

DOI: 10.26820/reciamuc/5.(2).abril.2021.181-186

URL: <https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/667>

EDITORIAL: Saberes del Conocimiento

REVISTA: RECIAMUC

ISSN: 2588-0748

TIPO DE INVESTIGACIÓN: Artículo de revisión

CÓDIGO UNESCO: 5304 Actividad Económica

PAGINAS: 181-186






Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia

Tenant contractual obligations and trade in pandemic times

Obrigações contratuais do locatário e comércio em tempos de pandemia

Axel Javier Aguilar Ruiz¹; Scarlett Madeleine Ávila Franco²; Wilson Exson Vilela Pincay³

RECIBIDO: 15/04/2021 **ACEPTADO:** 17/05/2021 **PUBLICADO:** 16/06/2021

1. Estudiante de la Universidad Técnica de Machala; Investigador Independiente; Machala, Ecuador; aaguilar6@utmachala.edu.ec;  <https://orcid.org/0000-0003-3181-4595>
2. Estudiante de la Universidad Técnica de Machala; Investigadora Independiente; Machala, Ecuador; savila2@utmachala.edu.ec;  <https://orcid.org/0000-0001-8915-7618>
3. Doctor en Jurisprudencia; Magister en Derecho Penal y Criminología; Abogado de los Tribunales de Justicia de la República; Docente Universidad Técnica de Machala; Machala, Ecuador; wvilela@utmachala.edu.ec;  <https://orcid.org/0000-0002-0786-7622>

CORRESPONDENCIA

Axel Javier Aguilar Ruiz
aaguilar6@utmachala.edu.ec

Machala, Ecuador

RESUMEN

La Pandemia significa un golpe mundial en todos los aspectos del desarrollo, sobre todo en el ámbito social y económico. En Machala, al igual que en el resto del país, la mayor parte de los pequeños y medianos comerciantes no poseen bienes inmuebles propios, por ende, arriendan propiedades ajenas a su persona. Las medidas emergentes acogidas por las autoridades del orden público ante la presencia del Covid-19 suponen un Stand By en las obligaciones contractuales de inquilinato de los comerciantes; sin embargo, en el ejercicio jurídico y legislativo, las falencias y perjuicios provocan una nueva epidemia, pero comercial. Con el propósito de determinar cuestiones importantes en relación a las obligaciones contractuales de inquilinato se realizó una investigación explicativa y descriptiva de fenómenos, causas y efectos jurídicos y sociales a partir de la revisión bibliográfica. La metodología aplicada en el marco del desarrollo del trabajo son los métodos: exegético, iusfilosófico y analítico. Uno de los resultados más importantes es la poca lógica jurídica y el vacío legal del ordenamiento jurídico sobre las obligaciones de inquilinato, lo que vulnera el principio de proporcionalidad y genera lo que los medios denominan como epidemia comercial.

Palabras clave: Pandemia, contratos, inquilinato, epidemia comercial, stand by, proporcionalidad.

ABSTRACT

The Pandemic means a global blow in all aspects of development, especially in the social and economic sphere. In Machala, as in the rest of the country, most of the small and medium-sized merchants do not own real estate of their own, therefore, they rent properties that are not their own. The emerging measures accepted by the public order authorities in the presence of Covid-19 represent a Stand by in the contractual tenancy obligations of merchants; However, in the legal and legislative exercise, the shortcomings and damages provoke a new epidemic, but a commercial one. In order to determine important issues in relation to the contractual obligations of tenancy, an explanatory and descriptive investigation of legal and social phenomena, causes and effects was carried out from the bibliographic review. The methodology applied within the framework of the development of the work are the methods: exegetical, iusphilosophical and analytical. One of the most important results is the little legal logic and the legal vacuum in the legal system regarding tenancy obligations, which violates the principle of proportionality and generates what the media call a commercial epidemic.

Keywords: Pandemic, contracts, tenancy, commercial epidemic, stand-by, proportionality.

