

Derechos de los Adultos Mayores en materia de inquilinato: Análisis comparado entre Ecuador y Estados Unidos

Rights of Older Adults in rental matters: Comparative analysis between Ecuador and the United States

Direitos dos Idosos em matéria de arrendamento: Análise comparativa entre o Equador e os Estados Unidos

Milton John Carrion Valle¹
Universidad Tecnológica Indoamérica
mcarrion4@indoamerica.edu.ec



Esteban Mateo Calero Larrea²
Universidad Tecnológica Indoamérica
estebandelcalero@uti.edu.ec



DOI / URL: <https://doi.org/10.55813/gaea/ccri/v5/nE3/345>

Como citar:

Carrión, M. & Calero, E. (2024). Derechos de los Adultos Mayores en materia de inquilinato: Análisis comparado entre Ecuador y Estados Unidos. *Código Científico Revista de Investigación*, 5(E3), 776-798.

Recibido: 14/02/2024

Aceptado: 15/03/2024

Publicado: 30/04/2024

¹ Estudiante de la Universidad Indoamérica

² Abogado por la universidad San Francisco de Quito con mainors en filosofía. Auxiliar de Investigación y docente a tiempo completo de la Universidad Indoamérica Especialista Superior en Derecho Procesal por la universidad Andina Simón Bolívar. Master en derecho de daños con especialización en fundamentos para el análisis del derecho privado por la universidad de Girona.

Resumen

El presente artículo académico tiene como objetivo analizar los desafíos y recursos en la protección de los derechos de los adultos mayores en el ámbito del arrendamiento, comparando la legislación de Ecuador y Estados Unidos. La problemática radica en la falta de protección específica para los adultos mayores en materia de inquilinato en Ecuador. Aunque cuentan con derechos reconocidos en otros ámbitos, como la Constitución y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, la ausencia de beneficios y garantías legales específicas en el ámbito del arrendamiento ha llevado a la vulneración de derechos fundamentales, como el acceso a una vivienda digna. Esta carencia normativa deja a los adultos mayores en una posición de desventaja frente a posibles abusos por parte de arrendadores, sin mecanismos claros para proteger su estabilidad habitacional y su bienestar en el contexto del alquiler de viviendas. La metodología de esta investigación es de naturaleza cualitativa que emplea los métodos analíticos, exegetico y de derecho comparado. El método analítico se utilizará para descomponer el tema en sus componentes clave. Por otro lado, el método exegetico implicará una interpretación detallada y contextualizada de las leyes, regulaciones y disposiciones legales relevantes en cada país, permitiendo un análisis profundo de la legislación vigente relacionada con este tema. Finalmente, el método de derecho comparado se empleará para comparar y contrastar las disposiciones legales y las prácticas en ambas jurisdicciones, identificando similitudes, diferencias y posibles áreas de convergencia o divergencia en la protección de los derechos de los adultos mayores en el contexto del arrendamiento de viviendas.

Palabras clave: adultos mayores, arrendamiento, Derechos, derecho Comparado, Ley de Inquilinato.

Abstract

The present academic article aims to analyze the challenges and resources in protecting the rights of older adults in the realm of tenancy, comparing the legislation of Ecuador and the United States. The problem lies in the lack of specific protection for older adults in the field of tenancy in Ecuador. Although they have recognized rights in other areas, such as the Constitution and the Organic Law of Older Adults, the absence of specific legal benefits and guarantees in the realm of tenancy has led to the violation of fundamental rights, such as access to decent housing. This normative gap leaves older adults in a disadvantaged position against possible abuses by landlords, without clear mechanisms to protect their housing stability and well-being in the context of rental housing. The methodology of this research is qualitative in nature, employing analytical, exegetical, and comparative legal methods. The analytical method will be used to break down the topic into its key components. On the other hand, the exegetical method will involve a detailed and contextualized interpretation of the laws, regulations, and relevant legal provisions in each country, allowing for a thorough analysis of the current legislation related to this topic. Finally, the comparative legal method will be employed to compare the legal provisions and practices in both jurisdictions, identifying similarities, differences, and potential areas of convergence or divergence in protecting the rights of older adults in the context of tenancy.

Keywords: older adults, tenancy, Rights, Comparative Law, Tenancy Law.

Resumo

O objetivo deste artigo acadêmico é analisar os desafios e recursos na proteção de dois direitos na área de localização, comparando a legislação do Equador e dos Estados Unidos. O problema reside na falta de proteção específica para quem tem condições de arrendamento no Equador. Embora tenham direitos reconhecidos nos nossos domínios, como a Constituição e a Lei Orgânica do Idoso, na ausência de benefícios e garantias legais específicas na área do arrendamento estão sujeitos à violação de direitos fundamentais, como o acesso à habitação de valor. Esta falta de regulamentação deixa as crianças numa posição de desvantagem contra possíveis abusos por parte dos proprietários, sem mecanismos claros para proteger a estabilidade e segurança da sua habitação no contexto do arrendamento habitacional. A metodologia desta pesquisa é de natureza qualitativa que utiliza métodos analíticos, exegéticos e comparativos. O método analítico será utilizado para decompor o tema em seus principais componentes. Por outro lado, o método exegético envolverá uma interpretação detalhada e contextualizada das leis, regulamentos e disposições legais relevantes de cada país, permitindo uma análise aprofundada da legislação vigente relacionada com este tema. Por último, será utilizado o método comparativo para comparar e contrastar as disposições legais e práticas em ambas as jurisdições, identificando semelhanças, diferenças e possíveis áreas de convergência ou divergência na proteção de dois direitos no contexto do arrendamento habitacional.

