



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**  
**CARRERA DE DERECHO**

*PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ABOGADO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR*

**TÍTULO:**

**“ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE:  
ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL EN LA LEGISLACIÓN  
ECUATORIANA.”**

Tesis previa a la obtención del título de Abogado de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador.

**AUTOR:**

**ALEJANDRO GEOVANNI CORDERO PUYOL**

**TUTOR**

**DOCTOR ORLANDO GRANIZO**

**Riobamba – Ecuador**

**2017**

1.2 Página de revisión del tribunal

HOJA DE CALIFICACIÓN



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

TEMA: "ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA." Proyecto de investigación *previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo, y ratificado con sus firmas.*

MIEMBROS DEL TRIBUNAL

TUTOR

Dr. Orlando Granizo

10

Calificación

Firma

MIEMBRO 1

Dr. Robert Falconí

10

Calificación

Firma

MIEMBRO 2

Dr. Oswaldo Ruiz

8.5

Calificación

Firma

NOTA FINAL:

9.5

### 1.3 Autorización del tutor

#### **CERTIFICADO DEL TUTOR**

DR. ORLANDO GRANIZO CASTILLO, CATEDRÁTICO DE NIVEL DE PRE-GRADO, DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA CARRERA DE DERECHO, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

#### **CERTIFICO:**

Haber asesorado y revisado el desarrollo, del proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, titulado: “ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.” Realizado por el señor: Alejandro Geovanni Cordero Puyol, por lo tanto autorizo ejecutar los trámites legales para su presentación.



**DR. ORLANDO GRANIZO CASTILLO**

**TUTOR**

## 1.4 Autoría

### DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Alejandro Geovanni Cordero Puyol C.C: 0604020628, declaro que soy responsable de las ideas, doctrinas, resultados y propuestas expuestas en el presente trabajo de investigación y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Alejandro Geovanni Cordero Puyol

C.C: 0604020628

## 1.5 Agradecimiento

### AGRADECIMIENTO

Ante todo, quiero agradecer a Dios por darme la oportunidad de disfrutar y poder gozar la vida que me da día a día.

A todos los docentes que me supieron impartir sus conocimientos en cada una de las materias que recibí a lo largo de mi carrera estudiantil.

A mi Tutor, Dr. Orlando Granizo Castillo, al Dr. Oswaldo Ruiz F. y a mi bella y amada Universidad por ser la Institución que ha brindado que todo este sueño se haga realidad.

Alejandro Geovanni Cordero Puyol

C.C: 0604020628

## 1.6 Dedicatoria

### DEDICATORIA

A mis padres Felipe Cordero y Patricia Puyol.

Todo esfuerzo que uno realiza para alcanzar los sueños y metas que uno tiene siempre van a ser dedicados a mis padres por ser el respaldo que necesito para surgir.

A mis hermanos Sebastián y Francisco con muchísimo amor.

Alejandro Geovanni Cordero Puyol

C.C: 0604020628

## 1.7 Índice

1.2	Página de revisión del tribunal .....	3
1.3	Autorización del tutor .....	4
1.4	Autoría .....	5
1.5	Agradecimiento .....	6
1.6	Dedicatoria.....	7
1.7	Índice .....	8
1.8	Resumen.....	9
1.9	Abstract .....	10
2.	Introducción .....	11
4.	Justificación.....	14
5.	Objetivos .....	15
5.1	Objetivo general.....	15
5.2	Objetivos específicos .....	15
6.	Marco Teórico .....	15
6.1	Estado del arte .....	15
6.2	Aspectos teóricos .....	17
7.	Metodología.....	34
8.	Resultados y discusión .....	37
9.	Conclusiones y recomendaciones.....	38
10.	Materiales de referencia.....	40
11.	Dictamen del tribunal .....	42

## **1.8 Resumen**

El presente trabajo investigativo titulado: “ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.”, comprende varias partes: en primer lugar fue necesario separar conceptualmente ambas figuras jurídicas, tanto el arrendamiento civil como el mercantil y en segundo lugar analizar las semejanzas y diferencias entre ambos contratos.

El arrendamiento civil es un contrato celebrado entre el arrendador y propietario del bien, que se compromete a entregarlo para que se le dé un uso a cambio de un valor, y por otra parte, el arrendatario, que a cambio del uso del bien se compromete a realizar un pago denominado canon de arrendamiento.

En tanto que, el arrendamiento mercantil es un contrato por el cual una sociedad financiera de leasing, adquiere a título propio un bien solicitado previamente por el cliente, con la finalidad de arrendárselo exclusivamente a este, a cambio de lo cual el cliente o arrendatario tiene la obligación de pagar un valor, que suma el capital invertido en el bien, así como el de los intereses, no obstante, al final del arrendamiento, el bien sigue siendo de propiedad de la sociedad financiera de leasing.

A pesar de que ambos contratos reciben el nombre de arrendamiento, su tratamiento es enteramente diferente, así también fue necesario estudiar sus varios aspectos, como lo relacionado a las obligaciones de arrendador y arrendatario en ambos contratos y la forma de terminar anticipadamente los mismos.



## ABSTRACT

The present research is about the "COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN CONTRACTS OF: CIVIL AND COMMERCIAL LEASE IN ECUADORIAN LEGISLATION.", it is composed by several parts: first, it was necessary to separate both legal and civil concepts, both the public and commercial leases and secondly place to analyze the similarities and differences between both contracts.

The civil lease is a contract, which is celebrated between the lessor and owner of the property, they undertakes to deliver it for use in exchange for a value, and on the other hand, the lessee, who in exchange for the use of the property agrees to make a payment called a lease fee.

Whereas, the commercial lease is a contract by which a financial leasing company acquires a property previously requested by the client, with the purpose of leasing it exclusively to it, in exchange for which the client or lessee has the obligation to pay a value, which adds the capital invested in the good, as well as the interest, however, at the end of the lease, the property remains the property of the financial leasing company.

Despite the fact that both contracts are called leases, their treatment is entirely different, so it was also necessary to study their various aspects, such as those related to the obligations of landlord and tenant in both contracts and how to terminate them in advance.