RESUMO

A Pandemia significa um golpe global em todos os aspectos do desenvolvimento, especialmente na esfera social e econômica. Em Machala, como no resto do país, a maioria dos pequenos e médios comerciantes não possuem imóveis próprios, portanto, alugam propriedades que não são suas. As medidas emergentes aceitas pelas autoridades da ordem pública na presença do Covid-19 representam um Stand by nas obrigações contratuais de arrendamento dos comerciantes; no entanto, no exercício jurídico e legislativo, as deficiências e danos provocam uma nova epidemia, mas uma epidemia comercial. A fim de determinar questões importantes em relação às obrigações contratuais de arrendamento, foi realizada uma investigação explicativa e descritiva dos fenômenos, causas e efeitos legais e sociais a partir da revisão bibliográfica. A metodologia aplicada no âmbito do desenvolvimento do trabalho são os métodos: exegético, iusfilosófico e analítico. Um dos resultados mais importantes é a pouca lógica jurídica e o vazio jurídico no sistema jurídico em relação às obrigações de arrendamento, o que viola o princípio da proporcionalidade e gera o que a mídia chama de epidemia comercial.

Palavras-chave: Pandemia, contratos, arrendamento, epidemia comercial, stand-by, proporcionalidade.

Introducción

Machala es una de las ciudades más importantes del país, por la incidencia portuaria y por su comercio. Los comerciantes durante más de dos meses, por disposiciones legales emitidas por el popularmente conocido COE nacional (Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias), cerraron sus negocios de forma obligatoria. Las obligaciones contractuales presentes en la Ley de Inquilinato, no prevén situaciones de emergencia, razón por la cual, es aprobada una Ley Orgánica de Apoyo Humanitario por parte de la Asamblea Nacional o el poder legislativo que no extingue las obligaciones del arrendatario, sólo las extiende en acuerdos y cuotas de pago. Los arrendadores, también comerciantes, no recibieron ni un dólar por concepto de cánones de arriendo durante el Stand By comercial, pero, lo recibirán, porque la Ley Humanitaria así lo dispone. El Stand By es un término utilizado en informática que indica que, un aparato está conectado, pero sin usarse, es decir, analógicamente coloca en reposo obligatorio las actividades comerciales, pero, no las obligaciones contractuales de inquilinato, esto significa, el pago de cánones y servicios de cuotas.

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitaria establece un amparo desigual para los comerciantes arrendatarios o inquilinos de los bienes inmuebles y es por completo, una injusticia social y jurídica para los ciudadanos. La Ley Humanitaria propone una salvaguarda para los inquilinos y los protege temporalmente del desahucio, pero, no de la obligación económica de cancelar todos los cánones de arrendamiento en mora. La ley propone a los arrendatarios la oportunidad de llegar a un común acuerdo en el pago de la deuda, pero, no habla de ninguna extinción parcial, que, para el caso específico, debía ser lo ideal. El Stand By comercial, supuso la caída de varios locales comerciales, lo que significa, sin lugar a duda por mucho, una pérdida significativa para el país en materia de desarrollo e inversión.

En este contexto, se genera el objetivo de analizar e interpretar desde la perspectiva jurídica las obligaciones contractuales de inquilinato entre los comerciantes y los arrendadores de los bienes inmuebles, además de la injusticia social producida por el Stand By comercial impuesto por las disposiciones de las autoridades públicas al poner en reposo las actividades comerciales por la presencia del Covid-19.

Metodología

Para definir el contexto del material científico producido, se realizó una investigación explicativa y descriptiva de fenómenos, causas y efectos jurídicos y sociales a partir de la revisión bibliografía. los métodos de investigación desarrollados son: el método exegético, el iusfilosófico y el analítico. El método exegético y el analítico fueron utilizados para el análisis y el estudio interpretativo de los distintos cuerpos jurídicos de la legislación ecuatoriana, a través del cual se vio envuelta la Ley de Inquilinato y la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario. El método iusfilosófico, por el contrario, no buscó la interpretación de las normas, sino más bien, buscó crear o al menos aproximarse al conocimiento más justo en Derecho, a fin de poder compartirlo mediante aportaciones importantes en la materia de inquilinato, además de ofrecer la oportunidad de criticar y opinar sobre los incidentes de la pandemia en el comercio. Los métodos se usan en los cuerpos y disposiciones legales vigentes durante la Pandemia Covid-19.

En el proceso del desarrollo de esta investigación es importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Obligaciones contractuales de inquilinato.
- Consecuencias de la ley orgánica de apoyo humanitario en el comercio.
- Inobservancia del principio de proporcionalidad.
- Epidemia comercial.

