

REFLEXIONES JURÍDICAS AL INTERIOR
DE NOBOA, PEÑA & TORRES, ABOGADOS

COMENTARIOS
RESPECTO A LA PROPUESTA DE
SUSPENSIÓN TEMPORAL DE
DESAHUCIO EN MATERIA DE
INQUILINATO



NOBOA, PEÑA & TORRES
ABOGADOS ECUADOR

WWW.LEGALECUADOR.COM



COMENTARIOS RESPECTO A LA PROPUESTA DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DE DESAHUCIO EN MATERIA DE INQUILINATO

REFLEXIONES JURÍDICAS AL INTERIOR DE
NOBOA, PEÑA & TORRES, ABOGADOS

RESUMEN: El Proyecto de Ley Orgánica de Apoyo Humanitario recoge, como otra de sus propuestas, la “suspensión temporal de desahucio en materia de inquilinato”. En relación con ello, compartimos nuestros comentarios frente a la redacción actual de tal artículo y exponemos cómo tal inclusión podría afectar a otros contratos que encierran la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Dentro del Proyecto de Ley Orgánica de Apoyo Humanitario presentada por el Gobierno, se ha incorporado, como artículo 8, uno titulado “Suspensión temporal de desahucio en materia de inquilinato”. Esto significa que, para el Gobierno, en ese texto legal, por ahora solo ha sido materia de preocupación la posibilidad de desahucios de los contratos de arrendamiento sujetos

a la Ley de Inquilinato.

Sin embargo, no podemos dejar de reconocer que la crisis sanitaria a la que alude el Proyecto, afecta a la sociedad como un todo, y que hay otros contratos, que tienen naturaleza de arrendamientos (según la definición general del Código Civil en los artículos 1.856 y 1.857; complementados por las normas que señalan cuál es la obligación del arrendador, que consiste básicamente en entregar al arrendatario la cosa arrendada, y la obligación del arrendatario de cancelar el precio-canon estipulado), que también se verán afectados por la crisis.

El citado artículo 8 básicamente se refiere a lo siguiente: (i) no procede la facultad de desahuciar por ninguna de las posibilidades que la Ley contempla; (ii) que para gozar del beneficio de no desahucio el inquilino debe



cancelar el 20% de los cánones pendientes; (iii) que pueden celebrarse acuerdos sobre un plan de pago para esos valores adeudados (los cuáles tendrán carácter de títulos ejecutivos); y, (iv) que la suspensión no implica condonación de la deuda, salvo acuerdo de las partes.

En primer lugar, observamos que el artículo 8 del Proyecto no alude a la fuerza mayor o al caso fortuito como causa de las decisiones que se adoptan o a ninguna otra teoría aplicable ante situaciones imprevistas; de hecho, los múltiples considerandos de este tampoco enfatizan en ella, sino que se apela a la solidaridad. Simplemente se trata de un hecho, con trascendencia jurídica, que está implícito en la vida de los ecuatorianos, y por ello, vamos a hacer ciertos comentarios respecto a la incidencia de este fenómeno en otros contratos de tracto sucesivo que encierran la naturaleza del arrendamiento.

Pero el artículo 8, emitido como está, se dirige directamente a evitar la aplicabilidad, básicamente, del literal a) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato (la falta de pago de 2 pensiones locativas) y queda suspendido el ejercicio de la facultad para las restantes hipótesis. Pero también está suspendido el ejercicio de la facultad de darlo por terminado contemplada en el ar-

tículo 33 de la citada Ley (desahucio por vencimiento del contrato).

Desde el punto de vista práctico, la norma es correcta, porque da un respiro al inquilino, y le deja al arrendador la posibilidad de recuperar, en el tiempo, los cánones no satisfechos de manera completa. Pero la norma no ahonda en qué es lo que sucede si las partes no llegan a un acuerdo, porque puede ocurrir que el inquilino considere que, según su situación, ni aun pagando el 20% para evitar el desahucio vea una solución próxima a su problema estructural que podría ser el haber perdido su fuente de ingresos. Parecería que, si no hay acuerdo, una vez vencido el plazo que se señala en el Proyecto, el arrendador recupera la posibilidad de desahuciar o dar por terminado el contrato por falta de pago, así como cobrar los cánones de arrendamiento. El Proyecto no indica la forma de cómo dejar constancia de ese pago que el inquilino le puede imponer al arrendador; de manera tal que, si el arrendador se niega a darle un recibo, el inquilino podrá acreditar el pago por cualquier mecanismo a su alcance, siendo prudente dejar constancia del mismo.

Lo que no considera la norma, es que en el país hay otros contratos que encierran la na-



turalidad de arrendamiento, que pueden estar afectados por la crisis del COVID-19, y así, entre otros, tenemos los siguientes.

