

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

[DOI 10.35381/cm.v11i2.1754](https://doi.org/10.35381/cm.v11i2.1754)

Eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para resolver la mora de pago
Effectiveness of the Humanitarian Support Act in resolving payment arrears

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula
ds.josselynmaz21@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de Los Andes; Santo Domingo; Santo Domingo de los
Tsáchilas
Ecuador
<https://orcid.org/0009-0001-0350-8729>

Oswaldo Andrade-Salazar
us.oswaldoandrade@uniandes.edu.ec
Universidad Regional Autónoma de Los Andes; Santo Domingo; Santo Domingo de los
Tsáchilas
Ecuador
<https://orcid.org/0000-0001-6099-1596>

Recibido: 20 de abril 2025
Revisado: 25 de mayo 2025
Aprobado: 15 de julio 2025
Publicado: 01 de agosto 2025

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

RESUMEN

El objetivo general de la investigación fue analizar la eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para resolver la mora de pago. La modalidad aplicada en el estudio fue cualitativa. Se apoyó en la técnica de recolección de datos documental, manejando la recolección y análisis de una tipología documental-bibliográfica. Se aplicó la técnica de la entrevista dirigida a varios informantes clave. Se concluye que, La pandemia del COVID-19 ha afectado notablemente a la economía del mundo, frente a lo cual Ecuador no ha sido la excepción, donde los aspectos de producción, comunitarios, comercio, manufacturero, fueron perjudicados y de esta forma las familias ecuatorianas, vieron disminuidos sus ingresos a mediano y largo plazo.

Descriptores: Mediación; pandemia; derecho. (Tesauro UNESCO)

ABSTRACT

The overall objective of the research was to analyze the effectiveness of the Humanitarian Support Law in resolving payment defaults. The study used a qualitative approach. It relied on documentary data collection techniques, managing the collection and analysis of a documentary-bibliographic typology. The technique of interviewing several key informants was applied. It was concluded that the COVID-19 pandemic has had a significant impact on the global economy, and Ecuador has been no exception, with production, community, trade, and manufacturing sectors all suffering, leading to a decline in income for Ecuadorian families in the medium and long term.

Descriptors: Mediation; pandemic; law. (UNESCO Thesaurus)

INTRODUCCIÓN

En el Ecuador, el contrato de arrendamiento, jurídicamente se encuentra regulado en el artículo 1856 del Código Civil (2005) y siguientes. Ahora bien, la Codificación de la Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial No. 196 de 01 de noviembre de 2000 regula a los contratos de arrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano, de tal modo que el resto de los contratos de arrendamiento son normados por el Código Civil. En este sentido, al referirnos en el presente estudio a locales comerciales, podemos afirmar que dichos locales se encuentran regulados por la Ley de Inquilinato, pero es definido de forma general por el citado artículo del Código Civil.

Durante la emergencia sanitaria, varias personas han denunciado amenazas de los dueños de locales comerciales por no pagar sus arriendos. Un comunicado de la Defensoría del Pueblo registra 69 casos de inquilinos que fueron advertidos con el desalojo por falta de pago durante la emergencia a escala nacional (entre el mes de marzo y junio del 2020) (Defensoría del Pueblo, 2020), teniendo en cuenta que fue el periodo donde se suscitó la pandemia y se evidenciaron sus primeros efectos. En este sentido, la Defensoría del Pueblo de Guayas, actuó como institución y procedió a hacer las veces de mediadores, para que a través del dialogo entre arrendatarios y arrendadores lleguen acuerdo respecto de las moras de pago.

Por las razones antes mencionados, el gobierno de Lenin Moreno, el 10 de abril de 2020, considerando las graves afectaciones a la economía de Ecuador, propuso al legislativo reformas a la ley de inquilinato la cual dispone que un arrendador puede desalojar a su inquilino cuando este incumpla con el pago de dos cuotas de arriendo; el artículo 30 de la normativa antes mencionado señala que se podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la desocupación en caso de adeudar dos cuotas (Ley de inquilinato, 2000). Básicamente la propuesta del gobierno de Lenin Moreno era que no se permita el desalojo a los inquilinos que no han pagado arriendos

durante la emergencia y hasta 60 días después.