  
Reviewed by: López, Ligia,  
LANGUAGE CENTER TEACHER



## **2. Introducción**

El trabajo investigativo que se va a realizar contendrá un análisis jurídico de las semejanzas y diferencias que posee el contrato de arrendamiento, distinguiendo la figura jurídica en la materia civil y la materia mercantil. El problema que existe dentro de este tema es que ambos contratos poseen una denominación muy similar, no obstante, existen marcadas diferencias entre uno y otro, por lo tanto existe la necesidad de conocer su alcance y de esta forma evitar cometer errores.

Dentro del Código Civil se legisla el contrato de arrendamiento civil, el cual puede realizarse sobre predios rústicos, almacenes y edificios, debido a que los predios urbanos destinados a la habitación son normados por la Ley de Inquilinato.

El arrendamiento civil, posee innumerables connotaciones, razón por la cual ha sido sujeto a un profundo estudio por parte de Juan Larrea Holguín, quién dedica un gran espacio en su libro “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”, para tratar este tema, que requiere conocer cuáles son sus partes y cuáles son sus obligaciones, entre ellas se puede mencionar las reparaciones locativas a que está obligado el arrendatario, la prohibición de embarazo o turbación del arrendador. Así como también es necesario conocer las indemnizaciones que puede originar el contrato, que generalmente derivan en los daños y perjuicios por el incumplimiento del bien.

Por su parte el arrendamiento mercantil o leasing, es un figura que posee un tratamiento diferente, con una normativa propia según lo especifica el Decreto Supremo 3121, en el cual se indica que el arrendador compra un bien a

solicitud del arrendatario, a fin que el segundo lo utilice en una actividad productiva, que le permitirá pagar el arrendador, una vez que se ha terminado el plazo del contrato el bien será devuelto al arrendador, quién posee la propiedad del bien y que podrá vendérselo al arrendatario si así lo desea.

Siendo los principales objetivos del trabajo investigativo el describir los conceptos del arrendamiento civil y mercantil, así como explicar los efectos que genera uno y otro contrato dentro de la práctica.

La investigación se desarrollará en la ciudad de Riobamba, específicamente en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, para su estudio se empleará el método inductivo, analítico y descriptivo; la recolección de la información se lo realizará aplicando las diferentes técnicas e instrumentos de investigación social. El perfil del proyecto de investigación está estructurado en base al esquema correspondiente que contempla los siguientes acápites: Introducción; el marco teórico en este punto se da a conocer el estado del arte y los aspectos teóricos que sustentan teóricamente la investigación.

La metodología que permite visualizar el enfoque, tipo y diseño de investigación, la población y muestra, las técnicas e instrumentos para la recolección de la información, las técnicas para el tratamiento de la información y los recursos que se van a utilizar dentro del proceso investigativo; el cronograma del trabajo investigativo; materiales de referencia; los anexos y el visto bueno del tutor.

### **3. Planteamiento del problema**

El problema que se deriva del contrato de arrendamiento es de muy variada índole, así por ejemplo, se puede nombrar la entrega del bien, la que debe cumplirse en el tiempo estipulado en el contrato, de no perfeccionarse de ese modo se da lugar a una acción por daños y perjuicios. Otro ejemplo que se puede plantear, son las reparaciones que deben realizarse sobre el bien, las cuales pueden estar a cargo del arrendatario, en el caso de ser locativas, que son reparaciones pequeñas; o, pueden estar a cargo del arrendador, cuando son de mayor grado y vuelven inutilizable el bien arrendado, ante el incumplimiento de las reparaciones cabe la resolución del contrato.

Aunque la normativa relacionada al arrendamiento es concordante, entre el arrendamiento civil y el arrendamiento mercantil, es necesario puntualizar sus semejanzas y diferencias, con la finalidad de distinguir con claridad ambas figuras, ya que sus semejanzas pueden llegar incluso a confundir al arrendamiento en estas dos materias. Así también sus diferencias, pueden ocasionar que se malinterprete la figura en la materia civil y mercantil respectivamente.

El trabajo investigativo denominado: “ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL, EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.”, tiene por finalidad conocer profundamente las semejanzas y diferencias entre el contrato de arrendamiento, cuando la figura jurídica opera sobre la materia civil o mercantil, según sea el caso concreto.

Finalmente, se puede indicar que la problemática de esta investigación se resume en el poco tratamiento que existe en la doctrina para estudiar el arrendamiento mercantil, así como su normativa que se reduce a un Decreto.

#### **4. Justificación**

El trabajo investigativo denominado: “ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL, EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.” Contiene el estudio de dos figuras jurídicas, que poseen una práctica diaria.

El arrendamiento civil se constituye en una herramienta jurídica efectiva, que soluciona problemas de habitación y de comercio, debido a que permite la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, lo que facilita que en la práctica se pueda llevar a cabo el contrato estableciendo responsabilidades y derechos para ambas partes contratantes, así como las salvaguardas en el caso de que estas obligaciones sean incumplidas.

Refiriéndonos al arrendamiento mercantil, esta es una herramienta jurídica de las instituciones del sistema financiero, que permite colocar préstamos de una forma poco convencional, ya que en lugar de entregar el préstamo en dinero se lo realiza mediante la entrega de un bien, que debe ser restituido al término del contrato, aunque permitiendo la opción de compra el arrendatario.

Por las razones anteriormente expuestas, se justifica la importancia de analizar los contratos de arrendamiento civil y mercantil, para de este modo poder diferenciar la aplicación de dos instrumentos de tanta importancia práctica, tanto entre particulares, como en las instituciones del sistema financiero.

## **5. Objetivos**

### **5.1 Objetivo general**

Describir a través de un estudio jurídico las semejanzas y diferencias de los contratos de: arrendamiento civil y mercantil, en la legislación ecuatoriana.

