



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

TEMA:

Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía
en la Ley de inquilinato

AUTORA:

Loayza Rodas María Leticia

**Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de
ABOGADO**

TUTOR:

Dr. García Auz, José Miguel

Guayaquil, Ecuador

13 de febrero del 2026



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **María Leticia Loayza Rodas**, como requerimiento para la obtención del Título de **Abogada**.

TUTOR



Jose Miguel Garcia
Auz



f. _____
Dr. García Auz, José Miguel

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
Dra. Nuria Pérez Puig-Mir, PhD.

Guayaquil, a los 13 días del mes de febrero del año 2026



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DERECHO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Loayza Rodas María Leticia**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación: **Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía en la Ley de inquilinato**, previo a la obtención del Título de Abogado ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 13 días del mes de febrero del año 2026

LA AUTORA

f. _____

Loayza Rodas María Leticia



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

AUTORIZACIÓN

Yo, **María Leticia Loayza Rodas**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía en la Ley de inquilinato**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 13 días del mes de febrero del año 2026

LA AUTORA:

f. _____

María Leticia Loayza Rodas



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
INFORME COMPILATIO

 CERTIFICADO DE ANÁLISIS
magister

TESIS-LETICIALOAYZA

3%
Textos sospechosos

0% Similitudes
0% similitudes entre comillas (ignorado)
0% entre las fuentes mencionadas (ignorado)

< 1% Idiomas no reconocidos (ignorado)

3% Textos potencialmente generados por la IA

Nombre del documento: TESIS-LETICIALOAYZA.docx
ID del documento: 4dd1c2b92f3126125c2b6e029348f7abb88b149b
Tamaño del documento original: 480,65 kB

Depositante: José Miguel García Auz
Fecha de depósito: 19/2/2026
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 19/2/2026

Número de palabras: 13.208
Número de caracteres: 86.657

Ubicación de las similitudes en el documento:



TUTOR:



Jose Miguel Garcia
Auz



f. _____
Dr. García Auz, José Miguel

LA AUTORA:

f. _____
María Leticia Loayza Rodas

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, agradezco a Dios, por ser mi guía constante a lo largo de este camino, por darme fortaleza en los momentos de dificultad, claridad en los momentos de duda y la perseverancia necesaria para culminar esta etapa tan importante de mi vida académica.

Expreso mi más sincero agradecimiento al Doctor José Miguel García Auz, por su valioso acompañamiento en el desarrollo de este trabajo de investigación.

A mi madre, Carmen María Rodas Feijoo, le agradezco con todo mi corazón por sus consejos, su apoyo incondicional y su presencia constante en cada etapa de mi vida

A mi padre, Osner Colón Loayza Maldonado, gracias por formarme con valores, por enseñarme disciplina y responsabilidad, y por ser un padre ejemplar que me ha brindado cariño, protección y motivación constante.

A mi hermana, Janine Lisseth Loayza Rodas, gracias por cuidarme, por ser una gran hermana y por brindarme tu apoyo siempre que lo he necesitado, tu compañía, tu respaldo y tu cariño han sido fundamentales en este proceso y en cada etapa de mi vida.

Finalmente, quiero agradecer a Nathaly Guillén Almeida, porque en este proceso fuiste un apoyo real e invaluable, gracias por tu amistad sincera, por tus consejos y por estar conmigo cuando más lo necesitaba.

DEDICATORIAS

Dedico este logro, en primer lugar, a Dios, por sostenerme en cada paso, por escuchar mis oraciones en los momentos de incertidumbre y por darme la fuerza necesaria para no rendirme.

A mi hermana, Janine Lisseth Loayza Rodas, gracias por ser mi apoyo constante, por cuidarme y por acompañarme siempre, has estado presente en cada etapa importante de mi vida, y eso lo valoro más de lo que puedo explicar.

A mi sobrino, Andrés Vicente Ortega Loayza, por esa ternura y alegría que nos contagia y que llena de luz a nuestra familia.

A Nathaly Guillén Almeida, por ser una gran amistad en esta etapa tan significativa y una excelente compañera de trabajo.

A mis abuelos, Lida Feijoo, Olga Maldonado y Hugo Loayza, les dedico este logro con profundo amor y gratitud, gracias por su cariño y por todo lo que me han dado, y a mi abuelo Alcívar Rodas, que hoy me cuida desde el cielo, le dedico este logro con un amor muy especial.

A mi cuñado, Freddy Ortega, por su apoyo y por formar parte de este entorno familiar que siempre me impulsa a seguir adelante.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLITICAS
CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
MGS. XAVIER CUADROS ANAZCO
OPONENTE

f. _____
DR. XAVIER ZAVALA EGAS
DECANO DE CARRERA

f. _____ -
MARITZA REYNOSO GAUTE
COORDINADOR DEL ÁREA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad: Jurisprudencia

Carrera: Derecho

Periodo: Semestre B 2025

Fecha: 19/02/2026

ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del trabajo de Titulación denominado: **Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía en la Ley de inquilinato**, elaborado por la estudiante **Loayza Rodas, María Leticia**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dicha estudiante ha obtenido la calificación de **9.0 (NUEVE)**, lo cual la califica como **APTA PARA LA SUSTENTACIÓN**.



Ab. José Miguel García Auz, Mgs.
Docente Tutor

ÍNDICE

RESUMEN	XI
ABSTRACT	XII
INTRODUCCIÓN.....	13
CAPÍTULO I	14
1.1 Origen social del inquilinato y centralidad del contrato de arrendamiento en el Ecuador	14
1.2 Evolución de la Ley de Inquilinato y persistencia del silencio sobre el depósito de garantía.....	14
1.3 Generalización práctica del depósito de garantía en el mercado arrendaticio urbano.....	16
1.4 Intentos de regulación de la garantía y razones de su exclusión del texto legal vigente	18
1.5 Lecturas doctrinales de la ausencia de regulación y sus implicaciones en la seguridad jurídica.....	20
CAPÍTULO II	23
2.1. Régimen legal del arrendamiento urbano en la Ley de Inquilinato	23
2.2. Supletoriedad del Código Civil y encaje del depósito de garantía	25
2.3. Naturaleza y efectos jurídicos del depósito de garantía en el arrendamiento urbano	27
2.4. Configuración práctica del depósito de garantía en contrato, costumbre y jurisprudencia	29
2.5. Configuración técnica de la ausencia de regulación y problemas jurídicos resultantes.....	31

2.5.1. Dimensiones de la ausencia de regulación	31
2.5.2. Problemas jurídicos y efectos prácticos de la ausencia de regulación	33
2.6. Derecho comparado del depósito de garantía en arrendamientos urbanos.....	34
CONCLUSIONES.....	37
RECOMENDACIONES.....	39
REFERENCIAS	42

RESUMEN

La investigación analiza el lugar que ocupa el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento urbano en el Ecuador y sostiene que su configuración actual responde a un uso generalizado en la práctica, pero carente de un estatuto jurídico expreso en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil, por tanto, este desajuste abarca un problema jurídico enfocado en la ausencia de regulación expresa en cuanto a los límites, naturaleza, custodia, devolución y funciones del depósito de garantía, asimismo, el vacío que recae en la seguridad jurídica de las partes y en el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada, por lo que, sobre esa base, el trabajo reconstruye el origen social del inquilinato y la evolución del régimen especial, examina la remisión supletoria al Código Civil y a su vez estudia la naturaleza jurídica del depósito de garantía a la luz de figuras como el mutuo, el depósito, la caución dineraria y la cláusula penal, incorporando además el análisis de la configuración contractual, y jurisprudencial de la figura. Finalmente, mediante el contraste con experiencias de derecho comparado, se formulan lineamientos para un régimen mínimo del depósito de garantía en la Ley de Inquilinato, orientado a fijar topes, reglas de custodia, plazos de devolución y criterios de control frente a cláusulas abusivas.

Palabras clave: depósito de garantía; ausencia de regulación; arrendamiento urbano, devolución del depósito; derecho a la vivienda; Ley de Inquilinato.

ABSTRACT

This research examines the role of the security deposit in urban lease contracts in Ecuador and argues that its current configuration results from a widely accepted market practice, yet one that lacks an express legal framework in both the Tenancy Law and the Civil Code. This mismatch reveals a legal problem grounded in the absence of clear rules on essential aspects of the security deposit, including its quantitative limits, legal nature, custody, return, and practical functions. In that context, the regulatory gap affects legal certainty for both parties and may also have an impact on the effective enjoyment of the right to adequate housing. On this basis, the study reconstructs the social origins of the tenancy regime and the evolution of the special statutory framework, examines the supplementary reference to the Civil Code, and analyses the legal nature of the security deposit through categories such as a loan for consumption, a civil deposit, a monetary security, and a disguised penalty clause. It also considers how the figure is shaped by contractual practice and by judicial approaches that have addressed disputes over withholding or refunding the deposit. Finally, drawing on comparative law experiences, the research proposes guidelines for a minimum statutory regime within the Tenancy Law, aimed at setting caps, custody rules, return deadlines, and standards to control abusive clauses.

Keywords: security deposit; lack of regulation; urban leases; deposit return; housing rights; Ecuadorian Tenancy law

INTRODUCCIÓN

La experiencia urbana ecuatoriana muestra que el arrendamiento se ha convertido en una vía habitual de acceso a la vivienda y a espacios para el desarrollo de actividades económicas, de manera que el contrato de arriendo dejó hace tiempo de ser un simple intercambio patrimonial para adquirir relevancia en la garantía de condiciones mínimas de vida digna. En ese escenario, las cláusulas que estructuran este contrato, inciden directamente en la estabilidad residencial de las familias y en la continuidad de pequeños negocios que dependen del uso de un inmueble arrendado.