Sin embargo, desde el legislativo se optó por crear una normativa jurídica que en la medida de lo posible establezca eventuales soluciones frente a la crisis sanitaria y sus efectos a nivel de salud, laboral, institucional, político y económico. De esta forma se creó la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario (2020), la cual nació producto de varios debates en la Asamblea Nacional del Ecuador, donde a través de las posturas políticas, se logró consolidar dicho cuerpo legal.

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario (2020) tiene 35 artículos, cuatro capítulos, siete disposiciones generales, una disposición derogatoria, cuatro disposiciones reformativas, una disposición interpretativa, trece disposiciones reformativas y una disposición final. En la presente investigación se aborda específicamente en el artículo 4 que regula el inquilinato en este contexto.

Esta normativa jurídica contempla algunos beneficios básicos, como el no corte de servicio por no pago de servicios, el consumo en industrias y negocios paralizados por parte de la Agencia Nacional de Control y Regulación de Electricidad, el no desahucio en arriendos, la prohibición de incremento en valores, tarifas o tasas de los servicios básicos y de telecomunicaciones, así como la prohibición de que las compañías de salud prepaga da y las de seguros que oferten cobertura de seguros de asistencia médica, no podrán cancelar o dar por terminadas las pólizas ni suspender la cobertura y que todas las entidades del sistema financiero nacional (incluidas tarjetas de crédito y casas comerciales) deberán reprogramar el cobro de cuotas de los préstamos.

Pese a que se optó por la creación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario (2020) y que se dispuso la no ejecución de desahucios a arrendatarios, así como el fomento de acuerdos de pago; dichas medidas únicamente regían hasta el 12 de noviembre del 2020, es decir dos meses después de haberse declarado el fin del primer estado de excepción en Ecuador. En concreto hasta la presente fecha, se terminó la vigencia de la medida que impedía ejecutar desalojos a arrendatarios durante la emergencia sanitaria

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

y hasta dos meses después de acabada la misma. Empero de aquello, el problema radica en el análisis de la efectividad de la mencionada ley para solventar las moras de pago por cánones de arrendamiento.

Por la naturaleza económica de Santo Domingo de los Tsáchilas, existe gran cantidad de la población que se dedica al comercio, tal es el caso de quienes se dedican al denominado turismo nocturno, donde se realizan actividades de discotecas, bares, restaurantes y licorerías, quienes se vieron evidentemente perjudicados por el estado de excepción y las medidas de confinamiento dispuestas por el Gobierno Nacional para contrarrestar los efectos de la pandemia.

El desahucio consiste en notificar al arrendatario que debe salir del inmueble alquilado. Para evitar esto, los arrendatarios según la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario (2020), dispuso que debían cancelar el 20% del valor de los cánones pendientes y en el caso de locales comerciales, el arrendatario debía demostrar que sus ingresos se han afectado en al menos un 30% en relación con el mes de febrero del 2020. Esta suspensión podía extenderse en caso de que arrendatario y arrendador acuerden por escrito un plan de pagos sobre los valores adeudados. (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020)

Se plantea como objetivo general analizar la eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para resolver la mora de pago.

MÉTODO

La modalidad aplicada en el estudio es cualitativa. Según Molina (2019), el diseño cualitativo permite comprender fenómenos sociales y las personas implicadas en este, situación que se ha pretendido con el desarrollo de esta investigación. Apoyándose en la técnica de recolección de datos documental, manejando la recolección y análisis de una tipología documental-bibliográfica (Hernández Sampieri et al., 2014), mediante la cual se procede a revisar las leyes, boletines oficiales y artículos científicos. Se aplica la

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

técnica de la entrevista dirigida a varios informantes clave.

RESULTADOS

Este apartado detalla los resultados derivados de la implementación del método.

Tabla 1.

Aplicación de la entrevista a Juez de la Unidad Judicial civil, laboral y mercantil.