### **5.2 Objetivos específicos**

- Realizar un estudio jurídico, doctrinario y crítico del arrendamiento civil
- Realizar un estudio jurídico, doctrinario y crítico del arrendamiento mercantil
- Describir los efectos jurídicos que se derivan del arrendamiento civil
- Describir los efectos jurídicos que se derivan del arrendamiento mercantil
- Señalar las semejanzas entre el arrendamiento civil y mercantil
- Señalar las diferencias entre el arrendamiento civil y mercantil

## **6. Marco Teórico**

### **6.1 Estado del arte**

Trabajos similares al que se pretende realizar no existe en el archivo de temas y proyectos de Investigación de la Carrera de Derecho, de la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas; ni en la biblioteca de la Universidad Nacional de Chimborazo; en el buscador google, de igual forma la investigación referida que se va a ejecutar no existe, sin embargo, se ha podido

encontrar investigaciones que guardan relación con la que se pretende ejecutar:

En el año 2015, Alexandra Venegas, realiza la investigación titulada *“El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”* (VENEGAS, 2015, pág. 13) Tiene como eje particular los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, en los perímetros urbanos en la ciudad de Quito, para el año 2013.

En el año 2012, María Ramos, realiza una investigación titulada *“El arrendamiento mercantil en el Ecuador “leasing”, sus reformas y su impacto en los ámbitos mercantil, financiero, bancario y tributario. Propuesta de una reforma a la ley de arrendamiento mercantil vigente”* (RAMOS, 2012, pág. 11). Una compañía especializada y autorizada o una Institución del Sistema Financiero, se obliga a adquirir un bien de capital determinado y entregarle su uso y goce, percibiendo como contraprestación un canon mensual durante un plazo.

En el año 2012, Nathalia Duarte, realiza una investigación titulada *“El arrendamiento mercantil.”* (DUARTE, 2012, pág. 7) La investigación analiza jurídicamente el Arrendamiento Mercantil. Una herramienta de financiamiento, que permite el financiamiento de los bienes de capital.

De los autores citados tenemos como conclusión final que la falta de conocimiento y difusión ha impedido que se efectivice la diferencia entre las figuras de los contratos de arrendamiento civil y mercantil.

## 6.2 Aspectos teóricos

Los aspectos teóricos se plantean en función del título, variables y objetivos, a pesar de que el tema debe abordarse como uno solo, la investigación ha considerado necesario el uso de subtítulos con el fin de poder identificar los elementos que componen el trabajo de investigación, a fin de poder señalar con claridad las diferencias que existen entre los contratos de arrendamiento civil y mercantil.

### Concepto

A partir del concepto la investigación puede determinar que los contratos de arrendamiento civil y mercantil son totalmente diferentes, a pesar de que llevan la misma denominación de: “arrendamiento”, no obstante, su tratamiento es diferente, para una mejor comprensión del tema se cita a tratadistas que diferencian las figuras jurídicas.

Arrendamiento civil, según Juan Larrea Holguín es: “...uno por el cual, una parte otorga el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce.” (LARREA J. , 2012, pág. 1)

Arrendamiento mercantil, según Torrontegui: “Constituyen operaciones de arrendamiento financiero aquellas operaciones que cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por



*empresas constituidas en la forma prevista y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario.” (TORRONTEGUI, 2003, pág. 17)*

Por lo cual, en primer término queda claro que el arrendamiento civil es un modo en que el propietario particular de un bien puede usufructuar de este, permitiendo que otra persona disfrute del goce, a cambio del pago de un canon de arrendamiento. Lo cual está sustentado por diversos doctrinarios como Juan Gonzáles Alcántara, para quién: *“El contrato de arrendamiento, concede al arrendatario un derecho real de usar y gozar el bien arrendado.”* (GONZÁLES, 2000, pág. 15)

Consecuentemente queda claro, que el arrendamiento civil tiene por finalidad que el propietario del bien, se desprenda de la posesión de este y que a su vez conceda los derechos reales de uso y goce a un tercero, quién en contra prestación deberá pagar un valor a ser pactado por ambas partes, tanto en cuanto al monto como en la forma de pago.

Distinto completamente al arrendamiento mercantil, en el cual una de las partes –arrendador- será siempre una sociedad financiera de leasing, que no es otra cosa que una institución del sistema financiero, como un banco o una cooperativa, en tanto que, el arrendatario será siempre un cliente de la Institución Financiera Intermediaria (IFI), que recurre a esta, con la finalidad de que adquiera un bien específico, para poder contratar el arrendamiento mercantil.

### **Características**

De los conceptos del contrato de arrendamiento civil y mercantil, se pueden extraer múltiples elementos que permiten conceptualizarlos en las características, que se señalan a continuación:

El contrato de arrendamiento civil es siempre bilateral, porque requiere de dos partes, arrendador y arrendatario, es preciso señalar que estas partes pueden ser personas naturales o jurídicas. Es además un contrato principal, que subsiste por sí mismo y no requiere de contratos accesorios que perfeccionen su práctica.

En cuanto a su carácter de oneroso, indica Jack Bigio: *“Se caracteriza también este contrato por ser oneroso, en la medida que implica tanto ventajas como sacrificios para el arrendador y el arrendatario.”* (BIGIO, 2012, pág. 125)

El carácter de oneroso se ve fijado por el precio del contrato, que es la contraprestación que existe por parte del arrendatario, quién a cambio del uso y goce del bien, paga un canon de arrendamiento que se llama precio.

Sobre el precio argumenta Valverde: *“El precio, la merced o el alquiler, que todos estos nombres toma, ha de reunir la condición de cierto, si bien el concepto de certeza es muy amplio. No obsta a la certeza del precio, que éste no sea en numerario, más aún, aunque no medie precio, si éste es sustituido por una equivalencia también cierta, incluso la de servicios personales, o un aprovechamiento de otra finca, se está en el caso de un arrendamiento.”* (VALVERDE, 2016, pág. 287)

De la cita se puede concluir que el precio, que para efecto del arrendamiento se denomina alquiler, puede ser fijado en dinero, que es lo común, no obstante, también puede ser fijado en frutos, como los que percibe un bien destinado a la agricultura.

Es de tracto sucesivo, como bien indica Rezzonico: *“Es un contrato de ejecución o tracto sucesivo, continuativo, fluyente y no instantáneo: la obligación del locador, de proporcionar al locatario el uso...de la cosa dada en locación, se cumple a cada instante, continuadamente, así como recíprocamente el locatario cumple su obligación de pagar el precio de la locación. Puede decirse que por cada instante del uso y goce de la cosa locada por el locatario, corresponde al locador una parte proporcional del alquiler convenido.”* (REZZONICO, 2009, pág. 8)

El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, ya que permite la celebración continuada, en tanto el arrendador y el arrendatario estén de acuerdo. (VALDIVIESO, Tratado de las obligaciones y los contratos, 2012, pág. 17)

El contrato de arrendamiento mercantil es también bilateral, con la enorme diferencia de que el arrendador deberá ser siempre una sociedad financiera de leasing, que en resumen es una Institución Financiera Intermediaria (IFI). (CEVALLOS, 2013, pág. 430) Así el artículo 2, del Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978, expresa con claridad dicho particular.