Desarrollo

Las obligaciones de inquilinato nacen de un contrato de arrendamiento. Dentro de la legislación ecuatoriana se encuentra establecido todo con respecto al arrendamiento, el Código Civil indica que *“arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una se compromete a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce, un precio determinado”* (Ecuador. Congreso Nacional, 2005). En el contexto de esta definición, el arrendamiento en el Ecuador implica que se encuentran involucradas dos partes en el contrato, por un lado, se encuentra el arrendador o propietario del bien inmueble, y por el otro, el arrendatario o inquilino que goza de la propiedad alquilada por un precio determinado.

Las características principales del contrato de arrendamiento son: oneroso, bilateral y consensual. La onerosidad según Alvaréz-Salamanca (2015), *“es la utilidad o el beneficio de fondo que tiene un contrato para todas las partes involucradas, pudiendo derivarse de cualquier goce y no necesariamente de la prestación económica”*. (p. 87). La bilateralidad en el arrendamiento implica *“una obligación mutua o recíproca entre los contratantes de modo que ambas partes se deben entre sí la garantía del cumplimiento al que se sujetan con el contrato”* (Domínguez, 2020, p.367). El consensualismo según Chinchilla (2015), es la voluntad de obligarse que presentan las partes en el contrato de arrendamiento, mientras que el arrendador presenta su voluntad de dar en uso el bien inmueble, el arrendatario presenta su voluntad de obligarse a cancelar los pagos por dicho goce. (pp. 79-126). Ante esto, las obligaciones contractuales de inquilinato representan una responsabilidad que debe ser garantizada por el sistema jurídico en caso de conflictos.

La Ley de inquilinato en el Ecuador, constituye un conjunto de articulados que representan en su mayoría, un todo jurídico

en temas de arrendamiento, entre ellos, las causales de la terminación del contrato. La Ley de Inquilinato señala que *“Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino”* (Ecuador. Congreso Nacional, 2016). Dado esto, esta causal de terminación del contrato de arrendamiento supone un gran problema a los eventos suscitados durante la pandemia de Covid-19 en Ecuador. En febrero del 2020 se presenta el primer caso de una persona contagiada por Covid-19 en el país. La inactividad y el cierre obligatorio de los locales comerciales en los meses de marzo, abril y mayo son el resultado de las decisiones emitidas por el COE nacional (Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias), lo que constituye un intento fallido por tratar de frenar el virus.

La inactividad comercial efectuada durante más de dos meses, produce un duro golpe para los comerciantes, los que poseen la calidad de arrendatarios y de arrendadores. Los arrendatarios no pueden vender ni circular su mercadería; y los arrendadores no reciben sus cánones por concepto de arrendamiento de sus bienes inmuebles. El stand by comercial, es el evento en donde las actividades comerciales se ponen en reposo obligatorio, pero, los cánones de arrendamiento no.

El gobierno del Ecuador, en el mes de junio, a través de las competencias y atribuciones de la asamblea nacional, incorpora una Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, con la finalidad de poder contrarrestar los efectos producidos por los meses de inactividad comercial y laboral dentro del país. La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, trata de resolver el asunto de los pagos en mora de los inquilinos a los arrendadores e indica que *“Durante el tiempo de vigencia del estado de excepción, y hasta sesenta días después de su conclusión, no se podrán ejecutar desahucios a arrendatarios de bienes inmuebles, por cualquiera de las cau-*

sales establecidas en la Ley de Inquilinato (...)" (Ecuador. Asamblea Nacional, 2020). Los arrendatarios formalmente están libres de ser expulsados de los bienes inmuebles arrendados, o al menos mientras dure el estado de excepción y hasta por casi dos meses más. Sin embargo, esta ley no establece una situación jurídica y económica justa para los inquilinos, debido a que posteriormente señala que:

Para que los arrendatarios puedan acogerse a esta suspensión temporal, deberán cancelar al menos el veinte por ciento (20%) del valor de los cánones pendientes y en el caso de locales comerciales, que el arrendatario demuestre que sus ingresos se han afectado en al menos un 30% con relación al mes de febrero de 2020. Esta suspensión podrá extenderse en caso de que arrendatario y arrendador acuerden por escrito un plan de pagos sobre los valores adeudados. El acuerdo suscrito tendrá calidad de título ejecutivo. Esta suspensión no implica condonación de ningún tipo de las obligaciones, salvo acuerdo de las partes en contrario. (Ecuador. Asamblea Nacional, 2020).

