

**COBRO DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO - CIVIL – INQUILINATO -
MONITORIO**

**SEÑOR/A JUEZ/A DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE
INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES CON SEDE EN LA CIUDAD
DE....., PROVINCIA DE.....:**

I

DESIGNACIÓN DE LA O DEL JUZGADOR ANTE QUIEN SE LA PROPONE:

Uno de los Señores/as Jueces/as de la Unidad Judicial Especializada de Relaciones Vecinales con Sede en la Ciudad de....., Provincia de..... de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Código Orgánico de la Función Judicial.

II

DEL ACTOR Y DOMICILIO JUDICIAL:....., con cédula de ciudadanía....., de estado civil....., de..... años de edad, de ocupación....., de nacionalidad ecuatoriana, residente en la ciudad de....., Cantón....., Provincia de.....en la calle.....N°....., departamento N°....., Edificio....., con correo electrónico.....@..... El DOMICILIO JUDICIAL lo fijo en el casillero judicial físico N°.....de..... y en el casillero judicial electrónico.....@....., pertenecientes a mi patrocinador Dr....., profesional del derecho a quien autorizo suscriba cuanto escrito sea menester y realice todo acto procesal en defensa de mis intereses, con el fin de brindarme una defensa técnica y especializada.

III

DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES: En la presente causa no aplica Su Señoría.

IV

DEL DEMANDADO Y LUGAR DE CITACIÓN: La presente demanda para COBRO DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO la presento en contra del señor....., a quien se le citará con la presente demanda en persona, de conformidad con lo estipulado en los artículos 53 y 54 del Código Orgánico General de Procesos, en su domicilio ubicado en la avenidaN°

y....., sector....., Parroquia....., de esta ciudad de....., Cantón....., Provincia....., con correo electrónico@....., de no poder citar personalmente al demandado, se lo citará por boletas de conformidad a lo establecido en el artículo 55 ibídem.

V

NARRACIÓN DE LOS HECHOS DETALLADOS Y PORMENORIZADOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES, DEBIDAMENTE CLASIFICADOS Y NUMERADOS:

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU LEGALIZACIÓN:

1. En mi calidad de propietario de la casa ubicada en la calle.....N°..... sector....., parroquia..... de la provincia de....., suscribí con el señor..... el.... de..... de dos mil....., el contrato mediante el cual en mi calidad de Arrendador concedía en arrendamiento al señor..... el referido inmueble;
2. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial procedí a la inscripción del contrato de arriendo el día.... de.... de dos mil....., ante la señora Notaria..... del Cantón....., contrato que adjunto a la presente;
3. Conforme lo determina el Artículo 8 de la Ley de Inquilinato, procedí a inscribir el contrato de arrendamiento en la Oficina de Registro de Contratos de Arrendamiento del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón....., certificación que adjunto al libelo;

DE LA MORA Y LA DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LA EXISTENCIA DE LA MORA:

4. Desde el mes de..... de dos mil....., el señor..... ha dejado de manera injustificada de cancelar los respectivos cánones de arriendo, es decir desde hace..... meses en que presento esta demanda;
5. Procedí a presentar Declaración Juramentada ante el señor Notario..... del Cantón....., en donde bajo juramento declaré que la casa signada con el N°..... de la calle....., está en uso del inquilino señor..... y que este no ha cancelado..... pensiones mensuales de arrendamiento hasta la fecha en que rendí la Declaración Juramentada,

misma que adjunto a la presente demanda; (en caso de no existir contrato de arrendamiento escrito e inscrito)

DE LA JUSTIFICACIÓN DE QUE EL DEMANDADO ESTÁ EN USO DEL BIEN:

6. En la actualidad el señor..... se encuentra habitando junto con su familia el inmueble señalado, aseveración que la demuestro con la información sumaria que adjunto, suscrita por los testigos señores..... y....., en donde bajo juramento declaran que el demandado señor..... se encuentra habitando en el inmueble materia de la presente litis;
7.

VI

FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE JUSTIFICAN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN EXPUESTOS CON CLARIDAD Y PRECISIÓN: (Nota: se puede transcribir los fundamentos señalados o solo las partes que se crean pertinentes. Se ha transcrito todo el contenido con fines didácticos)

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL

Art. 243.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Corresponde a la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales conocer y resolver de las demandas, reclamaciones y actos preprocesales derivados de relaciones del arrendamiento, subarrendamiento y comodato de toda clase de inmuebles en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales, del anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y vivienda y taller, así como de las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y las demás demandas y reclamaciones sometidas a su competencia de acuerdo con la ley.