A pesar de que es un contrato principal, requiere de tantos otros accesorios para poder cobrar efectividad, como por ejemplo, el contrato de compraventa

por el cual la Institución Financiera Intermediaria (IFI), obtiene el dominio de un bien que el cliente requiere en concepto de arrendamiento mercantil.

O el contrato de seguro, que la sociedad financiera de leasing obliga a contratar al arrendatario, para mejor garantía del bien. Finalmente, se destaca otra diferencia entre ambos contratos, ya que al término del contrato de arrendamiento mercantil, este ya no puede renovarse, por cuanto el bien se halla depreciado, de esta forma se concluye que no puede operar el tracto sucesivo.

### **Objeto**

El objeto del arrendamiento civil se orienta a los predios rústicos, almacenes y edificios, según el Código Civil artículo 1920. Aunque también deberán tratarse los servicios inmateriales, según estipula el Código Civil, a partir de su artículo 1941. Así como también, el arrendamiento de transporte según estipula el Código Civil, a partir de su artículo 1948. (CODIGO CIVIL, 2016)

Por otra parte, se debe indicar que es susceptible de arrendamiento mercantil cualquier bien material mueble o inmueble, el cual permanecerá con el arrendatario, pero nunca saldrá del dominio del arrendador, quién será su dueño, incluso cuando concluya el contrato, según lo dispone el Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978. (DECRETO 3121, 1978)

A pesar de lo anteriormente explicado, es necesario realizar una reflexión general, en el caso del arrendamiento civil, el Código Civil es taxativo en determinar los objetos sobre los cuales puede versar el arrendamiento.

En tanto que, en el caso del arrendamiento mercantil, el objeto se puede generar sobre cualquier bien, aunque cabe indicar que dentro de la práctica lo más común es que se aplique al arrendamiento de bienes muebles, ya que son aquellos que sufren depreciación, como por ejemplo un equipamiento médico, que por seguridad debe ser desechado cada 2 o 4 años.

## **Plazo**

Dentro del Código Civil no existe un plazo legal establecido para el arrendamiento civil, por lo cual, este depende del libre consentimiento de las partes contratantes, no obstante, es preciso indicar que el contrato de arrendamiento civil posee la característica de tracto sucesivo, por lo cual se puede renovar cuantas veces las partes lo deseen. (LARREA J. , 2012)

No obstante cuando se ha fijado un plazo, este cumplimiento da por terminado el contrato de arrendamiento, para lo cual es necesario se constituya en mora al arrendatario, de su obligación de restituir el bien a su propietario.

Esto según lo detalla la Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0101-2009, Juicio No: 2007-0126, Procedencia: Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia: *“El requerimiento judicial para constituir en mora al arrendatario, al que se refiere el artículo 1890 del Código Civil, es aplicable*

*sólo en el caso de que se haya vencido el plazo del arrendamiento y no cuando se ha demandado la terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las pensiones arrendaticias.”*

A pesar de lo anteriormente explicado, es necesario establecer, que el tiempo desde el cual corre el plazo del contrato de arrendamiento debe ser considerado en función a la fecha establecida en el contrato, no desde su posible inscripción de acuerdo a la Ley de Inquilinato.

Esto según se desprende de la Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0235-2012-1, Juicio No: 2011-0024, Procedencia: Sala de lo Civil, Mercantil: *“El criterio del recurrente en el sentido de que tal derecho surge a partir de la fecha de la certificación emitida por la oficina municipal de registros de contratos de arrendamiento en la que acredite que el inmueble arrendado no ha sido inscrito, no tiene asidero, pues tal certificación puede obtenerse en cualquier tiempo posterior a la firma del contrato de arrendamiento, meses o años después de celebrado o incluso antes de suscribir el tal contrato, sin que entonces tenga eficacia la norma del Art. 50 de la Ley de Inquilinato.-*

*En el presente caso, se celebró el contrato de arrendamiento el 1 de marzo del 2009, y la citación con la demanda se efectuó el 21 de septiembre de ese año (fs.8), por lo que, ha transcurrido en exceso el plazo de seis meses al que se refiere la norma legal antes citada, de tal manera que efectivamente ha operado la prescripción de la acción.- En tal virtud, se desecha el cargo por la causal primera del Art. 3 de la Ley de Casación.”*

En tanto que en el arrendamiento mercantil, ocurre exactamente lo opuesto, el plazo está determinado por el valor que posee el bien y la capacidad del arrendatario de pagarlo íntegramente incluyendo intereses; es decir, que el plazo que sea acordado por las partes, debe ser en función del valor del bien, a cuyo término el contrato se da por extinguido.

Sin embargo, el Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978, expresa con claridad en su artículo 11: *“El plazo forzoso del arrendamiento mercantil inmobiliario que será, al menos de cinco (5) años, se contará desde la fecha de inscripción del contrato de arrendamiento mercantil.”* (DECRETO 3121, 1978)

Por lo tanto y a pesar de que el contrato pueda ser satisfecho en cuanto al pago, este no podrá tener una duración menor a 5 años.

## **Precio**

El precio en el contrato de arrendamiento civil se denomina renta, aunque consultados algunos textos jurídicos, se ha podido identificar al canon arrendaticio como un sinónimo. (LARREA J. , 2008, pág. 426)

El precio por el arrendamiento debe ser fijado por mutuo acuerdo de las partes y el mismo puede ser realizado en distintas formas, estas son en: dinero o frutos naturales, según lo que dispone el artículo 1858 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1859 del mismo cuerpo. (CODIGO CIVIL, 2016)

Cuando la renta se paga en dinero, esto no supone un problema, no obstante, aún en la actualidad se maneja el pago de la renta mediante los frutos naturales, aunque con menos frecuencia; esto sucede en los predios rústicos en los cuales los arrendatarios siembran una parcela de tierra, acordando con el arrendador que en la cosecha les será entregada una cantidad de la misma.