El régimen especial de inquilinato se desarrolló como una solución a los problemas históricos relacionados con el acceso a la vivienda en arriendo, su finalidad fue limitar prácticas abusivas en la fijación de cánones, establecer condiciones mínimas de habitabilidad y organizar los procedimientos de desahucio, no obstante, este marco normativo, concebido principalmente para proteger al inquilino frente a desequilibrios forman parte de la dinámica arrendaticia, entre estas se encuentra el depósito de garantía, entendido como la suma que el arrendatario entrega al inicio del contrato para respaldar posibles incumplimientos y que, en el contexto urbano actual, se ha convertido en un requisito prácticamente habitual para acceder a una vivienda en arriendo.

La combinación entre una práctica contractual ampliamente extendida y el silencio de la Ley de Inquilinato respecto de la naturaleza, límites, custodia y devolución del depósito de garantía configura una falta de regulación que tensiona principios como la autonomía de la voluntad, la función social del contrato de arrendamiento y la seguridad jurídica de las partes.

CAPÍTULO I

1.1 Origen social del inquilinato y centralidad del contrato de arrendamiento en el Ecuador

La centralidad del contrato de arrendamiento en la realidad urbana ecuatoriana no se reduce a su dimensión estrictamente patrimonial, puesto que la estabilidad, el acceso e inclusive las condiciones en las que se celebre y ejecute el contrato de arriendo inciden directamente en la posibilidad concreta de ejercer el derecho a una vivienda adecuada, y de contar con un espacio físico idóneo para el funcionamiento de negocios o emprendimientos los cuales dependan de su sustento económico. Tomando en cuenta esta perspectiva, el contrato de arrendamiento no se limita a ser simplemente un acuerdo privado, más bien se convierte en un instrumento que atraviesa aspectos básicos y que, por tanto, requiere de un tratamiento jurídico riguroso.

Asimismo, la realidad demuestra que, a pesar de su relevancia, muchos contratos de arrendamiento son celebrados sin contar con una reflexión jurídica profunda, por lo tanto, es habitual que arrendadores y arrendatarios recurran a modelos descargados de internet, formularios entregados por inmobiliarias o plantillas elaboradas de antemano, en las que solo se completan datos como nombres, valor del canon y tiempo de duración. Esa manera rápida de contratar facilita el uso masivo de la figura, pero también abre espacio para la incorporación mecánica de cláusulas que las partes no siempre comprenden en su totalidad, entre ellas la exigencia de entregar una suma de dinero denominada depósito de garantía.

Sobre esa base, se encuentran dos elementos que atraviesan el problema de investigación, por un lado, el arrendamiento urbano como contrato común, casi cotidiano, del que depende el acceso de miles de personas a vivienda y locales; y, por otro lado, la presencia de cláusulas de garantía que se han normalizado en la práctica, pero que operan en un terreno con escasa o nula regulación legislativa específica.

1.2 Evolución de la Ley de Inquilinato y persistencia del silencio sobre el depósito de garantía

La formación del régimen especial de inquilinato en el Ecuador responde a un proceso histórico marcado por la urbanización acelerada y por las condiciones de

precariedad habitacional de amplios sectores de trabajadores, sobre todo en la primera mitad del siglo veinte. En esta línea, el estudio de Moncayo Padilla y Yáñez Iñiguez sobre barrios obreros en Quito pone de relieve que, en barrios céntricos y periféricos de las principales ciudades, se registraron situaciones de hacinamiento, viviendas en mal estado y cánones de arrendamiento desproporcionados en relación con los ingresos de las familias, lo que generó fuertes tensiones sociales en torno al acceso a una vivienda arrendada digna (Moncayo Padilla y Yáñez Iñiguez 2023). Frente a esa realidad, el Congreso Nacional aprueba en la década de 1940 una primera Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial número 66 de 20 de enero de 1940, instaurando un régimen especial para los arrendamientos urbanos destinado a ordenar estas relaciones y contener los conflictos entre arrendadores e inquilinos; este proceso es analizado, entre otros, por Baque Andrade y Sequeiros Olivares, quienes destacan la orientación social y protectora de la normativa desde sus orígenes (Baque Andrade y Sequeiros Olivares 2021).

Con el transcurso del tiempo, la Ley de Inquilinato ha atravesado distintos procesos de reforma y codificación orientados a adecuar su contenido a los cambios institucionales y procesales del país, de manera que la codificación actualmente vigente, emitida por la Comisión de Legislación y Codificación y publicada en el Registro Oficial número ciento noventa y seis de uno de noviembre del año dos mil, tuvo como finalidad ordenar disposiciones que se encontraban dispersas y precisar con mayor claridad su ámbito de aplicación respecto de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento ubicados dentro de perímetros urbanos, a su vez, en relación con esta evolución normativa, Garrido Belalcázar sostiene que el régimen inquilinario ecuatoriano ha incorporado ajustes puntuales a lo largo del tiempo, aunque sin modificar de forma sustancial su estructura esencial. (Garrido Belalcázar 2021).

El examen conjunto de la codificación vigente y de estos aportes doctrinales permite advertir que, a pesar de las reformas introducidas, determinados elementos de la práctica arrendaticia urbana han permanecido al margen de una regulación expresa. Uno de ellos es el denominado depósito de garantía. Mientras la Ley de Inquilinato desarrolla con detalle materias como la consignación judicial de las pensiones cuando el arrendador se niega a recibir el pago, las obligaciones de conservación y reparación del inmueble, el registro de los contratos y las causales de terminación y desalojo, no incorpora disposición alguna que describa, delimite o

incluso nombre la suma de dinero que, en la práctica, suele entregarse al inicio del contrato como respaldo frente a posibles incumplimientos futuros, por tanto, el mismo Garrido Belalcázar destaca que la normativa vigente en materia de inquilinato no contempla un régimen específico sobre el depósito de garantía dentro de los contratos de arrendamiento, ni establece reglas acerca de su forma de entrega, límites económicos o condiciones de devolución, lo cual demuestra que persiste un vacío normativo relevante dentro de la ley especial, y que, en el estado actual del sistema jurídico, esta omisión implica que el depósito de garantía carece de un estatuto propio, pues no existen parámetros sobre montos máximos, formas de custodia, plazos de restitución ni criterios legales claros acerca de los descuentos permitidos, situación que se conecta además con la práctica contractual observada en el arrendamiento urbano.(Garrido Belalcázar 2021).

En este sentido, en el marco jurídico vigente, el efecto directo de ese silencio es claro, el depósito de garantía no tiene un régimen propio dentro de la Ley de Inquilinato, porque la norma no fija montos máximos, no dice cómo debe custodiarse el dinero, no establece plazos ni condiciones para su devolución y tampoco ofrece criterios legales sobre qué descuentos serían válidos. A pesar de ello, como ya se ha indicado en apartados anteriores, en la práctica los contratos de arrendamiento urbano suelen incluir cláusulas que exigen el pago de una suma precisamente bajo esa denominación, por lo que, esta distancia entre el contenido de la ley especial y las condiciones efectivamente pactadas en los contratos es lo que, en esta investigación, se identifica como la persistencia de un silencio normativo relevante en torno al depósito de garantía.

1.3 Generalización práctica del depósito de garantía en el mercado arrendaticio urbano

En el ordenamiento ecuatoriano, la Ley de Inquilinato no contiene una regulación expresa sobre el depósito de garantía; sin embargo, en la práctica del arrendamiento urbano esta figura se ha consolidado como una condición casi constante para acceder a una vivienda o a un local comercial, toda vez que, en la mayoría de contratos, el arrendador pide al arrendatario algo más que el primer canon, exigiendo además una suma entregada por adelantado que normalmente se conoce como mes de garantía, depósito de garantía o, de forma más simple, garantía, y ese valor suele equivaler a una o dos pensiones mensuales, aunque en

determinados casos puede ser mayor, sobre todo cuando se trata de inmuebles de alto valor o de arriendos vinculados a actividades comerciales específicas, y con el tiempo se ha transformado en una carga económica adicional que condiciona el ingreso mismo al contrato.

Esta práctica, aunque no aparece descrita en la Ley de Inquilinato, se encuentra extendida en formularios contractuales, modelos utilizados por intermediarios inmobiliarios y en recomendaciones dirigidas al público desde portales especializados del mercado de bienes raíces.

En lo referente a su función, tanto la práctica contractual como la información divulgada para propietarios e inquilinos coinciden en señalar que el depósito de garantía cumple principalmente una finalidad compensatoria, puesto que suele entenderse como una suma entregada al inicio del contrato destinada a cubrir, al finalizar la relación, posibles cánones pendientes, valores derivados del uso del inmueble o daños que excedan el desgaste normal, por lo que, en ese sentido, un artículo informativo publicado en el portal Plusvalía describe el denominado mes de garantía como una cantidad que el arrendatario entrega al celebrar el contrato con el propósito de brindar seguridad al arrendador frente a eventuales incumplimientos o deterioros, suma que debería restituirse cuando el arrendatario ha cumplido sus obligaciones y devuelve el bien en condiciones adecuadas, y por tanto, ese tipo de materiales dirigidos al público general permiten advertir que la garantía es vista como un elemento habitual del arrendamiento, aun cuando la ley especial no la define ni regula sus parámetros.(Plusvalía 2025).