Tópicos	Principales hallazgos y resultados
1.Importante la vigencia de la Ley de Apoyo Humanitario en el Ecuador	Explica que, si fue muy importante debido al impacto económico que tuvo el COVID-19 en la sociedad, dio cierta flexibilidad en algunos puntos, siendo relevante que la ciudadanía no tenía recursos económicos.
2.Eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para solventar los problemas económicos	Manifiesta que, fue muy útil porque trató de buscar dos cosas: dar apertura a la mediación y concientización de ambas partes para no perjudicar su economía en el caso del inquilinato.
3.Eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para solventar los problemas económicos	Mencionó que, en relación con la mora en materia contractual no la considera efectiva pero que si sirvió para paliar la deficiencia eso significa que tal vez la gente no tuvo necesidad de demandar en ese periodo porque llegaron a acordar una solución por sí mismos, porque en el ámbito judicial no se tuvo casos en la unidad judicial.
4.Efectos respecto de los alquileres de vivienda o comercial, en el contexto de la pandemia	Considera que, la falta de recursos económicos para cubrir la priorización de salud y alimentación fue más relevante que en el tema de inquilinato y obligaciones de cualquier índole la gente lo dejó en segundo plano.
5.Medidas que debe tomar el gobierno nacional para para solventar las moras de pago en materia contractual producto de la pandemia del COVID-19	Sostiene que, en el Ecuador se carece de recursos, pero eso hubiese sido lo ideal un apoyo económico a toda la población en época de pandemia como en otros países, de esta manera el subsidiar esas

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

obligaciones de cierto grupo que no pudo cubrir porque no se les permitía trabajar.

Elaboración: Los autores.

Tabla 2.

Aplicación de la entrevista a Juez de la Corte Provincial de Justicia.

Tópicos	Principales hallazgos y resultados
1.Importante la vigencia de la Ley de apoyo Humanitario en el Ecuador	Explica que, encaja de alguna manera al proteger a ciertas partes débiles dentro de las relaciones generales de los ciudadanos en materia de tributos, inquilinato y situaciones que eran emergentes regularlas justamente con el objetivo de proteger a cierto grupo de personas afectadas por la pandemia.
2.Eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para solventar los problemas económicos	Manifiesta que, el legislador de alguna manera intentó proteger a los ciudadanos, pero ahora se debe verificar si efectivamente fue buena o mala dicha Ley.
3.Eficacia de la Ley de Apoyo Humanitario para solventar inconvenientes de mora de pagos	Dice que, fue eficaz y que durante el tiempo que duró la pandemia ningún usuario (Desde su conocimiento) de la administración de justicia presentó una demanda de terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago de cánones arrendaticios.
4.Efectos respecto de los alquileres de vivienda o comercial, en el contexto de la pandemia	Considera que, la gente dejó de lado el tema de inquilinato, pero el miedo de las personas fue no tener el sustento económico para salud y para alimentos.
5.Medidas que debe tomar el gobierno nacional para para solventar las moras de pago en materia contractual producto de la pandemia del COVID-19	Sostiene que, el sistema de gobierno y su mandante debe fomentar la reactivación económica un ejemplo puede ser aplicar algún descuento o exoneración de impuestos.

Elaboración: Los autores.

DISCUSIÓN

Una vez ejecutadas las técnicas de la investigación, se ha podido vislumbrar como la

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

Ley de Apoyo Humanitario entre sus disposiciones normativas, se refiere a la materia contractual de arrendamiento, estableciendo dos situaciones jurídicas: a) la prohibición del desahucio por cualquiera de las causales de la Ley de Inquilinato mientras dure el estado de excepción y hasta 60 días después de que termine este, y b) que en los casos donde el arrendador sea de grupo prioritario, no aplicará la suspensión temporal del pago de cánones, con la salvedad de que el arrendatario también pertenezca a este grupo etario.