Cabe indicar que el incumplimiento del pago del alquiler, conlleva la terminación del contrato de arrendamiento según se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0418-2012, Juicio No: 2011-0020, Procedencia: Sala de lo Civil, Mercantil: *“La norma del artículo 30 literal a) de la Ley de Inquilinato mencionada que la falta de pago de dos pensiones locativas mensuales que se mantengan hasta la fecha de citación con la demanda al inquilino, se podrá dar por terminado el arrendamiento, es absolutamente clara, no requiere de interpretación, se debe estar a su tenor literal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del Código Civil, y así es como lo han entendido y aplicado los jueces de instancia, por lo que se desecha el cargo.”*

Consecuentemente y ante el incumplimiento en el pago del dos alquileres, la jurisprudencia ha concluido, que es posible dar por terminado el contrato de arrendamiento.

En tanto que en el arrendamiento mercantil el precio de la renta, es el que se divide entre el valor total del bien, por los meses o tiempo que vaya a durar el contrato, agregándose el monto de intereses, según se estipula en el artículo 13, del Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978.



## **Opción de compra**

A pesar de que el Código Civil no refiere a la opción de compra como un derecho del arrendatario, existe una concordancia presente en la Ley de Inquilinato, que determina que el inquilino tiene la primera opción de compra, si es que el arrendador decidiera vender el bien. Ley de inquilinato, artículo 37: *“El inquilino que ocupa ininterrumpidamente por 15 años o más un bien inmueble destinado exclusivamente a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, tendrá la primera opción de compra del mismo...”* (LEY DE INQUILINATO, 2000)

En lo que respecta al arrendamiento mercantil, el arrendatario siempre posee la opción de compra, una vez que ha terminado de pagar el bien incluido intereses, accediendo a pagar un valor del 20% del total de lo ya pagado, ante lo cual la sociedad financiera de leasing no puede oponerse, según expresa el artículo 1, del Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978. (DECRETO 3121, 1978)

## **Obligación del arrendador**

Como una de las pocas semejanzas entre el arrendamiento civil y mercantil, se encuentran las obligaciones del arrendador, que básicamente se concentran en el bien objeto del arrendamiento. La principal responsabilidad del arrendador es la de entregar el bien en el lugar y tiempo establecidos.

En el contrato de arrendamiento civil, esto no supone una mayor dificultad ya que el bien es de propiedad del arrendador y lo único que debe hacer es entregarlo, poniéndolo a disposición, en un estado que sirva para el arrendamiento y librándolo de turbación. Aunque cabe indicar que cuando el arrendador incumple con su obligación, el arrendatario puede demandarle por daños y perjuicios sufridos, según lo que dispone el artículo 1866 del Código Civil.

Dentro del contrato de arrendamiento mercantil, también debe entregarse el bien, no obstante, el orden opera de diferente manera, ya que la sociedad financiera de leasing no posee el bien, pero puede adquirirlo a solicitud del cliente del arrendamiento mercantil. Evidentemente la compraventa precede al contrato de arrendamiento mercantil y sin este presupuesto no puede entregarse el bien.

### **Obligación del arrendatario**

La principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio por concepto del arrendamiento, sea dentro del contrato civil o del mercantil. Adicionalmente debe contarse con la conservación adecuada del bien, para evitar que el mismo se destruya.

Cabe indicar que, en el arrendamiento civil existe la figura de las reparaciones locativas, que es la obligación que posee el arrendatario de sufragar gastos mínimos para cumplir con su obligación de conservar el bien en un estado óptimo, como sería el caso de cambiar una cerradura. Según lo dispone el artículo 1881 del Código Civil.

## **Análisis comparativo de las semejanzas y diferencias entre el contrato de arrendamiento civil y mercantil**

Dentro del concepto se puede indicar que lo único que vincula a estos contratos es la denominación “arrendamiento”, debido a que son totalmente diferentes.

Es así que el civil se rige a la habitación o uso del bien, a cambio de un canon de arrendamiento que se paga habitualmente cada mes y es acordado entre el arrendador y el arrendatario; en tanto que, en el arrendamiento mercantil el bien a ser arrendado es escogido por el arrendatario y el arrendador debe adquirirlo, para poder completar la entrega del bien a ser arrendado.

En cuanto se refiere a los sujetos de los contratos, se puede indicar que en el arrendamiento civil ambas partes; es decir, arrendador y arrendatario, son personas naturales o jurídicas, pero independientemente de esto ambas partes son particulares.

En el arrendamiento mercantil el arrendador debe ser siempre una Institución Financiera Intermediaria (IFI), debido a que la sociedad de leasing debe tener esta calidad según lo dispone el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, sin menoscabo, que el arrendatario sea una persona natural o jurídica, que en su calidad de cliente busca un financiamiento para poner en marcha determinada actividad.

En cuanto al plazo cabe indicar que dentro del arrendamiento civil el plazo se fija de común acuerdo y aunque siendo lo común establecerlo en un año, es posible que las partes acuerden dos o más años, lo cual no puede ocurrir en el arrendamiento mercantil, que según el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, debe establecerse durante un tiempo mínimo de cinco años, aunque cabe indicar que el tiempo está supeditado al valor del bien y al tiempo de vida útil del mismo.

En cuanto al precio del arrendamiento, en el contrato de arrendamiento civil se fija por acuerdo de las partes. En el arrendamiento mercantil, debe ser aquel que devengue el valor del bien, por el tiempo en el que se concede el arrendamiento.

Por ejemplo, en el caso de un bus interprovincial, que por ley tiene una vida útil máxima de cinco años y que aproximadamente cuesta unos \$120.000 dólares, se concluye que el valor del arrendamiento debe de ser al \$2.000 dólares mensuales, valor al cual habrá que sumarle los respectivos intereses.

Cabe indicar que, en el contrato de arrendamiento civil es posible que el arrendatario llegue a tener la opción de compra del bien, cuando el arrendamiento se rige a la Ley de Inquilinato.