La producción académica reciente sobre inquilinato y contratos de arrendamiento en el Ecuador refuerza este carácter esencialmente práctico y consuetudinario del depósito de garantía. Baque Andrade y Sequeiros Olivares, en su estudio publicado en la revista LEX, ponen de relieve que la falta de normativa específica sobre la garantía en contratos de arrendamiento de vivienda constituye un problema común que afecta el ejercicio del derecho a la vivienda y la seguridad jurídica, y destacan que en la realidad ecuatoriana el monto de la garantía se fija, en la práctica, por costumbre y voluntad de las partes, llegando con frecuencia al equivalente de dos cánones mensuales adelantados (Baque Andrade y Sequeiros Olivares 2021). En este sentido, Barrera Campoverde, en un trabajo de titulación de la Universidad Católica de Cuenca, concluye que en la legislación de la República del Ecuador no existe un apartado que regule de manera expresa las garantías al

momento de arrendar un inmueble destinado a vivienda, por lo que estas se han incorporado como cláusulas contractuales creadas por la costumbre, dando lugar a vacíos jurídicos que obligan a recurrir a los principios generales del derecho de contratos y a la interpretación judicial para resolver los conflictos sobre su cobro, retención o devolución (Barrera Campoverde 2022).

De tal forma, se evidencia un desajuste notorio entre la importancia económica que el depósito de garantía tiene en la realidad del arrendamiento urbano y el tratamiento limitado que recibe en el plano normativo, ya que para familias y pequeños negocios que buscan acceder a vivienda o locales comerciales la exigencia de uno o varios cánones como garantía constituye una carga financiera significativa que debe asumirse inmediatamente y cuya devolución posterior suele generar incertidumbre y potenciales conflictos, y que desde la perspectiva del sistema jurídico, en cambio, el depósito de garantía no aparece configurado como una institución propia dentro de la Ley de Inquilinato y permanece subordinado a lo que las partes decidan estipular en el contrato y a los criterios que los jueces adopten al resolver las controversias que se presentan en la práctica, en suma, se trata de una figura de uso ampliamente generalizado en el mercado arrendaticio urbano, pero desprovista de un marco legal específico en la ley especial, lo que acentúa la dualidad entre una práctica contractualmente consolidada y un silencio normativo persistente que constituye uno de los núcleos del problema jurídico abordado en esta investigación.

1.4 Intentos de regulación de la garantía y razones de su exclusión del texto legal vigente

Que el depósito de garantía no se encuentre expresamente regulado en la Ley de Inquilinato no significa que este asunto haya pasado desapercibido para la doctrina ni para ciertos esfuerzos de reforma. En los últimos años, distintos trabajos académicos han descrito de forma explícita la falta de normativa sobre la garantía en materia de inquilinato como un problema jurídico recurrente que afecta el ejercicio del derecho a la vivienda y la seguridad jurídica. Laura Consuelo Baque Andrade y Abigail Sequeiros Olivares, en un estudio publicado en la revista LEX, sostienen que la ausencia de reglas claras sobre la garantía de arrendamiento constituye un problema común y que resulta necesario adoptar políticas públicas que regulen esta institución para proteger tanto a inquilinos como a arrendadores (Baque Andrade y Sequeiros Olivares 2021) A su vez, la investigación desarrollada en la Universidad Central del

Ecuador califica expresamente la falta de normativa de la garantía en materia de inquilinato como un vacío que genera vulneración del derecho a la vivienda y propone reformar la Ley de Inquilinato e insertar en ella la figura de la garantía como pilar del régimen, luego de recordar que un proyecto de reforma presentado en 2013 para normar la garantía fue vetado por el Ejecutivo (Baque Andrade y Sequeiros Olivares 2021).

Asimismo, puede evidenciarse mediante propuestas académicas orientadas a llenar el vacío normativo sobre la garantía en los contratos de arrendamiento, como el proyecto de investigación desarrollado por Garrido Belalcázar en la Universidad Regional Autónoma de los Andes, mediante el cual, se inscribe en la misma preocupación que autores como Baque Andrade y Sequeiros Olivares, al resaltar que la Ley de Inquilinato y el Código Civil no contemplan la figura de la garantía como institución jurídica diferenciada, de modo que su existencia y funcionamiento dependen únicamente de la voluntad de las partes y de la costumbre contractual (Garrido Belalcázar 2021).

Más allá de estos diagnósticos doctrinarios, han existido también intentos formales de regulación en sede legislativa. En 2013, la Asamblea Nacional aprobó una Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato que, entre otros aspectos, introducía un esquema expreso para la garantía de arrendamiento: se facultaba al arrendador a exigir hasta dos mensualidades por este concepto y se disponía que dicho monto se deposite en una cuenta del Banco Nacional de Fomento a nombre del municipio o distrito metropolitano correspondiente, con el fin de asegurar su custodia y devolución (Presidencia de la República del Ecuador 2013). Sin embargo, antes de que dicha reforma pudiera entrar en vigencia, el presidente de la República anunció que formularía un veto total al proyecto, al que calificó como un “mamotreto jurídico” y cuestionó, entre otros puntos, el diseño de la garantía que preveía el depósito obligatorio en el Banco Nacional de Fomento bajo gestión municipal, por considerar que ese mecanismo podía generar perjuicios tanto para inquilinos como para arrendadores (El Telégrafo 2013).

Como resultado del veto total producido en el proceso legislativo correspondiente, la reforma propuesta quedó sin efecto y las disposiciones relativas al depósito de garantía no llegaron a incorporarse al texto vigente de la Ley de Inquilinato, por lo que el silencio normativo sobre esta institución se mantuvo pese al intento de dotarla de regulación específica, desde una mirada sistemática, este

escenario permite entender que la falta de regulación no responde simplemente a una omisión casual, sino a una tensión no resuelta sobre el rol que debe asumir la ley en el mercado de arrendamientos urbanos, pues mientras la doctrina insiste en que la ausencia de reglas claras genera inseguridad jurídica, facilita abusos y puede afectar el derecho a la vivienda, la experiencia legislativa muestra que los intentos de intervención más detallada han enfrentado resistencias políticas y técnicas que terminaron bloqueando su incorporación, y asimismo, este contraste revela además que existe un temor recurrente a que una regulación exhaustiva produzca efectos indeseados en la oferta de inmuebles, ya sea por percibirse como carga adicional para el arrendador o por introducir esquemas institucionales cuya gestión no resulte clara.

Por otro lado, una parte del discurso político y jurídico tiende a considerar que aspectos como el monto de la garantía, su destino y su forma de devolución deberían quedar entregados a la autonomía de la voluntad y a la negociación privada, antes que a un esquema rígido impuesto por la ley. En tercer lugar, la garantía compite en la agenda legislativa con otros temas considerados prioritarios en materia de vivienda y justicia civil, lo que ha favorecido que su regulación se postergue una y otra vez, aun cuando el problema sea reiteradamente identificado por la doctrina.

El resultado práctico de esta situación es un modelo en el cual la garantía está plenamente instalada en la práctica contractual y reconocida por la literatura especializada como fuente frecuente de conflictos, pero permanece fuera de la Ley de Inquilinato como institución jurídica autónoma, lo que refuerza el carácter incompleto del régimen especial, puesto que la ley regula con detalle cuestiones como el canon, la habitabilidad o los procedimientos de desalojo, pero deja sin tratamiento directo un elemento económico relevante del contrato y traslada al Código Civil, a las cláusulas pactadas y a la jurisprudencia la tarea de completar el marco normativo.

1.5 Lecturas doctrinales de la ausencia de regulación y sus implicaciones en la seguridad jurídica

La doctrina nacional que se ha ocupado del tema coincide, en términos generales, en calificar la situación descrita como una ausencia de regulación en torno al depósito de garantía. Se sostiene que, aunque la garantía de arrendamiento no se encuentra prohibida ni por la Ley de Inquilinato ni por el Código Civil, su uso se ha extendido en la práctica sin el acompañamiento de una disciplina legal específica que

oriente su configuración, sus límites y sus efectos, de modo que su existencia y funcionamiento dependen, en gran medida, de la voluntad de las partes y de la costumbre contractual (Garrido Belalcázar 2021) Esta constatación ha llevado a diversos autores a advertir que el régimen actual genera un escenario de inseguridad jurídica para ambas partes, pero con impacto especialmente intenso sobre la persona arrendataria, que suele situarse en una posición de menor poder de negociación frente al arrendador.

En la situación actual, la respuesta a las interrogantes que plantea el uso del depósito de garantía se construye, en buena medida, caso por caso, a partir de las cláusulas incorporadas en los contratos y de la interpretación que realizan los jueces en los conflictos sometidos a su conocimiento, lo que puede traducirse en soluciones dispares frente a situaciones similares y debilitar la previsibilidad de las consecuencias jurídicas del depósito de garantía (Garrido Belalcázar 2021) Desde la teoría general de los contratos, ello supone un déficit de determinación normativa respecto de un elemento económico relevante del negocio, en contravía de la exigencia de certeza y estabilidad que la doctrina clásica asocia a la función ordenadora del derecho privado, particularmente en lo que atañe a la delimitación de las prestaciones, garantías y riesgos que asume cada parte (López Santa María 2005)

Desde una perspectiva constitucional, la ausencia de regulación del depósito de garantía se vincula directamente con derechos reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador, particularmente el derecho a una vivienda adecuada y el principio de seguridad jurídica, ya que el primero exige que las personas puedan acceder y permanecer en una vivienda sin cargas abusivas que comprometan su estabilidad, mientras el segundo demanda normas claras, públicas y coherentes que sean aplicadas uniformemente por las autoridades.(Asamblea Constituyente 2008), asimismo, a nivel internacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al desarrollar el contenido del derecho a una vivienda adecuada, resalta la importancia de la seguridad en la tenencia y de condiciones económicas razonables, lo que permite reforzar la idea de que la falta de reglas sobre la garantía de arrendamiento y la posibilidad de retenciones arbitrarias pueden tener incidencia en la protección de estos derechos (Naciones Unidas 1966).