Se debe dejar claro que, la normativa de la Ley de Apoyo Humanitario establece que se suspende el desahucio, siempre y cuando se cancelen al menos el 20% del valor del canon pendiente y en caso de locales comerciales, se demuestre que los ingresos del arrendatario se han afectado en un 30% con relación al mes de febrero de 2020. (Proyecto de Ley Orgánica de Apoyo Humanitaria para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, 2020).

De esta forma, como afirma Coba (2020) las actividades de alquiler de inmuebles y locales comerciales no se escapan de la lógica del 2020, un año que fue marcado por los efectos de la pandemia del COVID-19 y las disrupciones que se produjo en el aspecto económico. En esta misma línea de acuerdo a un informe de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2020), la crisis económica a causa de la pandemia ha llevado a la suspensión total o parcial de las actividades productivas y según el mismo los sectores más afectados son el: 1) comercio mayorista y minorista, 2) actividades comunitarias, hoteles, restaurantes, empresariales y alquileres y 3) las manufacturas.

Por otro lado, la Ley de Apoyo Humanitario, promulgada en medio de un estado de excepción afecta derechos y conquistas laborales que han tardado siglos en consolidarse, como derechos y garantías dentro de la legislación ecuatoriana. (Peralta-Macías et al., 2021). Cabe finalmente destacar que los métodos alternativos de solución de conflictos son procesos y mecanismos mediante los cuales se resuelve una disputa

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

judicial, evitando solventarlo por el litigio convencional, es decir de forma disyuntiva a la justicia. En este orden de ideas, por su naturaleza, los métodos alternativos de solución de conflictos son plenamente aplicables a controversias por arrendamientos comerciales, estos son: conciliación y mediación. Su regulación jurídica consta en el artículo 190 de la Constitución del Ecuador.

CONCLUSIONES

La pandemia del COVID-19 ha afectado notablemente a la economía del mundo, frente a lo cual Ecuador no ha sido la excepción, donde los aspectos de producción, comunitarios, comercio, manufacturero, fueron perjudicados y de esta forma las familias ecuatorianas, vieron disminuidos sus ingresos a mediano y largo plazo, ya que por una parte se cerraron los locales comerciales y producto de ello los arrendadores no pudieron dar sus bienes en contrato y vieron también sus ingresos disminuidos.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, en el desarrollo de la investigación.

REFERENCIAS CONSULTADAS

Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. <https://n9.cl/sia>

Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador. (2020). Ley Orgánica de Apoyo Humanitario. Suplemento del Registro Oficial No. 229, 22 de junio 2020. Normativa: Vigente. Última Reforma: Edición Constitucional del Registro Oficial 245, 01-XII-2021. <https://n9.cl/1a1l9>

Josselyn Mishell Álvarez-Zhunaula; Oswaldo Andrade-Salazar

Coba, G. (10 de noviembre de 2020). Hubo casi 2.000 controversias de inquilinato entre enero y octubre. Primicias. <https://n9.cl/1qg7k>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2020). Sectores y empresas frente al COVID-19: emergencia y reactivación. Santiago de Chile.

Congreso Nacional. (2005). Código Civil. Codificación No. 2005-010. <https://n9.cl/02piho>

Constitución Política de la República. (2000). Ley de Inquilinato. Codificación 1. Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000. Última modificación: 30-dic.-2016. Estado: Reformado. <https://n9.cl/098mt>

Defensoría del Pueblo. (26 de marzo de 2020). Defensoría del Pueblo exhorta a evitar desalojos por mora en arriendos durante la emergencia sanitaria. <https://n9.cl/1471d>

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). Metodología de la Investigación. (Quinta Edición ed.). México: McGraw-Hill.

Molina, M. (2020). Hay otros mundos, pero están en este. Investigación cualitativa. Revista Electrónica AnestesiaR, 11(6),2. <https://doi.org/10.30445/rear.v11i6.780>

Peralta-Macías, M. J., Robles-Zambrano, G. K., & Atencio-González, R. E. (2021). Ley de apoyo humanitario: Una vulneración al principio de progresividad de los Derechos. *IUSTITIA SOCIALIS*, 6(10), 69–80. <https://doi.org/10.35381/racji.v6i10.1164>