En el contrato de arrendamiento mercantil, el arrendatario posee por ley la opción de compra del bien, una vez que el tiempo del arrendamiento ha concluido y este ha pagado la totalidad del bien incluyendo intereses, para esto deberá cancelar el 20% del total de lo ya cancelado, ante lo cual la Sociedad Financiera de Leasing tendrá que vender el bien, en caso contrario.

Es decir, cuando el arrendatario no desea pagar este 20% adicional, sencillamente puede pedir un nuevo contrato de leasing, que por el tracto sucesivo puede volver a celebrarse, otorgándole al arrendatario la posibilidad de adquirir una maquinaria nueva.

### **Efectos jurídicos de los contratos de arrendamiento civil y mercantil**

Como se ha indicado dentro del desarrollo de la presente investigación, pese a tener nombres similares son figuras jurídicas independientes y distintas, resaltando su objeto como obtener un beneficio recíproco entre los contratantes.

Ahora, al hablar de estas instituciones jurídicas, es preciso señalar que ambas inician por medio de un contrato, que nuestra ley sustantiva civil en su artículo 1454 define: *“acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.”*

Referente a los intervinientes y a la capacidad legal, se entiende que para la celebración de un contrato es necesaria la intervención de dos partes, que pueden ser personas naturales o jurídicas, en el caso de las primeras para obligarse han de ser mayores de edad, pues tácitamente así lo dispone el inciso final del artículo 1461 del cuerpo legal antes referido que manda: *“La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.”*, en tanto que para validez de la contratación con una persona jurídica es necesario que intervenga por ella su representante legal.

Dentro del arrendamiento civil puede intervenir como arrendador una persona natural entre sí o con personas jurídicas o viceversa, en tanto que en el arrendamiento mercantil el arrendador siempre será una persona jurídica, como ya se lo explicó en líneas anteriores. La importancia de este punto radica en que de no contratar con una persona que tenga la capacidad para obligarse acarreará la nulidad del contrato, la que puede devenir en acciones de daños y perjuicios en favor del afectado.

Cuando nos referimos al objeto del contrato es imprescindible señalar que estos tipos de contratos se destinan para un fin específico, así tenemos que el contrato de arrendamiento civil, está regido por las normas previstas en el Código Civil para este tipo de actos, en tal sentido la autoridad competente a resolver las controversias que se deriven de este serán siempre los Jueces de lo Civil, la resolución número 305-2009 dictada por la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, de fecha 13 de junio de 2012 ha establecido:

*(...) Como se alega en la excepción tercera la falta de competencia del Juez de la causa para conocer de este proceso, necesario es analizarla en su contenido y aplicación. Consonante con lo ensayado en el considerando Quinto de esta sentencia, la competencia para conocer la presente causa atañe a los jueces y tribunales de lo civil de la ciudad de Quito, por ser el objeto de arrendamiento un bien inmueble ubicado en su perímetro urbano, mas no edificaciones para vivienda, por lo que no abarcaba emplear a la controversia el precepto del Art. 1 de la Ley de Inquilinato, dado que, bajo los supuestos establecidos en dicha norma no se encuentran los del arrendamiento de lotes de terreno con fines comerciales, conforme se acordó en la convención materia de la demanda que se añadió a la misma y que obra de fs. 1 a 3 de los autos, a lo que ha de acrecentarse e insistirse que por la estipulación expresa del señalado contrato de arrendamiento, las mejoras introducidas en el inmueble no pasan de ser tales y quedan, por acuerdo de las partes, a favor del IESS como arrendador, sin que el hecho de que con posterioridad a la suscripción de este negocio jurídico, el referido arrendatario haya resuelto ejecutar varias construcciones en el terreno, lo cual no cambia en absoluto la competencia de los jueces civiles para conocer el presente caso. ... (2012, pág. 7)*

En lo referente al contrato de arrendamiento mercantil por su esencia también es competente para resolver los pleitos que se produzcan a causa de este los jueces de lo civil, dejando salvo que en el contrato puedan resolver los litigios ante centros de mediación tomando en cuenta que en el Ecuador se trata de llevar una cultura de paz, y así lo dispone nuestra norma suprema

Lo relevante de lo señalado es el conocer claramente quien es el juez competente para resolver demandas derivadas de este tipo de contratos; un principio procesal universal es el ser demandado ante el juez natural, con lo que se pueda dar cumplimiento al debido proceso reconocido en la Constitución de la República del Ecuador, Tratados y Convenios Internacionales de Derechos Humanos, y demás leyes de carácter infra constitucional. En este sentido se ha pronunciado la Corte Nacional de Justicia la incompetencia del juzgador es una excepción común a todos los juicios de carácter no subsanable, ante lo cual se deberá inhibir de conocer esa causa y declarará el archivo de la misma.

En ambos contratos, la misma ley prevé la forma de su terminación, por citar un ejemplo, una vez que haya concluido el plazo fijado entre las partes que en el caso del arrendamiento civil no se encuentra determinado un máximo, en tanto que en el arrendamiento mercantil el lapso de duración será de al menos cinco años, antes de fenecer este plazo el arrendador deberá indicar al arrendatario o viceversa, su decisión de no renovar el contrato, a este acto la ley lo conoce como desahucio, a dicha institución la jurisprudencia la define como:

*(...) SEGUNDO.- En nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio. El desahucio, conforme lo tiene resuelto la Corte Suprema de Justicia, no es una demanda, ni siquiera una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos, se lo debe dar en la forma establecida en el Art. 1050 del Código de Procedimiento Civil. (G.J. serie VII No. 6, Pág. 609); y como se trata de una solicitud, y no de una demanda, se halla libre de solemnidades sustanciales, por lo que no es posible anotar vicios de forma (G.J. Serie VII, No. 7, Pág. 739). El desahucio es el género; sus especies, entre otras son: el desahucio para dar por terminado el arrendamiento a la expiración del plazo de duración, y el desahucio por transferencia del dominio de la cosa arrendada. El desahucio es un instituto jurídico único, que, no deja de ser tal, porque la tramitación del desahucio por extinción del plazo de duración del arrendamiento sea distinta a la del desahucio por transferencia de dominio o a la del desahucio para terminación*

*del contrato de trabajo o por demolición. ... (Terminación contrato de Arrendamiento, 2014)*

En el caso que el arrendatario decida dar terminación al contrato de arrendamiento debe hacer entrega del bien en las condiciones que hayan establecido en el contrato y encontrarse al día en los pagos de cánones de arrendamiento, en tal sentido la Corte Nacional de Justicia se ha referido así:

*(...) si bien la demandada, Asociación FLASHBACK, no formalizó la entrega de las llaves del local arrendado, en la audiencia de conciliación, al contestar la demanda, hizo conocer que el local arrendado estaba desocupado, según lo expresa, desde enero del 2011, y en todo caso, la actora tuvo formal conocimiento de este particular en el momento de la celebración de esa diligencia, esto es, el 16 de mayo del 2011, incluso manifestándose expresamente sobre el tema... (Terminación Contrato de Arrendamiento, 2014, pág. 10)*

El tribunal referido concluye señalando que:

*(...) este Tribunal estima que no procede ordenar pagos por períodos en los que ya no ocupaba el local arrendado, cuando esta situación era de conocimiento del arrendador, y este, incluso pudo estar usufructuando del bien, pues ello constituiría un enriquecimiento injustificado.- Por lo tanto, aplicando el principio de equidad, los demandados cancelarán el valor de los cánones de arrendamiento hasta el mes en que la actora tuvo cabal conocimiento de que el local estaba desocupado, lo que en este caso corresponde al mes de mayo del 2011, en que se celebró la audiencia de conciliación y contestación a la demanda. (Terminación Contrato de Arrendamiento, 2014, pág. 10)*

Por su parte a la terminación de un contrato el arrendatario tiene derecho a solicitar al arrendador para que este le restituya lo que hubiese invertido en dicho siempre que así se haya acordado, de lo anotado se desprende que debe concurrir dos circunstancias, la primera que debe existir un contrato por escrito (sin lo cual no cabría



realizar ningún reclamo respecto a este tema), y que en una de las cláusulas del contrato conste este particular (es decir debe haber consentimiento expreso por parte del arrendador), al respecto la jurisprudencia ha indicado que:

*(...) la obligación del arrendador de pagar lo invertido por el arrendatario en las mejoras del local arrendado requiere de la aceptación expresa del arrendador, en este caso el demandado, que debe constar por escrito, a eso se refiere la ley al utilizar la palabra “expresa”, generalmente en el contrato de arrendamiento; sin embargo en el contrato suscrito por partes no se hace ninguna mención respecto de que el arrendador y ahora demandado se obliga a abonar lo invertido en mejoras; obligación que inclusive el arrendador la negó al rendir su confesión judicial, motivo por el cual no puede considerarse que existió una aceptación tácita de esa obligación por lo que manifestó el demandado en la diligencia previa de inspección judicial. ... (2014)*

En el caso de incumplimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento, la parte afectada puede demandar en juicio ordinario a quien haya incumplido la rescisión del contrato que no es más que la declaración judicial de la nulidad de un contrato. Se puede también en juicio ordinario hacer la reclamación por daños y perjuicios cuando producto del incumplimiento de lo pactado en el contrato se afecte económicamente a una de las partes.

## **7. Metodología**

Los métodos de investigación que se utilizarán dentro del presente trabajo son:

- **Inductivo.-** Porque el problema será estudiado de manera particular para llegar a conclusiones generales.
- **Analítico.-** Permitirá comprender y conocer algunos aspectos teóricos y prácticos del tema central

- **Descriptivo.-** La correlación de los datos y resultados logrados en la investigación documental-bibliográfica y de campo, permitirán describir las cualidades y características del problema a estudiarse.

**Enfoque:** La investigación es de enfoque cualitativo porque se sigue un proceso sistemático y metodológico cuyo propósito es determinar las cualidades y características del problema a estudiar.

**Tipo de investigación:** Por los objetivos que se pretende alcanzar con la ejecución de la presente investigación es de carácter:

**Documental-Bibliográfica.-** Porque para la elaboración del estado del arte y los aspectos teóricos del trabajo investigativo, se utilizaran documentos físicos (libros, leyes, códigos, enciclopedias, tesis) y virtuales (buscadores web).

**Descriptiva.-** Porque los resultados de la investigación permitirán describir nuevos conocimientos referentes al problema a investigarse.

**De campo.-** Se realizará una validación por expertos mediante el uso de encuestas y entrevistas.

**Diseño de investigación:** El diseño de la investigación es no experimental porque el problema será estudiado tal como se da en su contexto natural no habrá manipulación intencional de variables.

## **Población y muestra**

**Población.-** La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados, que se ilustra en el siguiente cuadro representativo.

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NUMERO</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.	10
Abogados en libre ejercicio especialista en derechos civil	30
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>

**FUENTE:** Población involucrada en el trabajo investigativo

**AUTOR:** Alejandro Geovanni Cordero Puyol

**Muestra.-** Contabilizado el universo de la presente investigación da un total de 40 involucrados. En vista de que la población involucrada en la presente investigación no es extensa se procederá a trabajar con todo el universo.

## **Técnicas e instrumentos de investigación**

### **Técnicas de investigación**

- Encuesta

**Instrumentos de investigación.-** Para la recopilación de la información se aplicará el cuestionario.

**Técnicas para el tratamiento de la información.-** Para el tratamiento de la información se aplicará técnicas matemáticas, informáticas y lógicas.

## **8. Resultados y discusión**

Se realizó una investigación de campo, consistente en la encuesta a los Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba y a los Abogados en libre ejercicio especialista en derechos civil, para conocer su opinión acerca del trabajo investigativo denominado: “ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS CONTRATOS DE: ARRENDAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL, EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.”, ante lo cual se llegó a los siguientes resultados:

Tanto los Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, como los Abogados en libre ejercicio especialista en derechos civil, acuerdan que el concepto entre ambos contratos es enteramente diferente, por cuanto indican que el arrendamiento civil es un modo de entregar un bien a cambio de un canon, que permite al propietario disponer de un bien específico y ejercer un usufructo sobre el mismo, en tanto que, el arrendamiento mercantil es en realidad un préstamo que realiza un sociedad financiera de leasing, mediante la compra de un bien, que entrega al arrendatario con cargo de restitución, esto a pesar de haber pagado el valor íntegro del bien incluido intereses, al término del contrato.

Así también, consideran como elementos del arrendamiento civil más importantes, el pago del canon de arrendamiento como contraprestación, las responsabilidades del arrendatario como son las reparaciones locativas y el las responsabilidades del arrendador como son el arreglo del bien. Por otro lado, consideran como los elementos del contrato de arrendamiento mercantil más importantes: La restitución del bien al término del contrato, el pago íntegro del bien e incluso intereses, la opción de compra por parte del arrendatario.

Razones por las cuales, los encuestados consideran que las figuras jurídicas denominadas: arrendamiento civil y arrendamiento mercantil, poseen marcadas diferencias, tanto en su concepto como en la práctica.

## **9. Conclusiones y recomendaciones**

**Conclusión:** Los contratos de arrendamiento civil y mercantil son enteramente diferentes, por cuanto, la normativa que les regula esta claramente diferenciada. El arrendamiento civil se encuentra normado en el Código Civil; en tanto que, el arrendamiento mercantil se halla normado en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978. Por esta razón, ambas figuras jurídicas poseen un tratamiento diferente en su práctica, ya que el Código Civil rige lo correspondiente a las relaciones civiles entre los particulares y el arrendamiento mercantil, dispone un tipo diferente de arrendamiento, en lo principal vinculado al comercio.

**Recomendación:** Es indispensable que el arrendamiento civil sea otorgado por terceros particulares, que posean la libre administración de su propiedad, en función de lo que dispone el Código Civil; mientras que, el arrendamiento

mercantil debe ser otorgado únicamente por las sociedades financieras de leasing, debido a que el contrato es en realidad un préstamo, en función de lo que determina el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978. Consecuentemente, el tratamiento entre estos dos contratos es enteramente diferente, ya que el arrendamiento civil puede ser perfectamente celebrado entre los particulares, no obstante, el arrendamiento mercantil puede ser celebrado únicamente en función de instituciones del sistema financiero que por lo general son bancos, cooperativas y mutualistas.

**Conclusión:** La principal semejanza que existe entre las dos figuras jurídicas analizadas, es el hecho de que, el propietario del bien lo entrega para el uso de un tercero llamado arrendatario, no obstante, en el arrendamiento civil la restitución se debe producir por el termino del contrato que a menudo es de dos años –aunque esta norma aplica a la Ley de Inquilinato, como se pudo analizar en el Contrato civil el plazo es fijado de mutuo-; en tanto que, dentro del arrendamiento mercantil el tiempo es estipulado en función del valor total del bien, el cual debe ser pagado incluso en sus intereses, por lo cual existe la necesidad de realizar una operación matemática, para establecer el plazo y el canon de arrendamiento.

**Recomendación:** Se recomienda en el arrendamiento mercantil, que este pueda ser fijado por un tiempo menor al que se estipula actualmente, establecido por el valor total del bien el cual debe ser pagado incluyendo los intereses que genere. La razón de este planteamiento, es que la norma es sumamente injusta, ya que el arrendatario está obligado al pago mensual del bien hasta terminar de pagarlo, para que finalmente no pueda obtener su dominio. Por tanto, es recomendación de este trabajo que el arrendamiento

mercantil no fije plazos largo, sino que el arrendatario posea la opción de terminar el contrato, a fin de que el arrendador pueda disponer del bien.

**Conclusión:** La principal diferencia que existe entre las dos figuras jurídicas analizadas, es que el arrendamiento mercantil otorga al arrendatario la opción de compra por un 20% del valor total pagado del bien, en tanto que en el arrendamiento civil el arrendatario tiene la opción de compra, pagando el valor total del bien.

**Recomendación:** Debería reformarse el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, que regula al arrendamiento mercantil, con la finalidad de que el arrendatario pueda obtener el dominio del bien arrendado al término del contrato, justificando que ha pagado el valor total del bien incluyendo los intereses.

## 10. Materiales de referencia

### Bibliografía:

- Bigio, Jack, (2012). *“El contrato de arrendamiento”*, Themis, México
- Cabanellas de Torres, Guillermo (1997). *“Diccionario Jurídico Elemental”*. Ed. Heliasta. Buenos Aires-Argentina

- Cevallos, Víctor (2013), *“Manual de Derecho Mercantil”*. Editorial jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador.
- Farina, Juan (2005), *“Contratos comerciales modernos: modalidades de contratación empresarial.”* ASTREA, Buenos Aires Argentina
- Gonzáles Alcántara, Juan (2000), *“Derechos del arrendador”*, UNAM, México.
- Larrea Holguín, Juan (2002), *“Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”*. Corporación de Estudio y Publicaciones. Quito-Ecuador.
- Marcel Planiol y Georges Ripert (1983). *“Tratado Elemental de Derecho Civil”*, Tomo V. México.
- Rezzonico, Luís, (2009), *“Estudio de los contratos en nuestro derecho civil”*, Marcial Pons, Madrid-España.
- Torrontegui, Mirem (2003), *“Leasing: Aspectos Técnicos y Económicos”*. Quito-Ecuador.
- Valverde, Calixto (2015), *“Tratado de Derecho Civil Español”*, Madrid-España.
- Villegas, Carlos (2005), *“Contratos mercantiles y bancarios”*, ASTREA, Buenos Aires-Argentina.

**Leyes:**

- Código Civil
- Código de Comercio
- Decreto No 3121, del 22 de diciembre de 1978



- Ley de Inquilinato
- Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0101-2009, Juicio No: 2007-0126, Procedencia: Ex Sala de lo Civil, Mercantil y Familia
- Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0235-2012-1, Juicio No: 2011-0024, Procedencia: Sala de lo Civil, Mercantil
- Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia, Resolución No: 0418-2012, Juicio No: 2011-0020, Procedencia: Sala de lo Civil, Mercantil
- Resolución No. 305-2009, 305-2009 (Sala de lo Civil y Mercantil 13 de Junio de 2012).
- 0151-2014 (Sala de Lo Civil, Mercantil de la Corte Nacional de Justicia 13 de Agosto de 2014).
- Terminación contrato de Arrendamiento, 0180-2014 (Sala de lo Civil y Mercantil 07 de Octubre de 2014).
- Terminación Contrato de Arrendamiento, 26-2014 (Sala de lo Civil y Mercantil 28 de Enero de 2014).

## **11. Dictamen del tribunal**