Palavras-chave: adultos mayores, arrendamiento, Derechos, derecho Comparado, Ley de Inquilinato.

Introducción

Los adultos mayores, también conocidos como personas de la tercera edad o ancianos, son aquellos individuos que han alcanzado una edad avanzada en su ciclo de vida. Si bien no hay una definición universalmente aceptada de cuándo comienza esta etapa, generalmente se considera que una persona es mayor cuando alcanza los 65 años de edad esto según lo que establece la Ley Orgánica de las personas Adultas Mayores. Este grupo demográfico representa una parte significativa de la población en muchos países y su número está en constante aumento debido al envejecimiento de la población.

A lo largo del tiempo, los derechos de los adultos mayores han experimentado avances significativos en muchos países, reflejando un cambio cultural hacia una mayor valoración y protección de este grupo demográfico. En el ámbito legal, se han promulgado leyes y políticas específicas destinadas a garantizar el bienestar y la dignidad de los adultos mayores. Estos avances incluyen la creación de programas de seguridad social, acceso a la atención médica,

protección contra la discriminación por edad y la promoción de una calidad de vida adecuada en la vejez (Huenchuan, 2011). Además, se han establecido organismos gubernamentales y organizaciones no gubernamentales dedicados a abogar por los derechos de los adultos mayores y a proporcionarles apoyo y recursos como el Sistema Nacional Especializado de Protección Integral de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, el Consejo Nacional para la Igualdad Intergeneracional, la Defensoría del Pueblo, etc.

Actualmente, los adultos mayores son considerados como parte de los grupos de atención prioritaria según lo establecido en el artículo 35 de la Constitución. Esta designación implica que tienen derechos exclusivos para priorizar su bienestar y protección. La inclusión de los adultos mayores en esta categoría resalta la importancia de reconocer sus necesidades específicas y garantizar que reciban la atención y el apoyo adecuados. Estos derechos exclusivos se extienden a diversas áreas, como la atención médica, la seguridad social, la vivienda, la participación en la vida comunitaria y el acceso a servicios especializados. Reconocer y proteger los derechos de los adultos mayores como grupo de atención prioritaria es fundamental para promover su dignidad, autonomía y calidad de vida en la sociedad.

A pesar de que la Constitución otorga derechos exclusivos a los adultos mayores, en materia de inquilinato no cuentan con ningún beneficio adicional o derecho específico. Aunque estos individuos están reconocidos como parte de los grupos de atención prioritaria según lo establecido en el artículo 35 de la Constitución, la falta de disposiciones legales que aborden sus necesidades en el ámbito del arrendamiento de viviendas representa una laguna significativa en la protección de sus derechos. Esta situación expone a los adultos mayores a posibles situaciones de vulnerabilidad y abuso por parte de arrendadores, evidenciando la necesidad de establecer normativas específicas que salvaguarden sus intereses en este contexto particular.

En contraste con la situación en Ecuador, en Estados Unidos, los adultos mayores cuentan con una amplia gama de derechos y protecciones en materia de inquilinato. La legislación estadounidense incluye disposiciones específicas diseñadas para salvaguardar los intereses y la seguridad habitacional de este grupo demográfico. Estas medidas abarcan desde regulaciones que prohíben la discriminación por edad en la vivienda hasta programas de asistencia y subsidios destinados a facilitar el acceso a alojamientos adecuados para las personas de la tercera edad, como se desarrolla en el tercer acápite. Además, existen instancias legales y recursos de apoyo disponibles para aquellos adultos mayores que enfrentan problemas relacionados con el arrendamiento, lo que les brinda una mayor protección y respaldo en comparación con sus pares en otros contextos legales.

El objetivo principal de este artículo académico es analizar los desafíos y recursos existentes en la protección de los derechos de los adultos mayores en el contexto del arrendamiento de viviendas, mediante una comparación exhaustiva de la legislación vigente en Ecuador y Estados Unidos. Se busca identificar las brechas y diferencias en las disposiciones legales de ambos países, así como evaluar la efectividad de los mecanismos establecidos para garantizar el acceso a una vivienda digna y segura para este segmento de la población. A través de este análisis comparativo, se pretende contribuir al desarrollo de políticas y normativas que promuevan la protección integral de los derechos de los adultos mayores en el ámbito del arrendamiento, con miras a mejorar su calidad de vida y bienestar.

En este artículo se abordará cuatro subtemas, el primer subtema se centra en los derechos específicos de los adultos mayores en Ecuador, destacando las disposiciones constitucionales y legales relevantes que afectan su situación en el ámbito del arrendamiento. El segundo subtema analiza en detalle la ley de inquilinato en Ecuador. El tercer subtema se adentra en el marco legal y los derechos de los adultos mayores en materia de inquilinato en Estados Unidos, contrastando las diferencias y similitudes con el contexto ecuatoriano.

