

Quito D.M., 07 de abril de 2026

Memorando: AN-KFGR-PL-2025-005-ME

Señor Magíster
Niels Anthonez Olsen Peet
Presidente
Asamblea Nacional del Ecuador
En su despacho.-

ASUNTO: PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

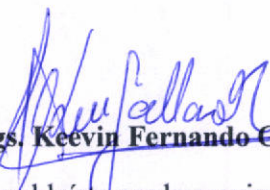
De mi consideración:

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales contempladas en el numeral uno del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador, en consonancia con lo previsto en el numeral uno del artículo 54 y el artículo 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento ante usted como Presidente de la Asamblea Nacional del Ecuador, para que se inicie el trámite legal correspondiente al **PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LEY DE INQUILINATO** adjuntando los siguientes documentos:

1. Texto del Proyecto de **LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO**.
2. Firmas de respaldo de los y las asambleístas, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de la Función Legislativa.
3. Ficha de cumplimiento ODS.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,


Mgs. Kevin Fernando Gallardo Ruiz
Asambleísta por la provincia de Chimborazo

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

No. de trámite:

479579

Fecha recepción: 2026-04-07 11:41

No. de referencia:

AN-KFGR-PL-2025-005-ME

Fecha documento: 2026-04-07

Remitente:

Kevin Fernando Gallardo Ruiz
kevin.gallardo@asambleanacional.gob.ec

Revise el estado de su documento
con el usuario 1721513263 en:
<http://dts.asambleanacional.gob.ec>

*Ofeto: Una página
Anexo: 7 páginas*



PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Derecho Comparado, se comprende al arrendamiento como un contrato entre dos personas, la primera (arrendador) concede a otra (arrendatario) el uso o goce temporal de una cosa por un precio determinado¹.

Las características que definen al contrato son: 1) bilateral porque siempre depende de dos partes que es arrendador y arrendatario, 2) principal, no mantiene ningún contrato accesorio se perfecciona por sí solo, 3) oneroso, refiere a la contraprestación que se realiza por parte del arrendatario a través del pago por el uso y el goce del bien al arrendador, 4) tracto sucesivo debido a que mantiene la celebración continua de contratos entre arrendador y arrendatario, mientras exista aceptación de ambas partes².

Por su parte, la garantía se contempla como un *“medio que se utiliza para asegurar el cumplimiento de las obligaciones”*³.

Desde otra perspectiva, también se denomina a la garantía: *“como un depósito que se entrega al arrendador en efectivo a la firma del contrato de arrendamiento en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato”*⁴.

En Colombia realizando un especial énfasis en la garantía, se hace referencia a: *“respalda y le paga al propietario arrendador el canon de arrendamiento, los servicios públicos y la cuota de administración (si la hay), así como los posibles daños ocasionados al inmueble, en caso de que el arrendatario incumpla con alguna de estas obligaciones”*⁵.

Como características de la garantía se encuentran: 1) es un respaldo para las partes frente a un incumplimiento de una de ellas, 2) cubren valores impagos, daños físicos y obligaciones contractuales pendientes y 3) son de naturaleza obligatoria o personales, la primera de ellas se

¹ R. Rojina (2001). *“Compendio de Derecho Civil IV Contratos”*. Editorial Porrúa S.A de C.V., México D.F.

² A. Cordero (2017). *“Análisis Comparativo entre los Contratos de: Arrendamiento civil y mercantil en la legislación ecuatoriana”*. (Tesis de Grado), Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba. <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4506/1/UNACH-EC-FCP-DER-0125.pdf>

³ L. Ruano. (2023). *“La cláusula de la garantía en los contratos de arrendamiento en la legislación ecuatoriana”*. (Tesis de Grado), Universidad Central del Ecuador, Quito. <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/0a7ed388-6948-4954-92e9-c73a3cf2d1fd/content>

⁴ L. Velarde (2017). *“La fianza arrendaticia: Análisis, efectividad, viabilidad y vigencia en el derecho civil ecuatoriano”*. (Tesis de Grado), Universidad Central del Ecuador, Quito. <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/d3dccb4e-9d99-4841-9500-cc37b689616b/content>

⁵ L. Saavedra y J. Castro (2017). *“El Seguro de Arrendamiento en Colombia: Definición, Alcance y Expectativas”*, Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/9dce7477-0cfe-47c5-9579-66717a900620/content>



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

comprende como la fianza como un depósito que realiza el arrendatario al arrendador al ocupar el bien inmueble, las segundas se concentran en el codeudor o el fiador en relación con el pago de los cánones de arrendamiento ⁶.