Algunos materiales de divulgación han advertido que la combinación entre una práctica extendida y la ausencia de parámetros legales claros convierte al depósito de garantía en un punto especialmente crítico del contrato de arrendamiento, en el

que se concentran muchos de los conflictos entre arrendador y arrendatario. Incluso portales inmobiliarios dirigidos al público general recomiendan revisar con detenimiento la cláusula relativa a la garantía, verificar que se estipulen de manera expresa las condiciones de devolución y procurar dejar constancia escrita del estado del inmueble al inicio y al final de la relación, precisamente para reducir los riesgos de retención indebida o de desacuerdo sobre los descuentos (Plusvalía 2025) Estas advertencias, orientadas a un público no especializado, reflejan que la percepción de fragilidad jurídica no se limita al discurso técnico, sino que se proyecta también en la experiencia cotidiana de quienes celebran contratos de arriendo.

Frente a este diagnóstico, la doctrina ha planteado distintas líneas de solución, entre las cuales se menciona reiteradamente la conveniencia de que el legislador establezca un límite legal para la garantía, disponga la obligación de levantar inventarios del estado del inmueble al inicio y al final del contrato, determine un plazo obligatorio para devolver la suma, establezca consecuencias frente a la mora o retención injustificada y defina criterios para diferenciar el desgaste normal de los daños indemnizables, propuestas que podrían integrarse de forma articulada dentro del régimen legal (González Alcántara 2000), de este modo, estas ideas se traducen en propuestas articuladas que podrían incorporarse a la Ley de Inquilinato, tomando como referencia experiencias de derecho comparado en las que la garantía de arrendamiento se encuentra regulada de manera expresa.

Pese al valor de estos aportes, la doctrina coincide en que aún existe espacio para una aproximación más sistemática al problema, que articule de forma ordenada el lugar que ocupa el depósito de garantía dentro del sistema de fuentes del derecho ecuatoriano, el alcance preciso del vacío normativo y las tensiones que se generan entre la autonomía de la voluntad, la protección de la parte arrendataria y la exigencia de seguridad jurídica en las relaciones arrendaticias (López Santa María 2005).

CAPÍTULO II

2.1. Régimen legal del arrendamiento urbano en la Ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato constituye el régimen especial que disciplina las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles ubicados dentro de los perímetros urbanos, destinados a vivienda, vivienda y comercio u otros usos autorizados. En sus disposiciones iniciales se delimita expresamente este ámbito de aplicación y se establece que, en lo no previsto en su texto, se aplicarán supletoriamente las normas del Código Civil y de la legislación procesal correspondiente, de modo que la ley se erige en estatuto especial para el arrendamiento urbano, complementado por el derecho común.

Bajo esta lógica, la Ley de Inquilinato se configura como un estatuto especial del arrendamiento urbano que opera complementado por el derecho común, estableciendo reglas de orden público que fijan parámetros mínimos que las partes no pueden desconocer mediante el contrato, pues define las calidades de arrendador y arrendatario, determina los inmuebles sujetos al régimen, regula formalidades básicas y establece derechos y obligaciones recíprocas, en particular, una parte importante de su contenido se concentra en el tratamiento del canon de arrendamiento, consagrando el deber del arrendatario de pagar puntualmente y la obligación del arrendador de recibir el pago y entregar comprobante, además de fijar criterios para determinación, control, rebaja y aumento del canon, e incluso prever mecanismos de consignación judicial cuando el arrendador se niega a recibir el pago.

Junto con el tratamiento del canon y de su consignación, la Ley de Inquilinato desarrolla otros aspectos esenciales de la relación arrendaticia, se establecen condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir los locales arrendados, se impone al arrendador la obligación de mantener el inmueble en estado adecuado de uso y se reconoce al arrendatario el derecho a exigir las reparaciones necesarias cuando estas no se realizan oportunamente, asimismo, la ley establece el deber del inquilino de conservar el inmueble con diligencia, regula reparaciones ordinarias y extraordinarias, prevé sanciones para el arrendador que incumple con la inscripción del predio, determina causales de terminación contractual y describe los procedimientos para devolución del inmueble y lanzamiento, incorporando multas y medidas destinadas a corregir incumplimientos específicos, lo cual demuestra un esfuerzo por ordenar de manera relativamente completa diversos aspectos del

arrendamiento., por tanto el conjunto de estas disposiciones demuestra que se ha procurado ordenar, con cierto detalle, el núcleo estructural de la relación, el uso del inmueble, pago del canon, condiciones de habitabilidad, conservación, terminación y vías procesales para hacer efectivos los derechos de las partes.

En este diseño normativo destaca, además, la presencia de una figura expresamente regulada bajo la denominación de depósito o consignación de pensiones, cuando el arrendador se niega a recibir el canon o surgen situaciones en que las pensiones deben retenerse, la Ley de Inquilinato establece un procedimiento de consignación judicial mediante el cual el arrendatario puede depositar los valores adeudados ante el juez competente, determinando la forma de computar esos pagos y los efectos que produce la consignación frente a eventuales procesos de desahucio o reclamaciones posteriores, configurándose así un depósito de pensiones con finalidad claramente delimitada orientada a permitir el cumplimiento del pago.

Sin embargo, a pesar de la minuciosidad con que se regulan estas materias, la Ley de Inquilinato guarda silencio frente a otra suma de dinero que, en la práctica, se ha vuelto casi rutinaria en los contratos, esto es el denominado depósito de garantía o mes de garantía que se entrega al inicio de la relación.

El texto legal no contiene disposición alguna que defina esta figura, no indica si su exigencia es obligatoria o facultativa, no establece un límite máximo en función de las pensiones, no regula la forma de custodia del dinero ni fija plazos o condiciones de devolución, ni prevé consecuencias específicas en caso de retención injustificada, asimismo, esta ausencia resulta todavía más evidente si se la compara con el tratamiento detallado que sí existe para el depósito de pensiones, y por ello una parte de la doctrina ha sostenido que, en el ordenamiento ecuatoriano, no hay una legislación específica que regule el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento, de igual forma, en un estudio dedicado a esta figura, Ruano Cerón sostiene que, a diferencia de otros países donde se han fijado reglas claras para los depósitos de seguridad en arrendamientos, en el Ecuador no existe una normativa específica que discipline el depósito de garantía, lo cual termina reflejándose en conflictos y controversias, especialmente cuando llega el momento de devolverlo al arrendatario (Ruano Cerón 2023).

La situación descrita ha sido formulada también en términos de una falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento urbano. Orozco Suque plantea el problema expresamente como una falta de

regulación normativa del depósito de garantía dentro del régimen de inquilinato, en la medida en que esta institución opera en la práctica sin un estatuto legal propio y su disciplina queda entregada, en lo esencial, a la autonomía de la voluntad y a la costumbre contractual (Orozco Suque 2025), por tanto, esta percepción tampoco se limita al ámbito académico, pues en la divulgación jurídica dirigida al público general, López recoge el criterio del abogado Jorge Sosa publicado en diario Expreso, según el cual el cobro de garantía no está contemplado expresamente en la Ley de Inquilinato y responde más bien a acuerdos contractuales, reforzando la idea de un desfase entre la práctica habitual y el contenido normativo.(López 2023).

El régimen legal del arrendamiento urbano previsto en la Ley de Inquilinato ofrece una regulación detallada del uso del inmueble, del pago y consignación del canon, de las condiciones de habitabilidad, de las reparaciones y de las causales de terminación y desalojo, e incluso contempla un depósito judicial de pensiones con efectos precisos. No obstante, deja completamente fuera del articulado la suma que se entrega como depósito de garantía al inicio de la relación, pese a su relevancia económica en la realidad contractual. Este contraste entre la regulación expresa del depósito de pensiones y la ausencia de tratamiento normativo del depósito de garantía constituye uno de los puntos de partida del problema jurídico que se abordará en los apartados siguientes, en los que será necesario acudir al Código Civil y a las construcciones doctrinales para intentar encuadrar jurídicamente esta última figura.

2.2. Supletoriedad del Código Civil y encaje del depósito de garantía

La propia Ley de Inquilinato reconoce que no regula todas las cuestiones relacionadas con los arrendamientos urbanos, ya que dispone expresamente que, en lo no previsto en ella, deben aplicarse las normas del Código Civil y la legislación procesal correspondiente, de modo que el derecho común actúa como complemento cuando la ley especial guarda silencio, y que, por lo tanto, esta cláusula de supletoriedad es el punto de partida para comprender cómo se ha intentado dar encaje jurídico al depósito de garantía en el sistema ecuatoriano.

En el marco del Código Civil, el arrendamiento se configura como un contrato por el cual una de las partes se obliga a conceder a la otra el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y a cambio de un precio determinado, normalmente en dinero, y se desarrollan las obligaciones principales de arrendador y arrendatario, así como reglas sobre conservación de la cosa arrendada, pago del precio, deterioros y terminación

del vínculo contractual, por su lado, el Código Civil ofrece, por tanto, la estructura general del arrendamiento como contrato típico de intercambio de uso por renta, pero, al igual que la Ley de Inquilinato, no contiene una regulación específica del dinero que el arrendatario entrega al inicio de la relación como garantía de cumplimiento. El depósito de garantía no aparece descrito ni mencionado de forma autónoma, sino que debe ser leído a la luz de las categorías civiles ya existentes.

Esta idea de que, allí donde falta ley especial, entra a operar el régimen general del Código Civil no es meramente teórica. Andrea Jeanine Vizúete Vásquez, al estudiar la regulación de los contratos de arrendamiento de predios rurales, muestra que, por quedar estos fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato, los conflictos entre arrendador y arrendatario en el perímetro rural se tramitan con base en el libro cuarto del Código Civil, situación que ella misma califica como un vacío legal y como una manifestación de la necesidad de ajustar la ley especial a la realidad social existente (Vizúete Vásquez 2021)

En ese contexto, la suma entregada como depósito de garantía se ha intentado encuadrar, desde la dogmática civil, recurriendo a figuras contractuales clásicas. Una primera aproximación la relaciona con el contrato de depósito, en la medida en que el arrendador recibe una cosa ajena, con el deber de conservarla y restituirla cuando se cumplan las condiciones pactadas, si se adopta esta lectura, la garantía se concibe como un fondo que permanece jurídicamente separado del patrimonio del arrendador; este no podría disponer libremente del dinero y solo estaría autorizado a retener la parte que corresponda a obligaciones efectivamente vencidas y probadas al final del contrato, devolviendo el remanente al arrendatario.