Las juezas y los jueces de inquilinato y relaciones vecinales, en las controversias sometidas a su conocimiento aplicarán los principios de derecho social, salvo en las causas originadas en relaciones de arrendamiento, subarrendamiento y anticresis de inmuebles urbanos que no se destinen a vivienda, vivienda-comercio o vivienda-taller, en que aplicarán los principios del derecho civil o mercantil, según el destino del inmueble.

CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS:

Art. 356.- Procedencia. La persona que pretenda cobrar una deuda determinada de dinero, líquida, exigible y de plazo vencido, cuyo monto no exceda de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, que no conste en título ejecutivo, podrá iniciar un procedimiento monitorio, cuando se pruebe la deuda de alguna de las siguientes formas:.....

..... Numeral 4. Mediante contrato o una declaración jurada de la o del arrendador de que la o el arrendatario se encuentra en mora del pago de las pensiones de arrendamiento por el término que señala la ley, cuando se trate del cobro de cánones vencidos de arrendamiento, siempre que la o el inquilino esté en uso del bien.

Art. 357.- Demanda. El procedimiento monitorio se inicia con la presentación de la demanda que contendrá además de los requisitos generales, la especificación del origen y cantidad de la deuda; o con la presentación del formulario proporcionado por el Consejo de la Judicatura. En cualquiera de los casos, se acompañará el documento que prueba la deuda.

Si la cantidad demandada no excede de los tres salarios básicos unificados del trabajador en general no se requerirá el patrocinio de un abogado.

Art. 358.- Admisión de la demanda de pago. La o el juzgador, una vez que declare admisible la demanda, concederá el término de quince días para el pago y mandará que se cite a la o al deudor.

La citación con el petitorio y el mandamiento de pago de la o del juzgador interrumpe la prescripción.

Si la o el deudor no comparece dentro del término concedido para el efecto o si lo hace sin manifestar oposición, el auto interlocutorio al que se refiere el inciso primero quedará en firme, tendrá el efecto de cosa juzgada y se procederá a la ejecución, comenzando por el embargo de los bienes de la o del deudor que la acreedora o el acreedor señale en la forma prevista por este Código.

Art. 360.- Intereses. Desde que se cite el reclamo, la deuda devengará el máximo interés convencional y de mora legalmente permitido.

LEY DE INQUILINATO:

Art. 8.- DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de

Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos.

Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos.

Art. 47.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA.- El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el Art. 9. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria.

La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario.

VII

ANUNCIO DE LOS MEDIOS DE PRUEBA:

PRUEBA TESTIMONIAL:

DECLARACION DE PARTE:

a) Dentro de la respectiva Audiencia, agradeceré a Su Señoría receptar la declaración de parte que rendirá el demandado señor..... de manera oral, quien deberá declarar sobre los hechos narrados en los fundamentos de hecho.

b) También de manera oral agradeceré a Usted Señor Juez receptar mi declaración en donde declararé y ratificaré que el señor....., en calidad de arrendatario del inmueble referido me adeudada por concepto de pensiones arrendaticias atrasadas la suma de..... Dólares de los Estados Unidos de América.

JURAMENTO DECISORIO:

Que se servirá solicita rinda en la audiencia el señor....., de conformidad con lo que determina el artículo 184 del Código Orgánico General de Procesos. (si se cree prudente)

PRUEBA DOCUMENTAL:

- Contrato de arrendamiento debidamente inscrito;
- Declaración Juramentada rendida ante el Señor Notario..... del Cantón....., Dr.....; (se debe declarar bajo juramento que se el demandado adeuda cánones de arrendamiento, si no existe contrato de arriendo escrito e inscrito se debe declarar bajo juramento que existe contrato verbal)
- Inscripción del Contrato en la Oficina de Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón.....;
- Información Sumaria rendida por los testigos señores.....y; y,
-

VIII

ACCESO JUDICIAL A LA PRUEBA: En el presente proceso no aplica Su Señoría.

IX

PRETENSIÓN CLARA Y PRECISA: Por ser una deuda determinada de dinero, líquida, exigible y de plazo vencido, cuyo monto no excede de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, que no consta en título ejecutivo, solicito a su Señoría luego de que declare admisible la demanda, se

sirva citar al demandado con el petitorio y el mandamiento de pago, concediéndole un término de quince días para que realice el pago, de conformidad con lo establecido en el Artículo 358 del Código Orgánico General de Procesos, más el máximo interés convencional y de mora, de conformidad con lo determinado en el Artículo 360 ibídem, más los honorarios de mi defensor.