Por otro lado, se encuentra el inquilinato, que se define como: “*la relación jurídica contractual o contrato que existe entre el arrendador y arrendatario*”⁷.

La Doctrina acota, que inquilinato también es: “*el derecho que mantiene un inquilino al arrendar un bien inmueble*”⁸.

Es por ello, que la costumbre ha regido a la garantía en Ecuador, donde no se encuentra regulación alguna frente a esta obligación de naturaleza civil, generando que de cada 100 hogares, 36 sean arrendados de acuerdo al VIII Censo de Población y VII de Vivienda 2022, lo cual deja en inseguridad jurídica a las partes objeto de los contratos de arrendamiento.

Por otro lado, de acuerdo a Diario Primicias y Plusvalía el número de familias que ha aumentado: el 2010 se encontraron 3,8 millones de hogares, y el 2025 suman 5,18 millones que en porcentaje representa un 1,08 millones en 2025 en relación con 820.000 en 2010, lo cual equivale que exista un 31,7% más de personas arrendando en el 2025⁹.

Sin un marco normativo, claro y que permita constatar las obligaciones que deben percibir los arrendadores y realizar los arrendatarios, es necesario observar las necesidades de la población para generar una reforma fundamental a la Ley de Inquilinato.

⁶ Ibíd, L. Ruano. (2023) “*La cláusula de la garantía en los contratos de arrendamiento en la legislación ecuatoriana*”, pp. 56-57.

⁷ J. Luzuriaga (2015). “*La Sustanciación del Proceso de Inquilinato ¿Limitación al Derecho de Propiedad del Dueño o Acción Jurisdiccional a favor del arrendatario?*”, (Tesis de Postgrado), Universidad Técnica Particular de Loja, Cuenca.
https://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/13747/1/Luzuriaga_Alvarado_Jose_Paul.pdf#page=27.19

⁸ B. Fariás (2014). “*Necesidad de Incorporar en la Ley de Inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento*”, (Tesis de Grado), Universidad Nacional de Loja, Loja.
<https://dspace.unl.edu.ec/server/api/core/bitstreams/e364ebc2-4fb1-4721-9234-fd544f74e668/content>

⁹ S. Ayala. (06 de octubre de 2025). Más de un millón de familias ecuatorianas vive hoy en viviendas arrendadas, ¿qué pasa con los precios? *Primicias*. <https://www.primicias.ec/economia/arriendo-casas-departamentos-precio-ecuador-estudio-106726/>



ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO:

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

Que el artículo 321 de la Constitución, determina que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*;

Que el inciso primero del artículo 42 de la Ley de Inquilinato, menciona que: *“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”*;

En ejercicio de las funciones y atribuciones establecidas en el artículo 120 numeral 6 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 9 numeral 6 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, expide lo siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

Artículo 1: A continuación del Artículo 7 inclúyase los siguientes:

TÍTULO III

De la Fianza o Garantía

Artículo 7.1.- A la celebración del presente contrato, el arrendador y el arrendatario podrán convenir de mutuo acuerdo en la entrega de una garantía de buen uso de los bienes arrendados, cuyo valor sea acorde al costo aproximado de los trabajos de mantenimiento o reparación de los mismos.

Artículo 7.2.- En caso que el arrendador de manera injustificada no devuelva el valor de la garantía al arrendatario en el término de 30 días desde la fecha en que este desocupó el local arrendado, el arrendatario podrá demandar su devolución mediante acciones de procedimientos sumario o monitorio de conformidad con los Artículos 322 y 356 números 12 y 1 respectivamente del Código Orgánico General de Procesos.