A su vez, el depósito de garantía al mutuo o préstamo de consumo, sobre todo cuando en la práctica el arrendador integra el dinero a su propio patrimonio y lo utiliza durante toda la vigencia del contrato, y que, bajo esta calificación, la suma entregada deja de ser un bien ajeno en custodia para convertirse en un crédito del arrendatario contra el arrendador, este último adquiere la facultad de usar los fondos y asume la obligación de restituir, al término de la relación, una cantidad equivalente, eventualmente con intereses si así se hubiese pactado o si incurre en mora. En este esquema, la garantía se entiende menos como un fondo separado y más como una deuda futura susceptible de compensarse con las obligaciones pendientes del arrendatario.

Desde la perspectiva del régimen especial, la Ley de Inquilinato permite sostener una separación conceptual que resulta decisiva para delimitar el alcance del depósito de garantía, por un lado, la norma regula la responsabilidad del inquilino por los daños ocasionados en el local arrendado y en sus instalaciones, imponiéndole el deber de repararlos a su costa, lo que confirma que la afectación del inmueble constituye un supuesto jurídicamente relevante para activar mecanismos de resarcimiento, por otro lado la misma ley reconoce que la mora en el pago de pensiones locativas es una obligación distinta y autónoma, con consecuencias propias y vías de reclamación específicas dentro del régimen inquilinario, incluida la posibilidad de terminación del contrato cuando se cumplan los presupuestos previstos por la norma, en ese mismo sentido, los daños causados por el inquilino se contemplan como un supuesto independiente que también puede sustentar la terminación contractual.

Esta lectura sistemática lleva a concluir que el depósito de garantía debe entenderse vinculado al estado de devolución del bien y a daños verificables al término de la relación arrendaticia, sin desnaturalizarlo como un mecanismo automático de cobro de rentas.

El resultado de este panorama es que, por efecto de la supletoriedad, el depósito de garantía se explica hoy en Ecuador de manera indirecta, a través de la combinación de figuras como el depósito, el mutuo, la autonomía privada, la buena fe contractual y la compensación de créditos, ninguna de estas categorías reproduce exactamente la práctica que se ha consolidado en el mercado arrendaticio urbano, donde es frecuente que el arrendador reciba y utilice libremente la suma entregada al inicio, la considere un respaldo frente a diversas contingencias y, al mismo tiempo, se vea obligado a devolverla, total o parcialmente, al término del contrato, por tanto, esa tensión entre los moldes dogmáticos disponibles en el Código Civil y la realidad operativa del depósito de garantía es la que condiciona, en última instancia, la manera en que se definen los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario frente a esta institución.

2.3. Naturaleza y efectos jurídicos del depósito de garantía en el arrendamiento urbano

La falta de una definición expresa en la Ley de Inquilinato obliga a precisar, desde el punto de vista dogmático, cuál es la naturaleza jurídica del depósito de

garantía en los contratos de arrendamiento urbano. Esta cuestión no es puramente conceptual, porque de la calificación que se adopte dependen aspectos tan relevantes como quién es propietario del dinero mientras dura el contrato, qué deberes de custodia recaen sobre el arrendador, si procede o no el reconocimiento de intereses a favor del arrendatario, cómo se articulan los descuentos por cánones o daños y qué sucede con la suma depositada en escenarios de insolvencia o de controversia judicial.

Una primera interpretación doctrinaria aproxima el depósito de garantía al mutuo o préstamo de consumo, entendiendo que el arrendatario entrega una suma que el arrendador incorpora a su patrimonio y puede utilizar, asumiendo la obligación de devolver una cantidad equivalente al finalizar la relación, descontando deudas ciertas, lo que convierte la garantía en un crédito del arrendatario contra el arrendador, sin embargo, otra lectura la acerca al contrato de depósito civil, partiendo de que el dinero sigue perteneciendo al arrendatario y el arrendador actúa como depositario con deber de custodia y restitución, enfoques que generan consecuencias jurídicas distintas, por tanto, esta construcción refuerza la protección del arrendatario y hace más coherente la exigencia de conservar constancia documental del estado del inmueble y de los pagos realizados, pero se distancia de la práctica habitual, en la que pocas veces se mantiene una separación real de fondos o un régimen de custodia estricta sobre la garantía.

Entre estas dos figuras clásicas, depósito y mutuo, aparece una tercera línea de interpretación que concibe la suma entregada como una garantía dineraria accesoria del contrato de arrendamiento, con rasgos propios que no encajan plenamente en ninguno de los dos moldes anteriores. En el derecho comparado, el análisis de contratos que prevén una suma de dinero para asegurar el cumplimiento de obligaciones derivadas del arrendamiento ha llevado a calificar esa operación como una prenda irregular de numerario o caución de dinero. Lasarte y López explican, en estos casos, el dinero se confunde patrimonialmente con los recursos del acreedor y este adquiere facultad de disposición, pero la causa del negocio no es la custodia sino la garantía del cumplimiento, de manera que la obligación de restitución solo nace, total o parcialmente, cuando se verifica el estado final de las obligaciones garantizadas (López y Lasarte 2000) Esta construcción permite reconocer que el arrendador suele disponer materialmente de la suma y, al mismo tiempo, mantiene la idea de que el dinero está afectado a la cobertura de obligaciones específicas y que

el remanente debe devolverse cuando dichas obligaciones han sido debidamente satisfechas.

En la práctica ecuatoriana, muchas cláusulas de garantía se comportan precisamente como esta figura intermedia. El arrendador recibe una suma que puede utilizar, se reserva la facultad de imputarla a cánones o daños cuando estima que existe incumplimiento y, en teoría, debe restituir el saldo a favor del arrendatario si no hay conceptos pendientes. Sin embargo, al no existir un estatuto legal que regule esta caución de numerario, quedan indefinidos aspectos esenciales como la exigencia de llevar un registro de imputaciones, la obligación de acreditar los daños, la procedencia o no de intereses a favor del arrendatario y los plazos dentro de los cuales debe realizarse la liquidación final.

Adicionalmente, en ciertos contratos la garantía puede funcionar como una cláusula penal encubierta, por ejemplo cuando se establece la pérdida automática de uno o varios meses de garantía ante determinadas conductas, sin necesidad de probar daño concreto, transformando la suma en sanción anticipada, dependiendo de la calificación jurídica adoptada varían las obligaciones de custodia, la carga probatoria y el equilibrio entre las partes, por lo que mientras el legislador no defina su naturaleza, continuarán existiendo interpretaciones diversas y respuestas judiciales heterogéneas.

2.4. Configuración práctica del depósito de garantía en contrato, costumbre y jurisprudencia

En ausencia de un régimen legal específico en la Ley de Inquilinato y en el propio Código Civil, el funcionamiento concreto del depósito de garantía en los arrendamientos urbanos ecuatorianos se ha ido configurando, sobre todo, a través de lo que dicen los contratos, de lo que se ha naturalizado como costumbre en el mercado inmobiliario y de las respuestas que han dado los jueces cuando se les plantea la devolución de estas sumas. En la práctica, la disciplina del depósito no proviene de una ley que trace sus contornos, sino de esta superposición de usos contractuales, prácticas reiteradas y criterios jurisprudenciales parciales que intentan llenar el vacío normativo descrito en el capítulo anterior.

En el plano contractual, la cláusula del depósito de garantía se ha convertido en un componente casi estándar de los modelos de arrendamiento urbano, ante ello, de la revisión que realiza Ruano Cerón sobre los contratos de arriendo utilizados en

la práctica muestra que es habitual que se pacte la entrega, por parte del arrendatario, de uno o dos meses de pensión locativa como depósito de garantía, con el propósito de asegurar el cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato y principalmente, responder por eventuales daños o deterioros del inmueble al término de la relación (Ruano Cerón 2023). Sin embargo, al mismo examen de cláusulas evidencia que, en algunos modelos, se pretende extender la finalidad del depósito a rubros que no corresponden a su lógica de resarcimiento, lo que refuerza la confusión entre la obligación periódica de pago de la pensión locativa y la naturaleza accesoria de una caución dineraria, siendo esta confusión relevante para el problema jurídico analizado, porque la falta de regulación expresa permite que el depósito sea tratado, en ocasiones, como un mecanismo de descuento automático frente a incumplimientos que cuentan con vías propias dentro del régimen inquilinario, donde lo correcto es delimitar su activación a la restitución del bien y a daños comprobables que excedan el desgaste normal.

La costumbre del mercado refuerza este esquema contractual, inclusive, varios trabajos doctrinales y de titulación coinciden en que la exigencia de una suma por concepto de garantía se ha naturalizado en tal medida que muchos propietarios la consideran una condición normal para celebrar un arriendo, pese a que la Ley de Inquilinato no la menciona ni establece topes ni reglas sobre su manejo (Barrera Campoverde 2022; Orozco Suque 2025; Ruano Cerón 2023), de igual forma esa idea también se confirma en la práctica, porque uno de los errores más comunes al celebrar contratos de arrendamiento es no dejar establecido, con suficiente claridad, el monto de la garantía, la forma en que será devuelta y el plazo en que corresponde restituirla, lo que luego abre la puerta a disputas por retenciones, descuentos discutibles o simples demoras en la devolución, así, aunque la costumbre ha normalizado el uso cotidiano de la figura, lo ha hecho sin parámetros uniformes, ya que los montos, la finalidad concreta y las condiciones de restitución terminan dependiendo, en gran medida, de la posición que cada parte tenga al negociar y de las prácticas propias de cada segmento del mercado.

A nivel judicial, estudios como el de Ruano Cerón describen que, en aplicación del artículo 42 de la Ley de Inquilinato, los arrendatarios han acudido a procesos verbales sumarios para reclamar la restitución de la garantía cuando el arrendador la retiene sin justificación, siendo frecuente que los jueces exijan al arrendador prueba suficiente de los daños o de las deudas alegadas para legitimar la retención, o en su

defecto, ordenen la devolución total o parcial del monto entregado (Ruano Cerón 2023).

En conjunto, estos elementos permiten afirmar que el régimen real del depósito de garantía no ha sido diseñado directamente por la ley, sino construido de forma fragmentaria mediante contratos tipo, costumbre del mercado inmobiliario y criterios jurisprudenciales desarrollados caso por caso, sin que exista un procedimiento específico ni parámetros legales claros comparables a los previstos para el depósito de pensiones, en consecuencia, esta configuración práctica y dispersa es la que alimenta, en la doctrina, la idea de que el depósito de garantía opera en una zona de ausencia de regulación que debilita la seguridad jurídica y abre espacio para soluciones dispares ante conflictos similares.

2.5. Configuración técnica de la ausencia de regulación y problemas jurídicos resultantes

2.5.1. Dimensiones de la ausencia de regulación

Con los elementos expuestos en los apartados anteriores, es posible identificar con mayor precisión en qué consiste el vacío normativo en torno al depósito de garantía en los arrendamientos urbanos regulados por la Ley de Inquilinato. No se trata únicamente de la ausencia de una mención expresa a la figura, sino de la falta de respuestas claras frente a cuestiones que resultan estructurales para ordenar esta institución dentro del régimen especial de inquilinato.

Además, la Ley de Inquilinato ni siquiera define la naturaleza de la garantía ni su papel dentro del contrato, y tampoco aclara si exigir una suma de dinero por este concepto es obligatorio, meramente facultativo o incluso inadmisibles en ciertos supuestos, en ese contexto, el depósito de garantía se ha asentado como una exigencia casi inevitable para acceder a un arrendamiento, pero no porque exista un orden legal expresa, sino porque responde, principalmente, a la autonomía de la voluntad y a una práctica extendida en el mercado inmobiliario, lo que permite que el arrendador lo imponga como condición indispensable aun cuando, desde el plano normativo, el contrato podría estructurarse sin esa entrega previa, y a ello se suma que la Ley de Inquilinato guarda un silencio total sobre los límites cuantitativos del depósito, ya que no existe un tope legal que determine cuántas pensiones mensuales pueden exigirse en contratos de vivienda o de locales comerciales y, si bien en la

experiencia práctica suelen pedirse montos equivalentes a una o dos rentas, también se observan supuestos en los que se exige un número mayor de pensiones, especialmente en inmuebles de alto valor o en zonas con alta demanda, de modo que la ausencia de un límite objetivo abre la puerta a garantías desproporcionadas que, en los hechos, terminan funcionando como barreras de entrada para personas y pequeños negocios con menor capacidad económica.

Del mismo modo, la normativa especial no regula la forma en que debe custodiarse la suma entregada, pues no impone al arrendador la obligación de mantener el dinero separado de su patrimonio, ni le prohíbe utilizarlo durante la vigencia del contrato, ni le exige rendición de cuentas específica sobre su manejo, y tampoco contempla la alternativa de depositar la garantía en una cuenta administrada por una entidad pública o privada que actúe como tercero neutral, por lo que, en la realidad, el dinero suele integrarse desde el inicio al patrimonio del arrendador sin un estatuto jurídico claro, situación que debilita la posición del arrendatario ante una eventual insolvencia del arrendador o ante demoras en la devolución, a su vez, la ley no delimita expresamente qué conceptos pueden cubrirse con la garantía, porque aunque en la práctica suele asociarse a cánones impagos, servicios básicos adeudados y daños al inmueble, no existe un catálogo normativo que precise cuáles rubros son legítimamente descontables ni cuál es el estándar probatorio requerido para acreditarlos, ni se introduce una distinción clara entre el desgaste normal derivado del uso legítimo y los desperfectos extraordinarios que podrían justificar una indemnización, lo cual facilita que el arrendador traslade al arrendatario gastos que en rigor corresponden a sus propias obligaciones de conservación o a la depreciación natural por el paso del tiempo.

Asimismo, la Ley de Inquilinato no prevé sanciones específicas para la retención injustificada del depósito ni establece un procedimiento preferente para resolver controversias sobre su devolución, de manera que, ante un conflicto, el arrendatario debe acudir a vías generales que, considerando la cuantía relativamente baja de muchas garantías y los costos asociados a un litigio, terminan desincentivando el reclamo judicial y contribuyen a que numerosas retenciones indebidas permanezcan sin una reacción efectiva, por lo que estas omisiones, vistas en conjunto, muestran que el vacío normativo no recae en un aspecto accesorio sino en elementos básicos para estructurar un régimen equilibrado del depósito de garantía en arrendamientos urbanos.

La ley especial regula con detalle el depósito de pensiones, las condiciones de habitabilidad, las causas de terminación y los procedimientos de desahucio, pero deja sin tratamiento directo cuestiones esenciales relativas a la garantía económica con la que se pretende asegurar el cumplimiento de obligaciones contractuales.

2.5.2. Problemas jurídicos y efectos prácticos de la ausencia de regulación

Esta falta de regulación se vuelve especialmente problemática en la etapa de contratación, porque, al no existir parámetros legales mínimos que ordenen la figura, el arrendador suele quedar en una posición privilegiada para imponer condiciones bajo una lógica de adhesión, mientras el arrendatario, que normalmente enfrenta una necesidad urgente de vivienda o de un espacio para su actividad económica, se ve empujado a aceptar cláusulas gravosas como único camino para acceder al inmueble, fenómeno que se intensifica cuando existe alta demanda y escasa oferta, en cuyo contexto la posibilidad real de negociar términos más equilibrados es prácticamente inexistente, además, la ausencia de criterios normativos claros sobre descuentos y devolución crea un terreno fértil para retenciones conflictivas, ya que, al concluir la relación arrendaticia, no hay reglas que indiquen qué rubros pueden imputarse válidamente a la garantía, qué nivel de prueba se requiere para acreditar daños o deudas, ni dentro de qué plazo debe cerrarse la liquidación, de modo que se multiplican controversias en las que el arrendador retiene la totalidad de la suma alegando daños genéricos o incumplimientos no suficientemente documentados, mientras el arrendatario, al valorar la complejidad, duración y costos de un proceso judicial frente al monto discutido, termina muchas veces renunciando a reclamar, lo que en la práctica no solo permite sino que incentiva prácticas reiteradas y poco transparentes.

De igual forma, la inexistencia de un marco legal específico deriva en una marcada dispersión jurisprudencial, pues si la Ley de Inquilinato no ofrece un estatuto propio para la garantía y el Código Civil tampoco la regula de forma directa, cada juez reconstruye el régimen aplicable combinando normas generales sobre contratos, principios de buena fe, reglas de compensación y la interpretación particular de las cláusulas pactadas, por lo que casos sustancialmente semejantes pueden resolverse de manera muy distinta, ya que en algunos procesos se exige al arrendador una prueba estricta del daño o de las deudas para justificar la retención, mientras en otros

se admite la absorción de la garantía con base en alegaciones más laxas, afectándose la previsibilidad de las decisiones y, con ello, la seguridad jurídica de las partes.

Ante ello, la ley establece un tratamiento minucioso para el depósito de pensiones destinado a proteger al arrendatario cuando el arrendador se niega a recibir el pago o cuando la pensión se retiene por mandato judicial, pero guarda silencio frente al depósito de garantía, que en la realidad cotidiana se ha consolidado como uno de los puntos más sensibles y conflictivos de la relación contractual. Esta asimetría evidencia que el legislador no ha actualizado todavía la normativa a la configuración actual del mercado de arriendos urbanos, en el que la garantía ha pasado de ser una cláusula excepcional a una práctica prácticamente universal.

2.6. Derecho comparado del depósito de garantía en arrendamientos urbanos

En el ordenamiento ecuatoriano ya se explicó que el depósito de garantía funciona como figura de creación práctica, sin estatuto legal expreso. El contraste con otros sistemas jurídicos permite apreciar que esta opción no es inevitable: en varios países el legislador ha decidido regular de forma detallada la garantía de arrendamiento urbano, mientras que en otros se la prohíbe o se la canaliza a través de instituciones específicas.

De igual forma, el derecho comparado ayuda a dimensionar mejor el vacío existente en el Ecuador, ya que en España, por ejemplo, la Ley de Arrendamientos Urbanos regula de forma expresa la fianza en dinero desde el inicio del contrato, estableciendo como regla general una mensualidad de renta en arrendamientos de vivienda y dos mensualidades cuando se trata de usos distintos, además de admitir que las partes puedan pactar garantías adicionales, siempre dentro de ciertos márgenes legales (DE ESPAÑA 1994), por tanto, la misma a misma normativa prevé que las comunidades autónomas puedan exigir el depósito obligatorio de esa suma en organismos públicos durante la vigencia del contrato, lo que en la práctica ha dado lugar a sistemas administrativos de recepción y custodia de fianzas que buscan asegurar su conservación y facilitar su devolución al arrendatario una vez que ha cumplido sus obligaciones contractuales.