- El de Locales Comerciales regido por el Código de Comercio (artículos 408 al 413). Muchos de estos arrendamientos están siendo afectados, porque los arrendatarios han visto sustancialmente disminuidos sus ingresos, y se ven abocados a incumplir su parte de la relación contractual que es pagar el precio o canon. La causa fundamental del impago puede, indiscutiblemente, atribuirse a esa circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso habría que atender al efecto suspensivo (sin indemnización por disposición del artículo 1.574 del Código Civil), sin perjuicio de considerar un efecto terminal por haberse vuelto inviable el contrato de cara a futuro.
- El de Predios Rústicos regido por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (artículos 97 y 98), complementados por normas del Código Civil. Este tipo de contratos, parecen, dada su naturaleza, un poco más aislados del efecto del caso fortuito y de la fuerza mayor que lo constituye el COVID-19, pues habrían tenido ciertas posibilidades de seguir operando, inclusive a través de la obtención de salvoconductos. Parece en-

tonces que respecto de estos el efecto habría sido menor.

- Otro tipo de arrendamiento es el de Servicios Inmateriales, es decir los que proporcionan los profesionales (regido por los artículos 1.941 al 1.947 del Código Civil, así como por los artículos 673 y 674 del Código de Comercio). La razón para señalar estos contratos es enfocarnos en aquellos que se celebren con la connotación de una duración en el tiempo, volviéndolos contratos de prestación de servicios continuos de tracto sucesivo.

Es probable que el beneficiario del servicio considere que, dada la nueva situación, no requiere del mismo, o de este, al costo que se ha establecido en su origen. ¿Podrá aquel alegar la fuerza mayor para conseguir la terminación del contrato o una renegociación de mismo debido al cambio de las circunstancias?; esa es la pregunta que tendremos que solucionar a medida que el tiempo avanza.

- El Leasing o Arrendamiento Mercantil (regido entre otras disposiciones por los artículos 427 al 429 del Código de Comercio), es también un contrato de tracto sucesivo que encierra la idea de dejar a disposición de alguien un bien y



pagar la contraprestación. Habrá que analizar, según los pormenores de cada contrato, qué efecto ha tenido la crisis que se enfrenta, frente a las posibilidades de cumplimiento de este.

- Otro contrato es el de Operación Logística (artículos del 682 al 689 del Código de Comercio); en muchas ocasiones este contrato implica que el operador logístico mantenga el inventario de un tercero, siendo su obligación la de llevarlo a los destinos que el tercero le indique. Para cumplir con esa obligación el operador logístico, a su vez, puede tener en propiedad o tenencia un local. Pero si el operador logístico ve sustancialmente disminuido el negocio porque los inventarios se han reducido, enfrenta un problema estructural: Podría darse el caso de que su cliente no le esté colocando inventarios, y que por ello pretenda no poder pagarle el valor completo de la operación logística; pero a su vez el operador tiene un problema con sus gastos, como sería por ejemplo si tiene que pagar un arrendamiento del local que ocupa, sin recibir, como se señaló, el pago completo de parte de su cliente. Este es el típico ejemplo de una sucesión en cadena de una crisis como la que se está viviendo.

Las ejemplificaciones anteriores no agotan

todas las posibilidades de efecto en los diversos tipos de contratos de tracto sucesivo, o de otros con pagos a plazo, o de larga duración en el tiempo; pero nos permiten tener un perfil de la situación en lo que a ciertos arrendamientos se refiere.

En cuanto a estos tipos de arrendamiento que hemos comentado, no podemos dejar de lado el análisis económico y práctico de que muchos de estos locales pueden haber tenido una alternativa viable modificando sus modelos de negocio; pero ello no implica necesariamente que las circunstancias originarias que los llevaron a arrendar el local, bien o servicio, sean las mismas que las que existan en la actualidad. Además, habría que observar cuál será situación de estos locales, bienes o servicios, y cómo se verán afectados por las nuevas condiciones sociales que registrarán los próximos meses.

Luego de estas reflexiones cabe preguntarnos, ¿Cuál es el remedio que dan las normas jurídicas del país, o el recto entendimiento del Derecho como instrumento para la solución de problemas de la sociedad, para una crisis como ésta en lo que respecta a los distintos contratos de arrendamiento? Pues vemos que el proyecto en su artículo 8 ha buscado una solución para un tipo de contrato; pero respecto de los demás, la situación es complicada, y así



habrá que evaluar detenidamente en cada caso:

a) Si cabe la alegación de caso fortuito o fuerza mayor para suspender o terminar el contrato;

b) Si dada la situación contractual el inquilino o beneficiario del servicio desea o piensa que podrá continuar desarrollando su actividad, aun cuando sea con una sustancial reducción económica de la misma, en cuyo caso podrá considerar plantear un diálogo con su contraparte, o en su defecto plantear alguna acción buscando un ajuste de las condiciones económicas del contrato a partir del cambio sustancial que el mismo ha sufrido desde su concepción inicial. Estas acciones o estos diálogos deberían estar sustentados por un espíritu de colaboración - o solidaridad, como lo alude el proyecto que hemos comentado- en aras de mantener la economía dinamizada con la idea de que, en el tiempo, y probablemente cuando se recuperen las condiciones existentes previo al COVID-19, la relación original pueda reanudarse.

c) Comprender que la situación no justifica que ninguna de las partes pretenda exigir cumplimientos o incumplimientos que podrían caer en la noción de abuso del derecho.



NOBOA, PEÑA & TORRES
ABOGADOS ECUADOR

DR. GONZALO NOBOA BAQUERIZO

ABG. MARGARITA VELEZ