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Artículo 7.3.- Si al realizarse la entrega del bien arrendado o al acceder a este el arrendador constatare que no se han realizado los trabajos de mantenimiento del mismo, no procederá la devolución de la garantía. Más en caso de presunción del delito de daño a bien ajeno, se estará a lo que determine el Artículo 204 del Código Orgánico Integral Penal.

Artículo 2: Renumérese los restantes Títulos de la Ley, empezando desde el Título III que pasará a ser IV, el IV que pasaría a ser V y así sucesivamente hasta culminar con el Título X que pasa a ser XI.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ley Orgánica Reformativa entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.







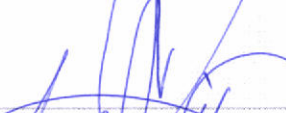




Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los...días del mes de..... del año.....



PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

FIRMAS DE RESPALDO

Las y los Asambleístas que suscribimos este documento, al amparo de lo previsto en el Art. 54 numeral 1) de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, RESPALDAMOS el PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO, presentado por iniciativa del Asambleísta Keevin Fernando Gallardo Ruiz, asambleísta por la provincia de Chimborazo.

No.	NOMBRES	CÉDULA	FIRMA
1	Fernando Jácome	1782941448	
2	Edmundo Orda	1500489040	
3	Shajaira Ordoñez	1721878930	
4	José Nango	1600362760	
5	Manuel Choro Pudi	0301788089	
6	Anthony Becerra C.	0104888862	
7	Xavier Calderín	1712999877	
8	Sergio Peña V	0924801020	
9	HENRY BOSQUEZ	0201378098	
10	Jorge E. Chamba	0906718135	
11	Besibell Mendoza	1310790884	

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

12	Muvia Vega	220005331-8	
13	Karolina Durán	0802481548	
14	José Rosas Sánchez	0914615864	José Rosas S.
15	Fabiola Sanmartín P.	0301506739	
16	Dominique Serrano	1754490439	
17	ALEX MORAN GALARZA	092790721-2	
18	Isaac Salano Calle	0925478331	



FICHA DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN INICIATIVAS LEGISLATIVAS

Nombre del Proyecto de Ley y/o reforma: Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato

Proponente de la iniciativa legislativa: Keevin Gallardo

I. NECESIDAD DEL PROYECTO O INICIATIVA LEGISLATIVA

1. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad jurídica?

- Necesidad de modificar o extinguir una normativa anterior
- Suplir la ausencia de regulación o normativa específica

2. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad programática y/o derecho?

- Hábitat y vivienda

3. ¿Qué normas legales vigentes se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta?

Ley de Inquilinato

II. ALINEACIÓN PROGRAMÁTICA

4. ¿El ámbito de la propuesta de Ley y/o reforma y sus principios están previstos dentro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo?

¿A qué objetivo del PND se alinea más su contenido?

- Objetivo 1, Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.

5. ¿La propuesta de Ley y/o reforma viabiliza, apoya o complementa de alguna manera los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Agenda 2030)?

¿A qué objetivo del Agenda 2030 se alinea más su contenido?

- Objetivo 11, Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

III. REPERCUSIONES ECONÓMICAS Y PRESUPUESTARIAS

6. ¿La propuesta de Ley y/o reforma da lugar a alguna carga y/o impacto económico en:

- Ninguno

IV. REPERCUSIONES SOCIALES

7. ¿Qué población se vería beneficiada?

- Población nacional

V. EFECTOS Y/O REPERCUSIONES POLÍTICAS

8. ¿Qué función/es y/o entidad/es se encargarán de implementar la propuesta de Ley y/o reforma?

- Función Judicial
- CONSEJO DE LA JUDICATURA

9. ¿Es posible identificar posibles efectos secundarios negativos, conflictividad o consecuencias no deseadas de su propuesta?

NO