Por su parte, en Francia la Ley de seis de julio de mil novecientos ochenta y nueve, relativa al arrendamiento de viviendas y de inmuebles de uso mixto, configura un régimen de orden público claramente orientado a la protección del arrendatario, dentro del cual se contempla expresamente la entrega de un depósito de garantía en dinero sometido a límites cuantitativos definidos y a plazos estrictos de devolución tras la restitución del inmueble, impidiendo así que el arrendador retenga la suma de manera indefinida o determine libremente su monto, ante esto, el estudio de María Paz García Rubio sobre la Ley francesa de 6 de julio de 1989 muestra cómo el legislador francés ordena de manera sistemática el contrato de arrendamiento urbano, incluyendo el tratamiento de la fianza en metálico como una pieza central del dispositivo protector del arrendatario (Rubio 1991)

En los sistemas de tradición anglosajona se encuentran soluciones con un componente institucional especialmente desarrollado, como en Inglaterra y Gales, el depósito de garantía se encuentra sujeto a un límite máximo que, en los arrendamientos residenciales privados, suele equivaler a cinco semanas de renta, y además el arrendador tiene la obligación de registrar esa suma dentro de un esquema oficial de protección de depósitos, conocido como tenancy deposit protection, en consecuencia, estos mecanismos, previstos dentro del marco normativo del Tenant Fees Act y sus reglas conexas, exigen que el dinero se mantenga protegido mediante cuentas separadas o esquemas asegurados, fijan plazos estrictos para la devolución y contemplan procedimientos relativamente ágiles para resolver disputas cuando existen desacuerdos sobre retenciones, lo que reduce la litigiosidad y aporta mayor previsibilidad a la relación contractual (UK Parliament 2019).

Junto con estos modelos, en América Latina también se observan soluciones distintas, como ocurre en Colombia, donde la Ley 820 de 2003, aplicable al arrendamiento de vivienda urbana, opta por una vía más restrictiva al prohibir que el arrendador exija depósitos en dinero u otras garantías reales adicionales al canon, buscando eliminar una barrera de entrada al mercado de arriendo y evitar prácticas históricamente abusivas relacionadas con sumas anticipadas por fuera de la renta mensual (Romero Camargo y Piragua Molina 2015).

En Brasil, la legislación especial sobre arrendamientos urbanos reconoce la caución en dinero y establece un tope equivalente a tres meses de alquiler, disponiendo además que el contrato debe señalar con claridad el valor de la garantía, su finalidad, el plazo y las condiciones bajo las cuales corresponde su devolución, lo

cual se ha reiterado incluso en la divulgación jurídica dirigida tanto a inquilinos como a propietarios, precisamente para evitar ambigüedades sobre el manejo de la suma y sobre el momento en que procede su restitución (República Federativa do Brasil 1991).

Visto en conjunto, estos ejemplos muestran que los ordenamientos que deciden regular la garantía suelen incorporar ciertos elementos técnicos recurrentes, pues normalmente fijan límites cuantitativos, establecen reglas de custodia que separan la suma del patrimonio del arrendador o la someten a esquemas supervisados, determinan plazos y condiciones concretas para la devolución y, en algunos casos, añaden sanciones, intereses moratorios o procedimientos específicos que permiten resolver con rapidez las controversias sobre retenciones, evitando que el costo del proceso desincentive el reclamo, por lo que, frente a ese panorama, la situación ecuatoriana se caracteriza justamente por la ausencia de esos componentes, ya que no existe un tope legal, ni un régimen de custodia, ni plazos obligatorios de devolución, ni sanciones propias, ni mecanismos especializados para tramitar este tipo de conflictos, y que, el depósito de garantía existe y se ha generalizado por la vía contractual y consuetudinaria, pero carece de un estatuto jurídico expreso en la Ley de Inquilinato, a diferencia de lo que sucede en los ordenamientos examinados, asimismo, el derecho comparado no impone por sí mismo una solución determinada para el Ecuador, pero demuestra que es técnicamente posible diseñar modelos normativos que encaucen la figura y reduzcan los conflictos que genera, y la reflexión sobre qué aspectos de estas experiencias podrían adaptarse al contexto nacional se retomará en las conclusiones de la tesis, una vez completado el análisis de la ausencia de regulación y de sus efectos en el régimen vigente.

CONCLUSIONES

Del análisis desarrollado se desprende que el depósito de garantía, aunque se ha normalizado como práctica contractual en el arrendamiento urbano ecuatoriano, no cuenta con un estatuto expreso dentro de la Ley de Inquilinato que determine su naturaleza, su finalidad y sus reglas básicas de administración.

Su exigencia se materializa en la entrega de una suma que puede ser equivalente a una o inclusive varias pensiones locativas mensuales, pero esa referencia cuantitativa no convierte al depósito de renta, es más bien una suma afectada a una finalidad de garantía que solo se justifica frente a rubros verificables, particularmente a daños atribuibles que excedan el desgaste normal, constatados al término de la relación arrendaticia, por otro lado, las pensiones locativas impagas constituyen una obligación distinta, con consecuencias y vías propias dentro del régimen inquilinario, por lo que no resulta jurídicamente consistente tratar el depósito como un mecanismo automático de compensación de rentas adeudadas.

El estudio del sistema de fuentes permite constatar que dicho vacío no ha sido resuelto por una construcción legal coherente, sino por una superposición fragmentaria de cláusulas contractuales, costumbre del mercado e interpretaciones judiciales caso por caso.

El depósito de garantía se encuadra indirectamente en categorías civiles clásicas, que no logran reproducir con fidelidad la práctica consolidada, en la que el arrendador suele disponer del dinero durante la vigencia del contrato y, al mismo tiempo, lo presenta como fondo afecto a la cobertura de obligaciones futuras.

Asimismo, el hecho de que el depósito de garantía no tenga un encaje dogmático claro termina generando un problema práctico evidente, porque se lo califica de maneras distintas y eso se refleja en decisiones judiciales poco uniformes cuando aparecen conflictos que, en esencia, son muy parecidos, de esta manera, si se mira el tema desde lo jurídico, las omisiones de la Ley de Inquilinato en torno a esta figura son amplias y se repiten de forma sistemática, ya que no se define cuál es su carácter dentro del contrato, no se establece un tope máximo relacionado con las pensiones, no se regula cómo debe custodiarse el dinero, no se fijan plazos ni condiciones mínimas para devolverlo, tampoco se precisa qué conceptos pueden cubrirse legítimamente con esa suma y, además, no se prevén consecuencias específicas cuando existe una retención injustificada, de modo que, al final, no se

trata de un vacío menor sino de elementos básicos para construir un régimen equilibrado de garantías dentro del arrendamiento urbano.

En la práctica, este escenario golpea más fuerte a la parte arrendataria, porque al no existir límites ni parámetros claros se refuerza la asimetría al momento de contratar, se facilita la imposición de cláusulas bajo lógica de adhesión y se crea un terreno propicio para retenciones conflictivas cuando el contrato termina, y a esto se suma que la falta de procedimientos propios y de sanciones claras desincentiva llevar el conflicto a la vía judicial, ya que, aunque el depósito sea importante para el arrendatario, muchas veces el monto resulta bajo frente al costo económico y al tiempo que implica un proceso, y por lo tanto, todo ello afecta la seguridad jurídica y puede incidir en el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda y en la protección del patrimonio de quienes dependen del arriendo para cubrir necesidades habitacionales o sostener pequeños emprendimientos, por eso también es relevante el contraste con otros ordenamientos, porque deja ver que no existe una imposibilidad técnica para regular la garantía, sino más bien una opción legislativa, pues hay sistemas que directamente prohíben exigir depósitos en ciertos arrendamientos de vivienda y otros que sí los admiten, pero les asignan un estatuto completo con topes, reglas de custodia, plazos de devolución, intereses y mecanismos específicos para resolver controversias, de tal forma que frente a ese panorama, el caso ecuatoriano se vuelve particular por combinar una práctica casi universal del depósito de garantía con un silencio normativo persistente dentro de la ley especial, lo que justifica replantear el lugar de esta institución en el régimen inquilinario y, en la etapa de recomendaciones, explorar un diseño mínimo que articule de forma coherente la autonomía de la voluntad, la protección del arrendatario y la exigencia de seguridad jurídica en el mercado de arrendamientos urbanos.

RECOMENDACIONES

La falta de regulación expresa identificada en torno al depósito de garantía en arrendamientos urbanos hace necesario que la Ley de Inquilinato incorpore una regulación expresa de esta figura, no solo en términos declarativos, sino mediante reglas operativas que puedan aplicarse de forma inmediata por arrendadores, arrendatarios y jueces, por tanto, con una definición expresa, el texto legal podría reflejar mejor cómo funciona realmente esta institución en la práctica y también alinearse con los criterios jurisprudenciales que, en varios casos, ya exigen una justificación concreta cuando el arrendador pretende retener la garantía, y a partir de ahí, una primera línea de reforma debería establecer límites cuantitativos claros, de modo que en contratos de vivienda el depósito no exceda el equivalente a una pensión mensual y, para locales comerciales u otros usos urbanos, el máximo sea de dos pensiones, salvo situaciones excepcionales que se sustenten adecuadamente.

En este sentido, a partir de la realidad ecuatoriana descrita en la investigación, se considera pertinente que la reforma legal reconozca al depósito de garantía como una garantía dineraria accesoria del contrato de arrendamiento, destinada a cubrir obligaciones determinadas y no como una suma disponible sin restricciones para el arrendador, de este modo se evita que la garantía se convierta en una barrera económica excesiva para acceder a la vivienda o al local, sin privar al arrendador de un mecanismo razonable de cobertura frente a impagos o daños. Este tipo de tope legal reflejaría la función social de la Ley de Inquilinato y recogería la práctica actual, donde el mes de garantía se ha normalizado como umbral de referencia.

Junto con el tope, resulta recomendable que la ley regule de manera concreta la custodia y el manejo del dinero, por lo que, una alternativa viable, acorde con las capacidades institucionales del país, sería disponer que el depósito de garantía se mantenga en una cuenta bancaria identificable a nombre del arrendador, pero dejando constancia escrita a favor del arrendatario, para que durante toda la vigencia del contrato pueda acreditarse su existencia y su monto, a su vez, como opción adicional, en determinados segmentos podría preverse que la garantía se deposite en cuentas administradas por entidades públicas o por instituciones financieras autorizadas, con la obligación de devolverla al arrendatario al concluir el arriendo, una vez realizada la liquidación correspondiente, por tanto, en ambos casos, sería

coherente reconocer el derecho del arrendatario a los intereses generados o, al menos, a una compensación cuando la devolución se retrase sin causa justificada.

Otro eje necesario es regular la devolución del depósito de garantía, por lo que, la Ley de Inquilinato debería incorporar un plazo expreso y perentorio para que, una vez terminada la relación arrendaticia y restituido el inmueble, el arrendador practique la revisión final del bien y devuelva el saldo del depósito, evitando retenciones indefinidas o devoluciones sujetas a criterios discrecionales, por ende, la norma también debería exigir que el arrendador informe por escrito una liquidación de los valores descontados, con indicación clara de su motivo y sustento.

Por otra parte, en materia de descuentos, la regulación debería dejar establecido que la garantía solo puede retenerse, total o parcialmente, para cubrir daños o deterioros atribuibles al arrendatario que excedan el desgaste normal por el paso del tiempo y que se prueben con medios objetivos, mientras que las pensiones locativas impagas pertenecen a un régimen distinto, con vías y consecuencias propias, por lo que no sería correcto convertir el depósito de garantía en un mecanismo automático de cobro de rentas ni compensar valores pendientes de pensiones con la suma entregada como garantía, además, en el plano probatorio, sería razonable que la normativa incorpore de forma expresa criterios que la jurisprudencia ha aplicado de manera dispersa, especialmente que la carga de probar daños o deudas imputadas a la garantía corresponde al arrendador y que, si existe duda o falta de documentación suficiente, debe primar la obligación de devolver la suma al arrendatario. Incluso podría contemplarse que, si el arrendador no presenta la liquidación dentro del plazo legal, se presuma que no existen rubros válidos para descontar y surja la obligación de restitución íntegra, junto con intereses moratorios, lo que desincentiva retenciones injustificadas y refuerza la buena fe en el manejo del depósito.

De igual forma, en el ámbito procesal, también sería aconsejable que la Ley de Inquilinato establezca un procedimiento específico y ágil para reclamar la devolución del depósito, tomando como base la lógica del juicio verbal sumario pero adaptándola a este tipo de controversias, de manera que se tramite por una vía breve, con audiencias concentradas y con una regla clara: el arrendador debe detallar y probar lo descontado, mientras el arrendatario únicamente debe acreditar que entregó la garantía y restituyó el inmueble.

Esta vía procesal, si se acompaña de costas razonables, haría viable reclamar judicialmente cantidades que hoy, por su cuantía, quedan muchas veces fuera del alcance de la tutela efectiva.

En paralelo a la reforma legal, la investigación sugiere que la jurisprudencia puede desempeñar un papel clave para contener cláusulas abusivas mientras no exista un estatuto expreso. Resulta aconsejable que los jueces califiquen como contrarias al orden público inquilinario las estipulaciones que prevean la pérdida automática de uno o varios meses de garantía sin necesidad de probar un daño real, o que permitan al arrendador retener la totalidad del depósito por conceptos ajenos al contrato de arrendamiento, de esta manera, contar con una jurisprudencia más uniforme, sostenida en buena fe, equilibrio contractual y protección de la parte más débil, ayudaría a homogeneizar las decisiones judiciales y a enviar un mensaje claro al mercado incluso antes de que exista una reforma legislativa, toda vez que estas medidas no reemplazan la necesidad de modificar la Ley de Inquilinato, pero sí permitirían, al menos en el corto plazo, reducir los efectos más duros de la falta de regulación y acercar la práctica contractual a exigencias de seguridad jurídica y de protección del derecho a la vivienda propias del régimen inquilinario.

REFERENCIAS

- Asamblea Constituyente, De Montecristi. 2008. «Constitución de la República del Ecuador». *Suplemento del Registro Oficial número 449*, 20 de octubre de 2008. <http://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/4083>
- Congreso Nacional, Comisión de Legislación y Codificación. 2000 «Ley de Inquilinato» *Registro Oficial número 196*, 1 de noviembre de 2000. <https://gobec-dev02.gobiernoelectronico.gob.ec/regulaciones/ley-inquilinato>.
- Baque Andrade, Laura Consuelo, y Abigail Sequeiros Olivares. 2021. «La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica». *Revista Lex* 2(4):96-107. doi:10.33996/revistalex.v2i4.26.
- Barrera Campoverde, Michelle Katherine. 2022. «Análisis de los contratos de inquilinato cuando el canon arrendaticio excede lo fijado por el GAD Municipal de Cuenca.» Universidad Católica de Cuenca, Carrera de Derecho, Cuenca, Ecuador.
- Naciones Unidas. 1966. *Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales*. Adoptado el 16 de diciembre de 1966; entrada en vigor el 3 de enero de 1976. <https://2covenants.ohchr.org/About-ICESR.html>.
- DE ESPAÑA, JUAN CARLOS I. REY. 1994. «LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.» *Boletín Oficial del Estado*. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.
- El Telégrafo. 2013. «Mandatario vetará totalmente reforma a Ley de Inquilinato». marzo 10.
- Garrido Belalcázar, Mauricio Guillermo. 2021. «Análisis jurídico sobre la implementación de la garantía económica propuesta por el arrendador en contratos de arrendamiento escrito». Proyecto de investigación de pregrado, Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ecuador.
- Juan González Alcántara, Juan Luis. 2000. *Derechos del arrendador*. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. México.
- López, Ángel M., y Javier Lasarte. 2000. «Régimen fiscal del llamado “depósito en garantía”(caución de numerario)». *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF 3-36.

- López, Vanessa. 2023. «Pagar garantía para un alquiler no está en la ley». *Diario Expreso*, octubre 29.
- López Santa María, Jorge. 2005. *Los contratos: parte general*. Los contratos: parte general. Editorial Jurídica de Chile.
- Moncayo Padilla, Karen Belén, y Gabriela Isabel Yáñez Iñiguez. 2023. «Barrios obreros católicos en Quito. La producción social del espacio en la década de 1930». Tesis, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Orozco Suque, Edwin Javier. 2025. «La falta de regulación normativo al depósito de garantía en contrato de arrendamiento».
- Plusvalía. 2025. «¿Qué es el mes de garantía en un arriendo? ¿Es legal?» <https://www.plusvalia.com/blog/para-que-es-el-mes-de-garantia-en-un-arriendo/>.
- Presidencia de la República del Ecuador. 2013. «Presidente Correa anuncia veto total a Ley de Inquilinato». <https://www.presidencia.gob.ec/presidente-correa-anuncia-veto-total-a-ley-de-inquilinato-presentacion/>.
- República Federativa do Brasil. 1991. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*. Presidência da República – Casa Civil.
- Romero Camargo, Mónica Andrea, y Estefany Alexandra Piragua Molina. 2015. «Ley 820 del 2003-ley de arrendamiento urbano».
- Ruano Cerón, Luis Aníbal. 2023. «La cláusula de la garantía en los contratos de arrendamiento en la legislación ecuatoriana».
- Rubio, María Paz García. 1991. «La ley francesa de 6 de julio de 1989, de arrendamiento de viviendas e inmuebles de uso mixto». *Anuario de derecho civil* 44(2):719-44.
- UK Parliament. 2019. «Tenant Fees Act 2019». *legislation.gov.uk*.
- Vizuite Vásquez, Andrea Jeanine. 2021. «La regulación de los contratos de arrendamiento de predios rurales en la ley de inquilinato».



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **María Leticia Loayza Rodas**, con C.C: **0706899093** autora del trabajo de titulación: **Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía en la Ley de inquilinato**, previo a la obtención del título de **Abogado** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **13 de febrero de 2026**

f. _____ 

Nombre: **María Leticia Loayza Rodas**

C.C: **0706899093**



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Ausencia de regulación expresa del depósito de garantía en la Ley de inquilinato		
AUTOR(ES)	María Leticia Loayza Rodas		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	José Miguel García Auz		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Carrera de Derecho		
TÍTULO OBTENIDO:	Abogado		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de febrero de 2026	No. DE PÁGINAS:	32 pág.
ÁREAS TEMÁTICAS:	(registrar por lo menos 3)		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	depósito de garantía; ausencia de regulación; arrendamiento urbano; devolución del depósito; derecho a la vivienda; Ley de Inquilinato		
<p>La investigación analiza el lugar que ocupa el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento urbano en el Ecuador y sostiene que su configuración actual responde a un uso generalizado en la práctica, pero carente de un estatuto jurídico expreso en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil, por tanto, el problema jurídico central se ubica en la falta de una regulación expresa sobre la naturaleza, los límites, la custodia, la devolución y las funciones del depósito de garantía, un vacío que afecta la seguridad jurídica de las partes y puede incidir en el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada, y con ese punto de partida, el trabajo reconstruye el origen social del inquilinato y la evolución del régimen especial, revisa la remisión supletoria al Código Civil y estudia la naturaleza jurídica del depósito de garantía a partir de figuras como el mutuo, el depósito, la caución dineraria y la cláusula penal, incorporando además el análisis de cómo esta institución se configura en la práctica contractual, en la costumbre y en la jurisprudencia.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO AUTOR/ES:	CON	Teléfono: +593-997314023	E-mail: maria.loayza03@cu.ucsg.edu.ec
CONTACTO INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	CON LA	Nombre: Reynoso Gaute, Maritza	
	DEL	Teléfono: +593-4-2222024	
		E-mail: maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			