La falta de lógica jurídica en la ley humanitaria es aberrante, debido a que, los comerciantes no ejercen su actividad comercial por imposición del COE nacional y aun así emiten una ley que los obliga a pagar meses no aprovechados por el ejercicio del comercio. Por otro lado, la asamblea trata de enmendar esta incongruencia y sutilmente ofrece la posibilidad de condonar el pago por acuerdo de las partes, lo que no deja de estar bajo total y completa independencia de la voluntad del arrendador. En la ciudad de Machala, los arrendadores en su mayoría cobran sus cánones de arriendo atrasados y otros pocos condonan parcial o totalmente la deuda.

La epidemia comercial en Machala y en el resto de las ciudades del país, surge a partir de la terminación del estado de excepción y del cobro de los cánones de arrendamiento atrasados. Los centros de las ciudades se apagan metafóricamente al no contar con el capital suficiente para solventar las deudas surgidas en la pandemia. La economía en el Ecuador decae como consecuencia de estos acontecimientos y la situación jurídica de los menos favorecidos no se subsana.

En el proceso de la configuración de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, se vulnera el principio de proporcionalidad aplicado en la materia de inquilinato, debido a que lo ideal es que se reconozcan las consecuencias del cierre obligatorio de los locales comerciales. Los arrendadores deben incorporarse a un sistema en donde al menos se reconozca el cincuenta por ciento de la condonación de la deuda por cánones atrasados. Esto, como implicación jurídica de proporcionalidad en relación a ambos comerciantes, arrendadores y arrendatarios. Mientras que los comerciantes inquilinos ganaban el reconocimiento de la mitad de la deuda en mora, los arrendadores recuperaban la otra mitad por utilidad proporcional a los meses inactivos. Sin embargo, no se realiza ninguna observación o debate jurídico respecto a las implicaciones de la ley humanitaria debido a que, no existen cambios ni pronunciamientos de la asamblea nacional para que futuras circunstancias, respeten la proporcionalidad de las consecuencias del Estado de Emergencia suscitado por la presencia del Covid-19 en el país.

Conclusiones

El análisis de los fenómenos, la interpretación jurídica de los distintos cuerpos normativos y la revisión bibliográfica permitió concluir que pese a las decisiones tomadas por el gobierno para enfrentar la pandemia de covid-19, no existió un verdadero marco jurídico característico de ser proporcional y poder contar con la suficiente lógica jurídica aplicable a los problemas sociales,

económicos y jurídicos ocasionados por la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, lo que supone un total desamparo legal por parte de las autoridades del orden público.

Bibliografía

Ecuador. Asamblea Nacional. (2005). Código Civil. CEP. https://www.registrocivil.gob.ec/wp-downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf.

Alvaréz-Salamanca, F. (2015). Los conceptos de onerosidad y gratuidad en el código civil chileno. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, (45), 85-98. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512015000200003>.

Domínguez Águila, R. (2020). El incumplimiento recíproco en un contrato bilateral, la resolución

del contrato y la excepción del contrato no cumplido. *Revista de Derecho Concepción*, 88(248), 365-374. <https://dx.doi.org/10.29393/rd248-22eerd10022>.

Chinchilla Imbett, C. (2015). Contrarius consensus: terminación de contrato por mutuo acuerdo en la experiencia jurídico romana. *Revista de Derecho Privado*, (28), 79-126. <https://doi.org/10.18601/01234366.n28.04>.

Ecuador. Asamblea Nacional. (2016). Ley de Inquilinato. CEP. https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Ley_de_Inquilinato.pdf.

Ecuador. Asamblea Nacional. (2020). Ley Orgánica de Apoyo Humanitario. CEP. <https://www.igualdadgenero.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/Ley-Org%C3%A1nica-de-Apoyo-Humanitario.pdf>.

CITAR ESTE ARTICULO:

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://doi.org/10.26820/reciamuc/5.\(2\).abril.2021.181-186](https://doi.org/10.26820/reciamuc/5.(2).abril.2021.181-186)



CREATIVE COMMONS RECONOCIMIENTO-NOCOMERCIAL-COMPARTIRIGUAL 4.0.