Finalmente, el cuarto subtema examina la situación actual de las personas adultas mayores en Ecuador, ofreciendo un panorama general de su realidad socioeconómica y habitacional para contextualizar mejor los desafíos y las necesidades específicas de este grupo demográfico en el país.

Desarrollo

Derechos de los Adultos Mayores

Los adultos mayores son individuos que han alcanzado una etapa avanzada de su vida, generalmente considerada a partir de los 65 años de edad, así lo establece el artículo 5 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. González (2023) Este grupo demográfico se caracteriza por experimentar cambios físicos, cognitivos y emocionales asociados al proceso natural de envejecimiento, así como por enfrentar diversos desafíos y oportunidades en áreas como la salud, la participación social y el bienestar emocional.

El artículo 35 de la Constitución de la Republica del Ecuador establece:

Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. (Asamblea Constituyente, 2008)

Los adultos mayores son considerados dentro de los grupos de atención prioritaria, debido a varios factores. En primer lugar, el envejecimiento de la población es una tendencia demográfica importante en el país esto según lo que establece González (2023), lo que destaca la necesidad de prestar especial atención a las necesidades y derechos de este grupo. Además, muchos adultos mayores enfrentan desafíos relacionados con el acceso a servicios de salud, la seguridad económica y la participación social, lo que resalta la importancia de implementar políticas y programas específicos para apoyar su bienestar y calidad de vida.

Al ser un grupo de atención prioritaria la Constitución prevalece una especial protección, por ello en su artículo 37 estableció los siguientes derechos exclusivos de los adultos mayores:

1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas.
2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones.
3. La jubilación universal.
4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos.
5. Exenciones en el régimen tributario.
6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley.
7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento (Asamblea Constituyente, 2008).

Garantizar derechos exclusivos a las personas adultas mayores es esencial para asegurar su dignidad y respeto después de haber contribuido a la sociedad durante su vida laboral. Esto les brinda protección contra la discriminación en ámbitos como el empleo, la atención médica y la vivienda, promoviendo así la igualdad de oportunidades. Además, al asegurarles acceso a servicios especializados y programas de bienestar social, se fomenta su bienestar y calidad de vida en la etapa de jubilación.

Para fortalecer la protección y el respeto a los derechos de las personas adultas mayores, que están consagrados en la constitución, se promulgó la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores en 2019. Esta ley según su artículo 3 fue creada para los siguientes fines:

1. Crear el Sistema Nacional Especializado de Protección Integral de los Derechos de las Personas Adultas Mayores.

2. Impulsar el cumplimiento de mecanismos de promoción, asistencia, exigibilidad, protección y restitución de los derechos de las personas adultas mayores, garantizando la igualdad y no discriminación.
3. Orientar políticas, planes y programas estatales que aborden las necesidades de los adultos mayores y promuevan un envejecimiento saludable.
4. Fomentar la corresponsabilidad y la participación del Estado, la sociedad y la familia para incluir a las personas adultas mayores, respetando su autonomía y experiencias de vida.
5. Promover la integración y participación de las personas adultas mayores en la formulación de políticas públicas y en diversas actividades sociales, culturales y cívicas.
6. Establecer un marco normativo que garantice el pleno ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores.
7. Garantizar una vida digna para las personas adultas mayores mediante el acceso a servicios de calidad en todas las etapas del envejecimiento.
8. Promover la eliminación de todas las formas de abandono, discriminación, odio, explotación, violencia y abuso por razones de la edad, dentro del ámbito de competencia de los organismos del Sistema, de acuerdo con la legislación vigente.
(Asamblea Nacional, 2019)

Con la implementación de estas medidas legislativas, Ecuador, que es un país garantista de derechos, ha intentado demostrado su compromiso con la protección y el pleno respeto de los derechos de las personas mayores en la sociedad. Además de estas leyes, se requiere un enfoque integral que incluya políticas públicas, programas de sensibilización, acceso equitativo a servicios de salud y bienestar social, así como medidas concretas para combatir la discriminación y el abuso hacia las personas mayores.

Asimismo, dentro de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en Ecuador, uno de los derechos fundamentales consagrados es el derecho a la vivienda, el artículo 24 consagra:

Las personas adultas mayores tienen derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada; a residir en su propia vivienda por el tiempo que sea necesario, sin que su familia o apoderados puedan limitar su derecho de uso, goce y disposición (Asamblea Nacional, 2019)

Sin embargo, este artículo a pesar de hablar sobre el derecho de las personas adultas mayores a residir en su propia vivienda, no se refiere a los adultos mayores que viven bajo contrato de arrendamiento, lo que subraya la importancia de aumentar garantías a este grupo. El derecho a la vivienda es de suma importancia para las personas. En primer lugar, una vivienda adecuada proporciona estabilidad y seguridad, aspectos esenciales para el bienestar físico y emocional de este grupo demográfico.

Tener un lugar propio donde vivir les brinda un sentido de pertenencia y autonomía, contribuyendo a su calidad de vida y satisfacción personal. La vivienda adecuada es crucial para mantener la salud y la independencia en la vejez. Un entorno habitacional seguro y accesible puede ayudar a prevenir lesiones y enfermedades, permitiendo que las personas mayores se desenvuelvan con comodidad y autonomía en su vida diaria. Esto es especialmente importante considerando los posibles desafíos físicos y de movilidad que pueden surgir con el envejecimiento. (Cueto, 2019)

El derecho a la vivienda también está estrechamente relacionado con la integración social y el bienestar emocional de las personas adultas mayores. Contar con un espacio habitacional adecuado les permite mantener relaciones sociales, participar en actividades comunitarias y mantener un estilo de vida activo y conectado con su entorno. La vivienda no solo es un refugio físico, sino también un lugar donde se construyen relaciones y se fomenta

el sentido de comunidad. Además, la vivienda adecuada es un factor determinante en la calidad de vida que pueden tener las personas adultas mayores. Un entorno habitacional seguro y saludable es fundamental para facilitar el acceso a servicios de salud y cuidado a domicilio, lo que contribuye a la prevención de enfermedades y al manejo efectivo de condiciones médicas crónicas.

La Ley de Inquilinato en Ecuador

La Ley de Inquilinato en Ecuador es un recorrido marcado por la evolución de las relaciones entre arrendadores e inquilinos, así como por la búsqueda constante de un equilibrio justo en los términos de los contratos de arrendamiento. A lo largo del tiempo, esta ley ha experimentado múltiples cambios y reformas para adaptarse a las necesidades y realidades sociales del país. El primer indicio significativo relacionado con el inquilinato se remonta a 1855, cuando surge la Ley de Propiedad Horizontal, considerada como un precursor de la legislación actual sobre inquilinato. Sin embargo, no fue hasta 1938 cuando se dio el primer paso hacia la creación de una normativa específica sobre inquilinato, con la aparición del anteproyecto de la Ley de Inquilinato, que establecía causales para la terminación de contratos de arrendamiento (Falconi, 2009).

En los años siguientes, se promulgaron diversas leyes sobre inquilinato, con el objetivo de regular las relaciones entre arrendadores e inquilinos y proteger los derechos de ambas partes. Estas leyes fueron objeto de constantes modificaciones y ajustes para abordar las nuevas realidades sociales y económicas del país. Uno de los momentos más destacados en la historia de la Ley de Inquilinato fue en 1947, cuando el presidente José María Velasco Ibarra emitió un reglamento para evitar abusos por parte de los arrendadores, particularmente en lo que respecta a los montos de arrendamiento. A lo largo de las décadas siguientes, la Ley de Inquilinato sufrió diversas reformas y ajustes, como los congelamientos de las pensiones de arrendamiento en

1970 y la introducción de nuevos artículos en el año 2000, destinados a fortalecer los derechos de los inquilinos (Falconi, 2009).

La Ley de Inquilinato en Ecuador establece normativas para los contratos de arrendamiento en áreas urbanas. Define los requisitos que deben cumplir las propiedades, así como los derechos y responsabilidades tanto de arrendadores como de arrendatarios. Además, contempla los motivos por los cuales se puede rescindir el contrato y los procedimientos legales correspondientes. Esta ley prevé una especial protección para los inquilinos; de forma tal que incluso establece supuestos de responsabilidad vicaria, tal como el previsto en el artículo 56 de la Ley de Inquilinato: “El arrendador o subarrendador y el arrendatario o subarrendatario son responsables no sólo de su propia culpa, sino también de la de su familia, huéspedes, dependientes o encargados” (H. Congreso Nacional, 2000). La responsabilidad vicaria se refiere a la responsabilidad legal que recae en una persona o entidad por los actos realizados por otra persona bajo su supervisión, autoridad o control (Barriga, 2019).

Ahora bien, según Miranda (2018) el arrendamiento es “un contrato mediante el cual una parte, llamada arrendador, se compromete a ceder el uso o goce de un bien mueble o inmueble a otra parte, denominada arrendatario, a cambio de un pago periódico conocido como renta” (p. 12). Este contrato establece los derechos y obligaciones de ambas partes, incluyendo la duración del arrendamiento, el monto y forma de pago de la renta, las condiciones de uso del bien arrendado y las responsabilidades en caso de daños o incumplimientos. Arellano (2019) sobre el arrendamiento menciona:

El Arrendamiento no es otra cosa que la relación contractual verbal o escrita, en la que una persona natural o jurídica entrega el uso, goce y posesión de un inmueble de manera temporal a otra persona natural o jurídica a cambio de una prestación económica llamada renta o canon de arrendamiento. (Arellano, 2019)

La Ley de inquilinato garantiza la protección de los derechos de los arrendatarios, asegurando su acceso a una vivienda digna y segura, al tiempo que establece procedimientos para resolver disputas con los arrendadores. Además, ofrece seguridad jurídica para ambas partes al regular los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, lo que reduce la incertidumbre y el riesgo de conflictos legales.

La Ley de Inquilinato en Ecuador se rige por una serie de principios fundamentales que buscan garantizar un marco legal justo y equitativo para las partes involucradas en contratos de arrendamiento. Estos principios, que regulan la aplicación y ejecución de la ley, según Espín (2022) son:

1. Principio de Tutela Judicial Efectiva: Este principio asegura que las partes involucradas en un contrato de arrendamiento tengan acceso a un sistema judicial eficaz y accesible para resolver disputas y hacer valer sus derechos. Garantiza que los arrendatarios y arrendadores puedan recurrir a los tribunales de justicia de manera oportuna y obtener una resolución justa y equitativa.
2. Principio de Publicidad: Este principio establece la importancia de la transparencia y accesibilidad de la información relacionada con los contratos de arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes involucradas. Busca asegurar que los términos y condiciones del arrendamiento sean conocidos y entendidos por ambas partes desde el inicio de la relación contractual.
3. Principio de Eficiencia: Este principio promueve la agilidad y eficacia en la administración de la justicia en materia de inquilinato. Busca garantizar que los procesos judiciales relacionados con contratos de arrendamiento se lleven a cabo de manera rápida y eficiente, sin dilaciones innecesarias, para resolver las controversias de manera oportuna.

4. Principio del Debido Proceso: Este principio garantiza que todas las partes involucradas en un proceso judicial relacionado con contratos de arrendamiento tengan derecho a un proceso justo y equitativo. Esto incluye el derecho a ser escuchado, el derecho a presentar pruebas y argumentos, y el derecho a una resolución imparcial por parte de un tribunal competente e imparcial.

La Ley de Inquilinato, vigente desde el año 2000 en Ecuador, representa un marco legal importante para regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios en el país. Sin embargo, a lo largo de los años, se ha evidenciado la necesidad de realizar reformas para actualizarla y adaptarla a las nuevas realidades sociales y demográficas. En este sentido, es imperativo que cualquier reforma incluya beneficios específicos tanto para las personas adultas mayores como para aquellas con discapacidades. Estos beneficios podrían abarcar medidas que garanticen la estabilidad habitacional, facilidades de acceso a la vivienda, adaptaciones razonables en los espacios arrendados, y protección contra posibles formas de discriminación en el proceso de alquiler.

Marco Legal y derechos de los adultos mayores en cuestión de inquilinato en Estados Unidos

Aunque la Constitución de Estados Unidos no menciona explícitamente a las personas mayores, los derechos fundamentales se aplican a todas las personas, independientemente de su edad. En este país, numerosas leyes federales y estatales tienen el poder de proteger los derechos de los adultos mayores. El marco legal y los derechos de los adultos mayores en Estados Unidos en relación con el arrendamiento están respaldados por una serie de leyes federales y estatales que buscan proteger a este grupo de población vulnerable. Estas leyes abordan una variedad de aspectos, desde la discriminación en el proceso de arrendamiento hasta la accesibilidad de la vivienda y la estabilidad en el alquiler.

Un ejemplo de esto es la legislación de Nueva Jersey de 2019 que asegura un contrato de arrendamiento de 40 años para inquilinos mayores de 62 años o con discapacidades que residen en ciertos tipos de propiedades como condominios (Fernández, 2016). Esto refleja un compromiso sólido de proporcionar estabilidad y seguridad a largo plazo para los adultos mayores y discapacitados en el ámbito del arrendamiento. Al garantizar un arrendamiento legalmente protegido, esta medida no solo protege los derechos de estos grupos vulnerables, sino que también les brinda la tranquilidad de tener un hogar seguro y estable durante un período prolongado. En un momento en que la seguridad de la vivienda es crucial para la calidad de vida de los adultos mayores y discapacitados, esta legislación demuestra un esfuerzo significativo para abordar sus necesidades específicas en el mercado de alquiler.

Asimismo, en Estados Unidos existe la Ley de Vivienda Justa, o Fair Housing Act, Fernández (2016) sobre esta ley, establece que es una pieza legislativa que prohíbe la discriminación en el ámbito residencial. Promulgada en 1968 como parte de la Ley de Derechos Civiles, esta ley establece prohibiciones claras contra la discriminación en la vivienda basada en características protegidas como la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, la situación familiar y la discapacidad. Sin embargo, cabe destacar que este marco legal no se limita únicamente a estas características, sino que también incluye otras protecciones contra la discriminación, como la orientación sexual y la identidad de género en algunos estados y municipios.

Para la supervisión del cumplimiento de esta ley está el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Esta agencia federal se encarga de monitorear el cumplimiento de la ley, investigar las denuncias de discriminación y colaborar con organizaciones locales para implementarla a nivel comunitario. Además, el HUD se dedica a educar al público sobre sus derechos bajo la ley, asegurando que las personas estén

informadas y capacitadas para defender sus derechos en caso de discriminación (Leguizamón, 2014).

Una de las características más importantes de la Ley de Vivienda Justa es su enfoque integral para abordar diversas formas de discriminación en la vivienda. Esto incluye prácticas como la negativa a arrendar o vender propiedades, la imposición de condiciones diferenciadas para alquileres o ventas, la prestación de servicios o instalaciones distintas según características protegidas, y la publicidad que sugiere preferencias hacia determinados grupos. Este enfoque integral busca garantizar la igualdad de acceso a la vivienda para todas las personas, independientemente de sus características personales.

Sin embargo, a pesar de los avances significativos logrados gracias a esta ley, aún existen desafíos en la lucha contra la discriminación en la vivienda en los Estados Unidos. Algunos de estos desafíos incluyen la persistencia de prácticas discriminatorias sutiles, como la preferencia implícita por inquilinos más jóvenes al momento de alquilar una propiedad, la falta de conciencia sobre los derechos de vivienda justa y la necesidad de mejorar la aplicación y el cumplimiento de la ley a nivel local. Por lo tanto, es crucial continuar vigilando y aplicando rigurosamente la Ley de Vivienda Justa para garantizar un acceso equitativo a la vivienda para todos los ciudadanos estadounidenses.

Otra ley que regula derechos en temas de inquilinato también está la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA) de 1990, sobre esta ley Cercas (2019) indica que es una legislación integral que protege los derechos civiles de las personas con discapacidades en los Estados Unidos. Uno de los aspectos fundamentales de esta ley es su disposición para garantizar la equidad en la vivienda. La ADA prohíbe la discriminación en la vivienda contra las personas con discapacidades y establece que los propietarios están obligados a realizar ajustes razonables para acomodar sus necesidades. Esto significa que los inquilinos con discapacidades

no pueden ser rechazados como candidatos de alquiler solo por su condición, y los propietarios deben realizar modificaciones en las viviendas para asegurar su accesibilidad.

Además, la ADA también establece disposiciones para garantizar la igualdad de oportunidades en el ámbito laboral. Los empleadores tienen la obligación de proporcionar acomodaciones razonables para los empleados con discapacidades, lo que incluye ajustes en el lugar de trabajo para garantizar su plena participación en las actividades laborales (Cercas, 2019). Sin embargo, es importante destacar que la ley también protege la libertad de contratación, lo que significa que los empleadores tienen derecho a seleccionar a los candidatos más adecuados para un puesto, siempre y cuando no discriminen a las personas con discapacidades de manera injusta. Esta disposición equilibra la protección de los derechos de las personas con discapacidades con la libertad empresarial y la eficiencia en la contratación (Leguizamón, 2014).

Las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda, como la Ley de Vivienda Justa, aseguran que los adultos mayores no sean objeto de tratos injustos o desfavorables por su edad al buscar alquileres. Esto les brinda la oportunidad de acceder a una variedad de opciones de vivienda sin temor a ser discriminados. Por otro lado, las regulaciones que requieren adaptaciones razonables en las viviendas para personas con discapacidades, como las establecidas por la Ley de Americanos con Discapacidades, son especialmente beneficiosas para los adultos mayores que puedan tener limitaciones físicas o de movilidad. Estas adaptaciones pueden incluir la instalación de rampas, barras de agarre en baños, o la eliminación de barreras arquitectónicas, lo que les permite vivir de manera independiente y segura en sus hogares.

El establecimiento de contratos de arrendamiento de larga duración, como los garantizados por la legislación de ciertos estados, proporciona estabilidad residencial a los adultos mayores, lo que les permite planificar a largo plazo y vivir con mayor seguridad

financiera. En particular, en lugares como Nueva Jersey, donde se ofrece un arrendamiento protegido por hasta 40 años para personas mayores o con discapacidad, se les brinda la tranquilidad de contar con un hogar estable durante un período prolongado.

Situación actual de las personas Adultas Mayores en Ecuador

Según el último censo nacional realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), en Ecuador residen 1.221.572 personas mayores de 65 años, lo que equivale al 7,4% de la población total. De acuerdo con este mismo censo, el 18,8% de las personas mayores de 65 años vive en situación de pobreza, mientras que el 13,9% presenta algún tipo de discapacidad, y el 8,7% se encuentra en situación de dependencia (INEC, 2023). Según datos proporcionados por la Defensoría del Pueblo (2021): durante el período comprendido entre 2014 y 2018 se documentaron un total de 1.144 casos de vulneración de derechos de las personas mayores en el país. Dentro de estas violaciones, se destacó que el derecho a la vivienda se posicionó como el segundo más afectado, justo después del derecho a la seguridad social.

Asimismo, según el Ministerio de Inclusión Económica y Social, el programa Misión Ternura atendió a 1.500 personas mayores en situación de calle, abandono o riesgo social, brindándoles alojamiento, alimentación, salud, recreación y acompañamiento psicosocial (MIES, 2023). Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2023), en el año 2020, el 48,1% de los hogares en Quito eran de propiedad propia, mientras que el 34,6% se encontraba en régimen de alquiler, y el restante 17,3% correspondía a otras modalidades de tenencia.

Los índices de adultos mayores en Ecuador revelan una realidad preocupante en términos de pobreza, discapacidad y vulneración de derechos, especialmente en lo que respecta al acceso a la vivienda. La alta incidencia de personas mayores viviendo en situación de pobreza, junto con el porcentaje significativo que enfrenta discapacidades y dependencia,

subraya la necesidad urgente de medidas que garanticen su bienestar y dignidad. Otorgar derechos y beneficios específicos en materia de inquilinato a los adultos mayores podría ser una estrategia efectiva para reducir estos índices. Al garantizar un acceso equitativo a la vivienda y protegerlos de posibles abusos por parte de arrendadores, se podría mejorar considerablemente la calidad de vida de este grupo demográfico vulnerable.

Para reducir los índices antes expuestos, se pueden implementar diversas políticas públicas y reformas legislativas:

- **Ley de Protección al Adulto Mayor en el Ámbito del Arrendamiento:** Se podría promulgar una ley específica que establezca derechos y garantías para los adultos mayores que alquilan viviendas. Esta ley podría incluir disposiciones que prohíban la discriminación por edad en el arrendamiento, asegurando que los adultos mayores tengan igualdad de oportunidades para acceder a viviendas adecuadas.
- **Programas de Subsidios para Adultos Mayores:** Se podrían establecer programas de subsidios o ayudas económicas dirigidas exclusivamente a adultos mayores de bajos recursos que enfrentan dificultades para pagar el alquiler. Estos subsidios podrían ayudar a cubrir parte del costo del arrendamiento, aliviando la carga financiera de los adultos mayores y garantizando su acceso a una vivienda digna.
- **Creación de Viviendas Adaptadas para Adultos Mayores:** Se podrían desarrollar proyectos de viviendas adaptadas específicamente para adultos mayores, con instalaciones y servicios diseñados para satisfacer sus necesidades particulares. Estas viviendas podrían contar con accesibilidad universal, espacios seguros y servicios de apoyo, como atención médica y social, para garantizar el bienestar de los residentes mayores.
- **Fomento del Envejecimiento Activo y Comunitario:** Se podrían implementar políticas que promuevan el envejecimiento activo y la participación de los adultos mayores en la

comunidad. Esto podría incluir programas de vivienda intergeneracional, donde adultos mayores puedan vivir en comunidades mixtas con personas de diferentes edades, fomentando la integración social y el apoyo mutuo entre generaciones.

- **Medidas de Protección Legal y Asesoramiento:** Se podrían establecer servicios de asesoramiento legal gratuitos o de bajo costo para adultos mayores que enfrentan problemas relacionados con el arrendamiento. Estos servicios podrían brindar orientación sobre sus derechos y opciones legales en caso de enfrentar conflictos con arrendadores o ser víctimas de abusos.

Metodología

La metodología de esta investigación es de naturaleza cualitativa que empleó los métodos analíticos, exegético y de derecho comparado. El método analítico se utilizó para descomponer el tema en sus componentes clave. Por otro lado, el método exegético implicó una interpretación detallada y contextualizada de las leyes, regulaciones y disposiciones legales relevantes en cada país, esto permitió un análisis profundo de la legislación vigente relacionada con este tema. Finalmente, el método de derecho comparado se empleó para comparar y contrastar las disposiciones legales y las prácticas en ambas jurisdicciones, identificando similitudes, diferencias y posibles áreas de convergencia o divergencia en la protección de los derechos de los adultos mayores en el contexto del arrendamiento de viviendas.

Resultados

En Ecuador, los adultos mayores son considerados parte de los grupos prioritarios en la Constitución, lo que implica un reconocimiento formal de su importancia y vulnerabilidad en la sociedad. Sin embargo, a pesar de esta consideración especial, en materia de inquilinato no se han establecido derechos o beneficios adicionales específicos para los adultos mayores. Esto significa que, aunque tienen acceso a servicios de salud gratuitos, jubilación universal y otras

medidas de protección, no cuentan con garantías legales en el ámbito del arrendamiento que aseguren su estabilidad habitacional y su bienestar en la vejez.

Por el contrario, en Estados Unidos, el marco legal ofrece una serie de protecciones y recursos específicos para los adultos mayores en cuestiones de arrendamiento. La Ley de Vivienda Justa y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades son ejemplos de legislación federal que prohíbe la discriminación en el proceso de arrendamiento y garantiza la accesibilidad de las viviendas para las personas mayores con discapacidades. Además, algunos estados tienen leyes que protegen a los inquilinos mayores de desalojos injustificados y aseguran la estabilidad en la vivienda.

Esta disparidad entre Ecuador y Estados Unidos resalta la necesidad de mejorar la protección de los derechos de los adultos mayores en materia de inquilinato en el contexto ecuatoriano. Aunque se reconoce su vulnerabilidad y se promulgan leyes para proteger sus derechos en otros ámbitos, como la salud y la jubilación, la falta de medidas específicas en el arrendamiento deja a los adultos mayores en una posición de desventaja frente a posibles abusos por parte de arrendadores y obstaculiza su acceso a una vivienda digna y segura.

Otra diferencia es que Ecuador, no cuenta con un Organismo como el HUD, y su implementación sería fundamental para garantizar la aplicación efectiva de leyes y políticas que protejan contra la discriminación en el ámbito del inquilinato. Este organismo tendría la responsabilidad de monitorear el cumplimiento de las leyes relacionadas con la vivienda, investigar denuncias de discriminación y colaborar con organizaciones locales para promover la igualdad de acceso a la vivienda para todos los ciudadanos. Además, este organismo podría desempeñar un papel crucial en la educación pública sobre los derechos de los inquilinos y las responsabilidades de los propietarios, ayudando así a crear conciencia y prevenir la discriminación en el proceso de alquiler de viviendas.

Mientras que en Estados Unidos se han establecido importantes protecciones legales para los adultos mayores en el ámbito del arrendamiento, en Ecuador existe una brecha en la protección de sus derechos en esta área. Es fundamental que el gobierno ecuatoriano considere la implementación de medidas legislativas y políticas que garanticen la igualdad de acceso a la vivienda y la protección contra la discriminación para los adultos mayores en el proceso de arrendamiento.

Conclusiones

La situación de los adultos mayores en Ecuador destaca la importancia de garantizar sus derechos y proteger su bienestar en todas las etapas de la vida. Aunque la Constitución reconoce la prioridad de atención a este grupo demográfico y establece una serie de derechos exclusivos, como el acceso gratuito a la salud y la jubilación universal, la falta de medidas específicas en materia de vivienda para los adultos mayores plantea desafíos significativos. Aunque se han promulgado leyes como la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores en 2019, aún se requiere un enfoque integral que incluya políticas públicas efectivas, programas de sensibilización y acceso equitativo a servicios sociales.

La alta incidencia de pobreza, discapacidad y vulneración de derechos entre los adultos mayores, como se refleja en el 18,8% que vive en situación de pobreza y el 13,9% que presenta algún tipo de discapacidad según el último censo del INEC, subraya la necesidad de implementar medidas específicas en materia de inquilinato para garantizar su bienestar y dignidad. Promulgar leyes que prohíban la discriminación por edad en el arrendamiento, establecer programas de subsidios para aquellos en situación de vulnerabilidad económica y desarrollar viviendas adaptadas son algunas de las estrategias clave que podrían mejorar significativamente la calidad de vida de los adultos mayores en el país.

La disparidad entre Ecuador y Estados Unidos en la protección de los derechos de los adultos mayores en materia de arrendamiento destaca la necesidad de abordar esta brecha en el

contexto ecuatoriano. Aunque en Ecuador se reconoce formalmente la importancia y vulnerabilidad de los adultos mayores en la Constitución, la falta de derechos y beneficios adicionales específicos en el ámbito del arrendamiento deja a este grupo demográfico en una posición desventajosa. En contraste, en Estados Unidos, existen importantes protecciones legales que prohíben la discriminación en el proceso de arrendamiento y garantizan la accesibilidad de las viviendas para los adultos mayores.

Referencias bibliográficas

- Arellano, P. (2019), Arrendamiento de bienes inmuebles, Derecho Ecuador, <https://derechoecuador.com/arrendamientodebienesinmuebles/>
- Arrendatarios de California. (2020). Una guía para los derechos y las responsabilidades de los arrendatarios residenciales y los arrendadores. <https://www.courts.ca.gov/documents/CaliforniaTenantsGuideSpanish.pdf>
- Baque Andrade, L. C., & Sequeiros Olivares, A. (2021). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *Revista Lex*, 2(4), 96–107. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v2i4.26>
- Barriga Ovalle, R. E. (2019). Responsabilidad penal de las personas jurídicas: el modelo aplicado en Chile.
- Cercas, J. (2019). *El inquilino*. RANDOM HOUSE.
- Constitución de la República del Ecuador, (2008), Lexis, quito.
- Cueto Salas, A., Batista González, N. M., & González Ramos, R. M. (2019). Determinantes sociales y condiciones de salud bucal de los adultos mayores. *Revista Cubana de Estomatología*, 56(2).
- Espín Escudero, G. D. (2022). Análisis Jurídico: Ley de Inquilinato la falta de reforma y los conflictos que origina entre las partes, Cantón Guayaquil (Bachelor's thesis, Universidad de Guayaquil, Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas).
- Fernández-Cebrián, A. (2016). Domesticidad e imaginarios del consumo en El inquilino (1957), La vida por delante (1958) y Elpisito (1959). *Revista Hispánica Moderna*, 69(1), 37-54.
- García. F. (2011). Derecho Ecuador, Los derechos de los adultos mayores. <https://derechoecuador.com/losderechosdelosadultosmayores/>.

- González López, Á. R. (2023). Autopercepción de abandono en adultos mayores del programa Mesa de San Francisco (Doctoral dissertation, Universidad de San Carlos de Guatemala).
- Huenchuan, S. (2011). Los derechos de las personas mayores. Materiales de estudio y divulgación. Módulo, 1.
- Leguizamón-Combariza, J. A. (2014). El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos.
- Ley de inquilinato (2024) Lexis. Quito. <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/leyinquilinato>.
- MIES. SENPLADES (2009). Plan Nacional del Buen Vivir 20092013. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES, 20182023) programa Misión Ternura. https://servicios.inclusion.gob.ec/Lotaip_Mies/phocadownload/03_mar_2022/k_Planes%20y%20programas%20en%20ejecucion/Ficha%20MISION%20TERNURA.pdf
- Miranda Castro, M. D. R. (2018). El notario y las inscripciones de los contratos de arrendamiento (Master's thesis).
- Quito Como Vamos, (2020), Información sobre vivienda Quito Como Vamos 2020 <https://quitocomovamos.org/wpcontent/uploads/2021/05/3.VIVIENDA.pdf>
- Sheila Y. Oliver (2019). Veracidad en los alquileres. Nueva Jersey. https://www.nj.gov/dca/divisions/codes/publications/pdf_lti/t_i_r_spanish.pdf