Me reservo el derecho de solicitar mediante sentencia el pago de costa por parte del demandado si amerita el desarrollo de la presente causa.

X

CUANTÍA: La cuantía la fijo en la suma de..... Dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Artículo 144 del Código Orgánico General de Procesos, descompuesto de la siguiente manera:

1. Dólares de los Estados Unidos de América, equivalentes a un año de la pensión arrendaticia (o por lo que valga en el tiempo estipulado, si este es menor);
2. Dólares de los Estados Unidos de América, equivalente al máximo de interés convencional y de mora, conforme lo determina el artículo 360 del Código Orgánico General de Procesos; y,
3. Pago de..... Dólares de los Estados Unidos de América, por honorarios profesionales de mi Abogado Defensor, de conformidad con lo determinado en el literal b) del artículo 42 de la Ley de Federación de Abogados del Ecuador. (15%)

XI

PROCEDIMIENTO EN QUE DEBE SUSTANCIARSE LA CAUSA: La presente causa se sustanciará por el procedimiento MONITORIO de conformidad con lo determinado en el LIBRO IV, TÍTULO II, CAPÍTULO II, contenido en los Artículos del 356 al 361 del Código Orgánico General de Procesos..

XII

DEMÁS REQUISITOS QUE LAS LEYES DETERMINEN:

DEL CONTRATO DE ARRIENDO O DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Por mandato expreso del artículo 356 literal 4 del Código Orgánico General de Procesos, adjunto a la presente el respectivo contrato de arrendamiento

debidamente inscrito en la Notaría..... del Cantón..... y registrado en la Oficina de Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón.....; (si existe contrato escrito o declaración juramentada en caso de no existir.)

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE QUE LA O EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA EN MORA: Igualmente, por mandato expreso del artículo 356 literal 4 del Código Orgánico General de Procesos, adjunto a la presente la declaración juramentada realizada ante el Notario..... del Cantón....., en donde bajo juramento declaro que el demandado señor....., se encuentra en mora del pago de las pensiones de arrendamiento por..... meses hasta la fecha en que se realizó la declaración.

ESPECIFICACIÓN DEL ORIGEN Y CANTIDAD DE LA DEUDA: Cumpliendo con lo que determina el artículo 357 del Código Orgánico General de Procesos, determino que el origen de la deuda es por pensiones de arriendo vencidas que adeuda el señor..... por el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y que asciende a la suma de Dólares de los Estados Unidos de América.

XIII

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑO A LA DEMANDA: Adjunto a la presente demanda lo siguiente:

- Contrato de arrendamiento debidamente inscrito;
- Declaración Juramentada rendida ante el Señor Notario..... del Cantón....., Dr.....; (se debe declarar bajo juramento que se el demandado adeuda cánones de arrendamiento, si no existe contrato de arriendo escrito e inscrito se debe declarar bajo juramento que existe contrato verbal)
- Inscripción del Contrato en la Oficina de Registro de Arrendamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón.....;
- Croquis de ubicación y fotografías del inmueble en donde debe practicarse la citación al demandado;
- Copia de mi cédula y certificado de votación;
- Copia de la credencial de mi abogado patrocinador; y,
-

Firmo con mi patrocinador.

Atentamente,

.....
.....
Mat. ...-.....-..... F.A.

NOTAS IMPORTANTES:

- **LA CUANTÍA DEBE SER MENOR A CINCUENTA SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS DEL TRABAJADOR EN GENERAL:**
- **EL CONTRATO DEBE ESTAR INSCRITO ANTE UN NOTARIO PÚBLICO.**
- **EL CONTRATO DEBE SER INSCRITO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO CORRESPONDIENTE.**
- **EL INQUILINO DEBE ESTAR EN USO DEL BIEN.**
- **EL PROCEDIMIENTO MONITORIO SOLO FACULTA EL COBRO DE PENSIONES ATRASADAS Y NO FACULTA QUE SE PRETENDA DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRIENDO Y PEDIR LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, SI LA PRETENSÓN ES DAR POR TERMINADO EL CONTRATO Y PEDIR LA ENTREGA Y DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE VER EL MODELO CORRESPONDIENTE.**

SUGERENCIA: POR EXISTIR CONTRADICCIÓN ENTRE LA LEY NOTARIAL Y LA LEY DE INQUILINATO EN CUANTO A LA CUANTÍA MÍNIMA DEL CONTRATO SE RECOMIENDA REALIZAR TODO CONTRATO POR ESCRITO Y REALIZAR LA DEBIDA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO.