



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**VACÍOS LEGALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL
ARRENDAMIENTO DE CORTA ESTANCIA: ANÁLISIS CRÍTICO Y
COMPARADO DE AIRBNB Y BOOKING EN ECUADOR**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA**

AUTORA: BRIGITH ANAHI VERA CERVANTES

DIRECTOR: DR. PAÚL ANDRES ROBLES FERNÁNDEZ, MGS.

CUENCA-ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

VACÍOS LEGALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL
ARRENDAMIENTO DE CORTA ESTANCIA: ANÁLISIS CRÍTICO Y
COMPARADO DE AIRBNB Y BOOKING EN ECUADOR

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA**

AUTORA: BRIGITH ANAHI VERA CERVANTES

DIRECTOR: DR. PAÚL ANDRES ROBLES FERNÁNDEZ, MGS

CUENCA - ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



Universidad
Católica
de Cuenca

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Brigith Anahi Vera Cervantes portadora de la cédula de ciudadanía N° **0107286866**. Declaro ser la autora de la obra: “**Vacíos legales y responsabilidad civil en el arrendamiento de corta estancia: análisis crítico y comparado de Airbnb y Booking en Ecuador**”, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, **14 de noviembre de 2025**

F: 

Brigith Anahi Vera Cervantes

C.I.: **0107286866**

CERTIFICO

Certifico que el presente Trabajo de Titulación fue desarrollado por **BRIGITTH ANAHÍ VERA CERVANTES**, con cédula de ciudadanía No.- 010728686-6, con el tema **“Vacíos legales y responsabilidad civil en el arrendamiento de corta estancia: análisis crítico y comparado de Airbnb y Booking en Ecuador”**, bajo mi supervisión.



Abg. Paul Andrés Robles Fernández, Mgs.

Dedicatoria

Dedico este logro a quienes me enseñaron que los sueños se construyen con perseverancia

A Dios, quien me sostuvo cuando mis fuerzas flaquearon y que en mis días más duros se convirtió en mi amparo y mi guía, quien me abrazó en silencio cuando más lo necesitaba.

Salmos 18:2

A mi padre, Jhonny Rodolfo Vera Caicedo,^[]mi héroe silencioso, mi fuerza, mi amor más puro.^[]Pa, gracias porque incluso en medio de tus propias batallas encontraste espacio para sostenerme, para cuidarme y para enseñarme a no rendirme. Aunque la vida no siempre fue generosa contigo, tú lo fuiste con nosotros: nos diste lo mejor de tu corazón y de tu esfuerzo. Gracias por cada desvelo compartido, por cada café que me llevaste sin que yo lo pidiera, por cada palabra de ánimo cuando mis fuerzas flaqueaban. Gracias por vigilar mis noches largas de estudio y recordarme que debía descansar para seguir adelante. En cada paso de este camino estuviste tú, con tu amor sencillo pero inmenso.

Este título también es tuyo. Es fruto de tus sacrificios, de tu cariño, de tu manera tan noble de amar.^[]Te lo dedico porque te lo mereces, porque este logro lleva tu nombre en cada página y en cada victoria silenciosa.

TE AMO

Solo deseo darte tranquilidad, paz y una vida más suave que la que tú tuviste. Estoy profundamente orgullosa de ti. Gracias por construir en mí a una mujer honrada, respetuosa, fuerte y agradecida.^[]Gracias por ser mi hogar, ahora entiendo que lo que querías era prepararme, es tu manera de decirme que me quieres, para entrenarme y poder enfrentarme a la vida.

A mi madre, Elsa Karina Cervantes Rubio,^[]mi mejor amiga, mi compañera de vida, mi abrazo seguro.^[]Mamá, gracias... gracias por tanto que no cabe en palabras, por tanto que solo tú y yo sabemos, por todo lo que callaste, por todo lo que entregaste, por todo lo que soportaste para que hoy esté aquí, cumpliendo un sueño que tú también construiste conmigo. Gracias, mamá, por tu carácter fuerte que me enseñó a no rendirme, por tus palabras que siempre llegaban justo cuando mi corazón se estaba quebrando, por hacerme creer en mí incluso en los días en que yo había dejado de hacerlo.^[]Gracias por mostrarme que soy capaz, que soy valiosa y que la perseverancia transforma la vida.

Gracias por sostenerme en mis momentos más oscuros: cuando la enfermedad tocó mi vida en plena universidad, cuando las fuerzas se me iban entre exámenes, desvelos y desesperación. Tú estabas ahí, vigilando mis madrugadas, cuidando mis dolores, preocupándote por cada pequeño detalle. Gracias por no dejarme caer en esos ciclos que pensé que no iba a superar 5to y 6to, donde tantas veces quise rendirme.

Gracias, mamá, por estar conmigo también en mis batallas emocionales: los problemas de estudio, los golpes del corazón, las amistades que no eran buenas, y las situaciones familiares que nos tocó enfrentar juntas. Gracias por ser mi refugio cuando dolía, por sostener mi alma cuando ya no sabía cómo seguir. Me enseñaste que la familia es un lazo sagrado y que mientras nos tengamos, nada nos vence.

Este título es tuyo, mamá. Es tuyo porque lo construiste conmigo, porque lo lloraste, lo luchaste y lo soñaste también. Es tuyo porque cada paso que di estuvo sostenido por tu amor.

TE AMO Ma. Eres mi loquita hermosa, mi mejor amiga, mi fuerza disfrazada de ternura. Aunque a veces choquemos de carácter, no cambiaría ni un segundo contigo: eres el amor de mi vida, mi princesa, la mujer que me enseñó a ser quien soy.

Gracias por todo, mamá. Tú eres mi mayor logro.

A mi hermano Johnny Alexander Vera Cervantes, gracias hermano por alegrar mis días cuando sentía el cansancio de la Universidad, aunque aveces tengamos nuestras diferencias Te amo, gracias por apoyarme con una sonrisa, un chiste, un abrazo o con tus ocurrencias “Una cosita de la mamá “ jajaja eres el amor de mi vida, por ti, por mami, por Pa y Jery quiero que cada uno de nosotros cumplan sus sueños, sé que este título es tuyo también y asimismo sé que serás el mejor futbolista, la ráfaga y tumbes a Denilson Bolaños jaja hermano aunque sabes que no soy buena expresando mis sentimientos gracias por también apoyarme con consejos, aveces yendo a la U y como no olvidar cuánto te invite esa empanada 1\$ para no desayunar sola jaja o cuando me llevaste “El patrón” jaja eres el mejor siempre serás mi bebé pequeño, mi colo, mi pulga, mi dupla perfecta y mi cómplice en aquellas travesuras jaja

A mi hermano Jeremy Matías Vera Cervantes, mi hemanito aunque seas un peque fuiste la mayor ayuda en mis días difíciles, fuiste mi refugio cuando me sentía mal o agotada, un abrazo tuyo era y es mi cura y la calma, amaba regresar de la U y abrazarte, sentir un amor

verdadero, tus risas, tus ocurrencias mi helmanito como nos decimos era mi fortaleza en esos días, donde ya no podía más, pero solo con verte eres la creación perfecta que necesitaba en mi vida, eres mi hombrecito! El amor verdadero si existe y eres tú mi niño consentido! Este logro es tuyo, tu apoyo sin darte cuenta hizo la diferencia en mi camino .

A mi hermano (Diome jaja) Jimmy Denilson Bolaños Cervantes

Aunque la distancia nos separe, siempre estás conmigo en el corazón. Gracias por ser todo para mí: mi apoyo, mi alegría y mi cómplice en cada recuerdo. Este logro también es tuyo, porque tu cariño y tu presencia, aunque lejos, nunca dejaron de acompañarme.

A mi Tía Mercy Verónica Cervantes Rubio,

Gracias por ser mi tía “enojona” jaja, pero también por acompañarme en esos ratitos de madrugadas cuando estudiaba y hacerme sentir que no estaba sola. Gracias por ayudarme y ser parte de esta meta, tu proyecto de negocio propio se concretará, para que finalmente descanses un poco, loquita, y seas tú la jefa. Te quiero mucho y este logro también lo comparto contigo.

A mi abuela Andrea de Jesús Rubio Ramírez

Gracias por llevarme siempre en tus oraciones y confiar en que Dios guía cada uno de mis pasos. Tu fe y tu amor han sido un refugio constante, y este logro también es tuyo, porque en cada oración tuya sentí la fuerza y la bendición de Dios acompañándome.

A mis amigos@, Ruth Cajamarca, Lizbeth Guayacondo, Anthony Baculima

Los recuerdos que construimos juntos los llevaré en mi corazón: noches de estudios compartidos, momentos de diversiones que rompían la rutina (drinks en el bar, parque, piscina jaja), todas esas veces que su amistad me recordó que no estaba sola, en los momentos de lagrimas, consejos, risas, peleas pasajeras, reconciliaciones, aventuras que solo nosotros entendemos , deja marcado una huella imborrable en mi corazón, este logro también es para ustedes, por que sin su amistad, sin su aliento y presencia hubiera sido más complejo en estos ciclos universitarios, gracias por formar parte de los momentos que hicieron única mi experiencia universitaria.

Dedico esta tesis a todas las personas que, de una u otra manera, pusieron su granito de arena para que este sueño fuera posible. A quienes me brindaron su tiempo, su apoyo, sus consejos, su cariño y su confianza, porque cada gesto, por pequeño que pareciera, contribuyó a que hoy pueda celebrar este logro.

Gracias a quienes compartieron sus conocimientos, a quienes me alentaron cuando dudaba, a quienes me acompañaron en los momentos difíciles y a quienes celebraron conmigo cada pequeño avance. Esta meta no es solo mía, sino también de todos ustedes que de alguna forma dejaron una huella en este camino. Cada palabra de aliento, cada sonrisa, cada gesto de apoyo se convirtió en un impulso que me permitió seguir adelante.

Resumen

Esta investigación analiza los vacíos legales y el régimen de responsabilidad civil en los arrendamientos de corta estancia gestionados a través de plataformas digitales como Airbnb y Booking en el contexto ecuatoriano. El objetivo principal fue diagnosticar las insuficiencias del marco normativo actual y proponer lineamientos para una regulación integral. Se empleó una metodología mixta, integrando el análisis jurídico-comparado de modelos regulatorios en España y Portugal, la aplicación de 56 encuestas a arrendadores y arrendatarios, y entrevistas semiestructuradas a representantes clave del sector. Los resultados revelan un alto nivel de informalidad, un significativo desconocimiento de la normativa vigente (el 54% desconoce el reglamento) y una prevalencia de conflictos (36%), destacándose los daños a la propiedad y los incumplimientos de pago. Se concluye que la ausencia de una legislación específica genera inseguridad jurídica. Por ello, se urge la creación de una ley que establezca responsabilidades civiles claras, implemente un registro obligatorio, defina obligaciones tributarias y fortalezca los mecanismos de protección al consumidor para equilibrar la competencia y garantizar derechos.

Palabras clave: *Arrendamiento corta estancia, Vacíos legales, Responsabilidad civil.*

Abstract

This research examines the legal gaps and civil liability framework in short-term rentals managed through digital platforms such as Airbnb and Booking in Ecuador. The main objective was to identify weaknesses in the current regulatory system and propose guidelines for comprehensive regulation. A mixed-methods approach was used, combining a comparative legal analysis of regulatory models in Spain and Portugal, 56 surveys conducted with landlords and tenants, and semi-structured interviews with key stakeholders in the sector. The results reveal a high level of informality, a significant lack of awareness of the existing regulations (54% are unaware of the rules), and a prevalence of conflicts (36%), mainly related to property damage and non-payment. It is concluded that the absence of specific legislation generates legal uncertainty. Therefore, there is an urgent need to enact a law that establishes clear civil liabilities, implements a mandatory registry, defines tax obligations, and strengthens consumer protection mechanisms to ensure fair competition and safeguard rights.

Palabras clave: Short-term rentals, Legal gaps, Civil liability.

Índice de Contenido

Declaratoria de autoría y responsabilidad	II
Certificado del Tutor	III
Dedicatoria.....	IV
Resumen	VIII
Palabras clave	VIII
Abstract.....	IX
Palabras clave	IX
Índice de Contenido.....	X
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I Requisitos generales de validez jurídica en el derecho contractual ecuatoriano.....	5
1.1. Capacidad de las partes.....	5
1.2. Consentimiento libre y voluntario	6
1.3. Objeto lícito	8
1.4. Causa lícita	8
1.5. Observancia de las solemnidades legales	9
1.6. Elementos del contrato de arrendamiento en Ecuador	10
CAPÍTULO II Marco normativo regulatorio de arrendamiento general y a corto plazo en la legislación Española y Portugal.....	13
2.1. España.....	13
2.2. Portugal.....	15
2.3. Lineamientos para la regulación normativa de arrendamientos a corto plazo para plataformas digitales de arrendamiento	18
2.3.1. Estándares mínimos de obligaciones y responsabilidades civiles.....	18
2.3.2. Protección de los derechos de las partes.....	21
CAPÍTULO 3 Aspectos aplicables a la contratación de arrendamiento a corto plazo.....	24
3.1. Principios rectores	24

3.1.1.	Seguridad jurídica.....	24
3.1.2.	Protección al consumidor (huésped).....	25
3.1.3.	Competencia leal	25
3.1.4.	Neutralidad tecnológica.....	26
3.1.5.	Responsabilidad proporcional	26
3.2.	Lineamientos para las partes.....	27
3.2.1.	Arrendador (Anfitrión)	28
3.2.2.	Plataformas Digitales.....	28
3.2.3.	Arrendatario (Huésped)	29
3.3.	Vacíos legales y responsabilidad civil en arrendamientos de corta estancia en Ecuador	30
3.4.	Posturas de los sectores involucrados	42
3.5.	Discusión	47
	Conclusiones.....	50
	Recomendaciones	52
	Bibliografía.....	53
	Anexos	56

INTRODUCCIÓN

El aumento del alquiler temporal de viviendas en Ecuador por medio de plataformas digitales ha generado una transformación importante en el sector turístico, promoviendo lo que se denomina como turismo colaborativo. La investigación de Andrade (2025) afirma que este modelo posibilitó que los dueños de propiedades ofrezcan sus espacios a precios más competitivos y con una variedad más amplia de opciones para los turistas, lo cual ha estimulado el mercado. Sin embargo, este crecimiento ha revelado también una serie de desafíos legales y vacíos normativos que evidencian la incapacidad del marco legal ecuatoriano para ajustarse a esta nueva circunstancia, según lo indica Amancha et al. (2024). La ausencia de regulaciones claras y coherentes que definan las obligaciones, derechos, responsabilidades civiles y cargas fiscales de todos los involucrados (inquilinos, caseros, autoridades y plataformas digitales) ha generado una situación de inseguridad legal que afecta a todos los actores de esta actividad económica.

El problema mayor es la falta de un marco legal específico que regule el arrendamiento a corto plazo mediante plataformas digitales. No son apropiadas estas medidas, como la puesta en marcha del Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales, establecido por el Ministerio de Turismo (Acuerdo Ministerial Nro. 2023-011, 2023), que exige que los anfitriones consigan un registro turístico. La normativa citada se refiere a cuestiones formales, pero no logra abordar temas fundamentales como la protección genuina del consumidor, el control tributario o las condiciones de competencia entre los diversos participantes del mercado.

Esta regulación parcial no trata aspectos importantes, lo que genera incertidumbre legal para los dueños, quienes desconocen sus obligaciones fiscales y contractuales; también para los clientes, que carecen de garantías esenciales en cuanto a la calidad y seguridad de

las viviendas que alquilan. De igual manera, esta informalidad promueve desigualdades en el sector turístico, amenazando principios esenciales como la legalidad y la equidad, y limitando la habilidad del Estado para implementar un control eficaz sobre una actividad que no deja de crecer.

La informalidad tributaria es uno de los problemas más importantes que resultan de esta ausencia de regulación. Para la administración tributaria del país, un gran número de anfitriones que operan por medio de plataformas digitales y no cumplen con sus obligaciones tributarias supone un reto importante. Esta evasión no solamente perjudica la recolección de impuestos, lo que disminuye los fondos disponibles para mejorar los servicios turísticos y la infraestructura, sino que además altera el mercado. De acuerdo con Andrade (2025), los anfitriones digitales compiten con costos menores y sin la supervisión adecuada, lo que representa una competencia desleal que perjudica a los operadores formales. Por su parte, el sector hotelero tradicional debe acatar estrictos requerimientos legales y tributarios. No solamente los ingresos de hoteles y hostales se ven afectados negativamente por esta circunstancia, sino que además es posible que la calidad general del servicio turístico empeore al promover un mercado con poca profesionalización y desorganizado.

Otro aspecto preocupante es la falta de garantías sólidas para los consumidores que utilizan estas plataformas. Actualmente, no existen mecanismos eficaces que aseguren estándares mínimos de calidad y seguridad en los alojamientos ofrecidos digitalmente. Esto expone a los usuarios a posibles riesgos o a condiciones que no se ajustan a lo promocionado en línea, sin que cuenten con vías claras para presentar reclamos o recibir compensaciones. A esto se suma la falta de transparencia en los términos de uso y en la fijación de precios, lo que dificulta la toma de decisiones informadas por parte de los turistas y abre la puerta a prácticas abusivas. La ausencia de regulación en este ámbito no solo afecta a los

consumidores, sino que también debilita la confianza en el sistema, lo que a largo plazo puede perjudicar el crecimiento sostenible del sector turístico en el país.

El Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales y el Acuerdo Ministerial Nro. 2023-011 (2023) representan avances importantes hacia la oficialización del alquiler temporal en Ecuador. Estas normativas establecen que los anfitriones deben registrarse como operadores turísticos, lo que les permite beneficiarse de ventajas como líneas de crédito individuales y reducciones del IVA (Impuesto al Valor Agregado) en días festivos. No obstante, los expertos en turismo y derecho están de acuerdo en que estas medidas no son suficientes para tratar la complejidad del fenómeno.

No basta con regular únicamente el registro de propiedades; se necesita una perspectiva más amplia y completa que también defina deberes específicos para las plataformas digitales, como Booking y Airbnb, que funcionan como intermediarias en estas transacciones. La regulación eficaz debería incluir elementos como la vigilancia automatizada de los impuestos, la protección al cliente con estándares mínimos de seguridad y calidad, y procesos para resolver conflictos que aseguren equidad para todos los actores implicados.

En este escenario, es importante examinar casos internacionales que puedan ser útiles como modelo para el caso de Ecuador. Naciones como Puerto Rico, Estados Unidos, Chile y Colombia han establecido sistemas normativos más integrales, al considerar las rentas a corto plazo como acciones comerciales que deben estar reguladas de manera particular. La clasificación de los arrendamientos como empresas formales, la limitación del número de propiedades que una persona puede arrendar, el requerimiento de licencias comerciales, la certificación de condiciones mínimas de seguridad y la recaudación automática de impuestos por medio de plataformas digitales son algunos componentes de estas legislaciones.

Teniendo en cuenta las características del mercado local, la adaptación de estos modelos a la situación de Ecuador podría ayudar a disminuir las lagunas legales que existen y fomentar un desarrollo más balanceado del sector.

Este estudio tiene como objetivo analizar de qué manera la ausencia de regulación específica para el alquiler a corto plazo por medio de plataformas digitales en Ecuador produce dudas jurídicas en elementos fundamentales, tales como responsabilidades civiles, derechos, obligaciones e impuestos. La meta primordial es presentar un anteproyecto de marco normativo que, apoyado en la identificación de vacíos legales y en un análisis comparativo de modelos internacionales, asegure una mayor seguridad legal para arrendatarios y arrendadores, fomente la igualdad en la competencia y defina un sistema tributario transparente.

Para lograrlo, se utilizará una metodología mixta que integre tanto análisis cuantitativos como cualitativos. Los primeros comprenden encuestas a propietarios y arrendatarios en ciudades con un elevado movimiento turístico, mientras que los segundos incluyen entrevistas con expertos en derecho, representantes de plataformas digitales y funcionarios públicos. Asimismo, se llevará a cabo un estudio jurídico comparativo de las normativas en naciones como Portugal y España, cuyas experiencias podrían brindar enseñanzas significativas para la formulación de políticas públicas en Ecuador. La creación de una propuesta normativa robusta, que se adapte a las exigencias del mercado local y busque potenciar el crecimiento del turismo colaborativo en la nación, será posible gracias a la integración de estas perspectivas.

CAPÍTULO I

Requisitos generales de validez jurídica en el derecho contractual ecuatoriano

1.1.Capacidad de las partes

La capacidad es uno de los pilares fundamentales en la celebración de cualquier acto, en especial los contratos, ya que determina si las personas involucradas tienen la facultad para obligarse y asumir las consecuencias jurídicas de sus decisiones. En el contexto ecuatoriano, la capacidad legal se refiere a la aptitud de una persona para celebrar contratos por sí misma, sin la necesidad de intervención o autorización de terceros (Díaz et al., 2020). Se presume que todas las personas son capaces de contratar, salvo que la ley disponga lo contrario. Es decir, se asume que las personas que no se encuentran sujetas a limitaciones legales, como los menores de edad, los incapacitados mentalmente o aquellos sujetos a interdicción judicial, tienen la facultad plena para obligarse en un contrato.

Cabe destacar que, en el caso de las Organizaciones Autónomas Descentralizadas – DAO - estas presentan particularidades en cuanto a capacidad legal. Estas entidades, basadas en tecnología *blockchain*, operan sin una estructura jerárquica tradicional y son gestionadas por contratos inteligentes y consenso entre sus miembros. Las DAO no son reconocidas como personas jurídicas en la legislación de Ecuador, por lo que no poseen personalidad jurídica y, en consecuencia, no tienen la capacidad legal de realizar contratos bajo su propio nombre. Esto significa que los individuos que participan en una DAO deben hacerlo como personas individuales, asumiendo la responsabilidad personal por las acciones llevadas a cabo dentro de la DAO (Noboa, 2022).

En cuanto a las personas absolutamente incapaces, como los menores de edad, los dementes y aquellos sujetos a interdicción judicial, la legislación ecuatoriana establece que son titulares de derechos, pero no pueden ejercerlos por sí mismos, sino a través de un representante legal. Por lo tanto, no pueden celebrar contratos de manera autónoma (Defensoría de Pueblo del Ecuador, 2023).

En ese marco, se divide la capacidad en dos tipos fundamentales: la capacidad de ejercicio y la capacidad de goce. El derecho de una persona sobre sus bienes y derechos, así como su facultad de ser titular de estos, se conoce como capacidad de goce. En el ámbito legal, esto significa la capacidad de tener y disfrutar de los derechos civiles, como el derecho a poseer bienes. Por otra parte, la aptitud de ejercicio alude a la capacidad de llevar a cabo actos jurídicos, o sea, de realizar acciones que tengan consecuencias legales, por ejemplo, asumir una deuda, celebrar un contrato o administrar los bienes propios. En términos generales, todos los individuos que llegan a la mayoría de edad y no están sujetos a limitaciones legales tienen la capacidad de ejercer plenamente.

La capacidad de disponer también significa que se tiene la habilidad para hacer cambios en el estado jurídico de un bien, establecer gravámenes sobre él o transferir su propiedad. Para que una persona pueda disponer de sus bienes, es fundamental que tenga la capacidad de ejercerla plenamente; si no fuera así, sus actos de disposición podrían ser anulables o necesitarían la intervención de un representante legal. Por ejemplo, los menores de edad o personas bajo tutela carecen de capacidad de ejercicio y, por ende, no pueden disponer libremente de sus bienes sin la autorización correspondiente (Cascante, 2000).

1.2. Consentimiento libre y voluntario

El consentimiento es otro de los requisitos esenciales en la formación de contratos. Este debe ser prestado de manera libre, espontánea y sin la influencia de vicios que puedan alterarlo. El consentimiento libre y voluntario garantiza que las partes se obliguen

conscientemente, sin ser forzadas o engañadas en el proceso. En este sentido, el derecho ecuatoriano establece que el consentimiento debe ser expresado de manera auténtica y sin ninguna coacción externa. Los vicios del consentimiento, que son el error, la fuerza y el dolo, pueden viciar la validez de un contrato, ya que afectan la voluntad de una de las partes y, por ende, la naturaleza del acuerdo alcanzado (Neme, 2012).

El error se refiere a una falsa creencia sobre un aspecto fundamental del contrato que influye en la decisión de contratar. Si una de las partes firmó el contrato bajo una falsa percepción de los hechos, este podría considerarse viciado. La fuerza ocurre cuando una de las partes es forzada a celebrar el contrato bajo amenazas o coacción, lo que invalida su consentimiento. Finalmente, el dolo se presenta cuando una de las partes utiliza artimañas o engaños para inducir a la otra parte a firmar el contrato bajo falsas representaciones. Cualquiera de estos vicios puede dar lugar a la nulidad del contrato, ya que la parte afectada no actuó de forma libre y voluntaria al manifestar su voluntad (López, 2022).

El consentimiento puede ser expresado de forma expresa, cuando una de las partes realiza una manifestación clara, verbal o escrita, de su acuerdo con los términos del contrato. También puede ser tácito, en el que la voluntad se deduce de los actos o comportamientos de las partes, es decir, de una conducta que implica la aceptación de los términos del acuerdo, aunque no se exprese verbalmente.

Aunado a ello, la formación de la voluntad en los contratos inteligentes en Ecuador se basa en la manifestación digital de las partes involucradas, generalmente a través de interacciones automatizadas entre sistemas o mediante firmas electrónicas. Estas manifestaciones digitales, como clics o firmas electrónicas, constituyen una aceptación clara y consciente de los términos del contrato, similar a las formas tradicionales de consentimiento verbal o escrito (Baldeón et al., 2025).

1.3.Objeto lícito

El objeto de un contrato es aquello sobre lo que recaen las obligaciones de las partes. En el derecho ecuatoriano, el objeto debe ser posible tanto física como moralmente para que el contrato sea válido. Esto significa que el objeto debe ser algo que pueda existir en el mundo real y, a su vez, no debe contravenir el orden público ni las buenas costumbres. Un objeto lícito es aquel que no está prohibido por la ley ni resulta inmoral o contrario a los principios fundamentales de convivencia social.

El Código Civil ecuatoriano establece que el objeto debe ser adecuado a la naturaleza del contrato y no debe involucrar bienes o derechos fuera del comercio, como en el caso de bienes que no pueden ser transferidos, tales como ciertos derechos inalienables o ciertos objetos que la ley prohíbe comerciar. La licitud del objeto es una garantía de que el contrato no va en contra de los intereses colectivos ni de los principios que sustentan el orden social y jurídico del país. Además, el objeto debe ser posible tanto desde el punto de vista material, es decir, que pueda realizarse físicamente, como desde el plano moral, es decir, que no afecte los principios fundamentales de ética y justicia.

Cabe destacar que, respecto a los activos digitales, como las criptomonedas, su consideración como objeto lícito en Ecuador es un tema complejo. Aunque no existe una prohibición expresa en la legislación ecuatoriana que impida su uso o comercio, tampoco están reconocidos como moneda de curso legal ni como medios de pago autorizados. El Banco Central del Ecuador (2024) ha emitido pronunciamientos indicando que los cryptoactivos no son medios de pago electrónicos autorizados, pero no prohíbe su uso en transacciones privadas entre particulares.

1.4.Causa lícita

El motivo o la razón subyacente que conduce a las partes a celebrar un contrato es lo que se conoce como causa. Esta debe ser legal, o sea, tener concordancia con las normas

morales y legales. La causa alienta a las partes a comprometerse, y su presencia y legalidad son esenciales para que el contrato sea válido. El derecho ecuatoriano clasifica tres clases de causa: la causa eficiente, que es el componente que crea la obligación; la causa ocasional, que se refiere a las razones particulares y subjetivas de las partes para formalizar el contrato en una situación específica; y la causa final, que es el objetivo último y duradero que persiguen las partes con el contrato (Juanes, 2012).

Según Capitant (2023), la causa tiene que ser verdadera, lo que quiere decir que no puede ser falsa o engañosa, y tiene que existir, es decir, debe tener una base tangible y real. Además, la causa debe ser legítima; esto es, no puede contradecir las leyes ni los principios de ética y de sociedad. En resumen, el contrato solo será efectivo si la causa subyacente es legal. En consecuencia, la causa eficiente tiene relación con el motivo por el que surge la obligación, en cambio la causa final se refiere a la meta o propósito final que buscan las partes a través del contrato.

1.5.Observancia de las solemnidades legales

Algunos contratos, por su importancia o naturaleza, deben cumplir con ciertas solemnidades o formalidades para ser considerados válidos. Estas solemnidades son necesarias para que el contrato tenga validez legal y están establecidas por la ley. La Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos del Ecuador (2002) establece que los contratos tienen la posibilidad de ser formalizados mediante mensajes de datos en el contexto de los contratos electrónicos, siempre y cuando se cumplan las condiciones y formalidades que la ley establece. Esto incluye la utilización de firmas electrónicas certificadas y el resguardo adecuado de los mensajes de datos. Es relevante destacar que, aunque los contratos electrónicos ofrecen eficacia y flexibilidad, necesitan cumplir con los requerimientos legales para ser válidos. La validez y la eficacia del contrato pueden verse perjudicadas si no se observan estas formalidades.

Una serie de principios vinculados a las formalidades contractuales son establecidos por la ley ecuatoriana. En principio, el consensualismo es la norma general, lo cual quiere decir que basta con la voluntad de las partes para que el contrato esté completo, sin requerir que se sigan formalidades extras a no ser que las leyes exijan explícitamente hacerlo. Igualmente, no se presuponen las formalidades, lo que significa que un contrato no necesita una formalidad particular a menos que la ley así lo exija. Asimismo, las formalidades no tienen que ser aplicadas por analogía a contratos que no están sujetos a ellas, y deben interpretarse de manera restrictiva, lo cual quiere decir que solo en los supuestos en los que la ley lo establezca de forma directa y clara se deben aplicar.

1.6.Elementos del contrato de arrendamiento en Ecuador

En lo relativo a los contratos de arrendamiento, la normativa de la Ley de Inquilinato (2000) establece que estos pueden celebrarse tanto de manera verbal como escrita, reconociendo así la validez jurídica de ambas formas, aunque ciertas condiciones específicas imponen exigencias formales adicionales. Cuando se trata de un contrato celebrado por escrito, el plazo pactado entre las partes es obligatorio tanto para el arrendador como para el arrendatario. No obstante, el ordenamiento jurídico reconoce al arrendatario un derecho irrenunciable: la duración mínima del contrato no podrá ser inferior a dos años, salvo en ciertos casos excepcionales.

Entre estas excepciones se encuentran los contratos de habitaciones en establecimientos como hoteles, casas de pensión o posadas; también aquellos arrendamientos otorgados a personas o familias que, sin trasladar su residencia habitual, se establecen temporalmente en otro lugar; y, finalmente, los contratos de locales destinados a actividades de corta duración, como exhibiciones o espectáculos, cuya naturaleza efímera justifica una vigencia más breve.

Adicionalmente, se prevé una formalidad específica para los contratos cuyo canon de arrendamiento mensual exceda los diez mil sucres. En tales casos, es obligatorio que el contrato se celebre por escrito y que el arrendador proceda a registrarlo dentro de los treinta días siguientes a su firma en el Juzgado de Inquilinato competente, o ante la autoridad que cumpla esa función. Este registro será llevado mediante un archivo cronológico y numerado, cuya correcta administración recae bajo la responsabilidad directa tanto del juez como del secretario del tribunal.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, el ordenamiento contempla un conjunto específico y taxativo de causales que facultan al arrendador a dar por terminado el contrato antes del vencimiento pactado o legal. Entre estas causales se encuentra la falta de pago por parte del inquilino de al menos dos pensiones locativas mensuales, siempre que la deuda se mantenga hasta la fecha de la citación judicial. También se prevé como motivo de terminación el riesgo de destrucción o ruina del inmueble, cuando ello afecte directamente al local arrendado y exija reparaciones urgentes. Otras causales incluyen los actos de escándalo o peleas provocadas por el arrendatario, la destinación del local a fines ilícitos o distintos a los acordados, así como los daños materiales ocasionados por el inquilino en el edificio o sus instalaciones.

Igualmente, se considera causal de terminación el hecho de que el arrendatario subarriende el inmueble o transfiera sus derechos sin contar con la debida autorización escrita del arrendador, o que realice obras en el local sin la aprobación correspondiente. Finalmente, el arrendador podrá poner fin al contrato si ha decidido demoler el inmueble para llevar a cabo una nueva edificación. En este último supuesto, deberá notificar legalmente al inquilino con al menos tres meses de anticipación a la fecha programada para la demolición, y dicha solicitud de desahucio deberá ir acompañada de los planos aprobados y del permiso municipal correspondiente. Es imprescindible que el arrendador inicie

efectivamente las obras en la fecha indicada, pues de lo contrario se verá obligado a pagar la indemnización establecida en el ordenamiento jurídico, conforme al artículo 6. En su totalidad, estas medidas tienen como objetivo equilibrar los derechos y obligaciones de las partes que participan en un contrato de arrendamiento, asegurando seguridad jurídica y previsibilidad en las relaciones arrendaticias.

Por lo tanto, ambas legislaciones han implantado condiciones de transparencia y control a través de instrumentos como el Registro Único en España y el sistema de Alojamiento Local en Portugal. Estas condiciones tienen como objetivo equilibrar la protección de derechos esenciales, tales como la convivencia vecinal y el acceso a la vivienda, con la dinámica económica del sector. La descentralización de competencias a las comunidades autónomas y los municipios enfatiza lo relevante que es el contexto local para la implementación de estas políticas; sin embargo, supone también un reto a la complejidad normativa para los operadores.

Estos avances normativos a nivel nacional establecen las bases necesarias para sugerir directrices generales orientadas a las plataformas digitales. Los estándares básicos de responsabilidades y obligaciones civiles, así como los procedimientos para proteger los derechos de las partes, deben ser comprendidos no de manera aislada, sino como un progreso racional que surge a partir de lo que se ha aprendido en jurisdicciones líderes. En esta nueva etapa regulatoria, se destacan los siguientes elementos: la exigencia de registro, la responsabilidad compartida de las plataformas al verificar datos y el establecimiento de canales útiles para resolver conflictos.

CAPÍTULO II

Marco normativo regulatorio de arrendamiento general y a corto plazo en la legislación Española y Portugal

2.1.España

La normativa sobre los alquileres de corta duración en España ha tenido un cambio importante en años recientes, caracterizado por la aplicación de nuevas leyes a nivel estatal y comunitario. Este cambio se debe a una situación en la que el alquiler turístico, proporcionado por plataformas digitales como Airbnb, ha suscitado inquietudes sobre la regulación, la convivencia con los vecinos y el acceso a la vivienda. Las nuevas normas tienen como objetivo instaurar un marco más estricto que asegure la legalidad de estas acciones y salvaguarde a los arrendadores y arrendatarios.

Una de las innovaciones más destacadas es la creación del Registro Único de Arrendamientos, que se implementó el 1 de julio de 2025 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024). Esta normativa exige que todos los dueños que quieran alquilar sus propiedades a corto plazo registren sus alojamientos en este registro. Cada unidad de alojamiento ya sea un apartamento entero, una habitación o una propiedad en parte, debe tener un número único de registro.

Este número es importante para poder poner el inmueble a la venta en portales de arrendamiento como Booking o Airbnb. Asimismo, todas las plataformas digitales deben presentar este número en todos sus anuncios; si no lo hacen, se verán obligadas a eliminar automáticamente el anuncio en un lapso de 48 horas. El objetivo de esta obligación de registro es, además de fomentar la transparencia en el sector, hacer más fácil que las autoridades competentes supervisen y sigan las actividades de arrendamiento a corto plazo.

El 3 de abril de 2025 se introdujo otro cambio importante: la aprobación de la comunidad de vecinos es ahora un requisito. Conforme a esta regulación, es necesario contar

con la autorización explícita de la comunidad de propietarios antes de que cualquier dueño pueda arrendar su vivienda para fines turísticos. Para que se otorgue este permiso, es necesario el voto positivo de al menos tres quintas partes de los dueños y de las cuotas de participación en el edificio. Esto debe estar registrado en un acta oficial (AirBNB, 2024). Es importante señalar que esta normativa no tiene efecto retroactivo; los dueños que ya estaban funcionando de manera legal antes de esa fecha podrán seguir con sus operaciones, salvo que hagan alteraciones notables en la propiedad, como modificaciones o cambios de titularidad.

Si no se cumplen estas nuevas normativas, es posible que se impongan sanciones muy fuertes, que incluso pueden alcanzar los 600.000 euros, además de la suspensión instantánea del negocio de alquiler. Las comunidades vecinales, por otra parte, podrán interponer demandas judiciales contra quienes incumplan las normas establecidas. Esto demuestra una perspectiva más rigurosa en cuanto a la regulación de los arrendamientos turísticos, donde las sanciones por no acatar las leyes recientes pueden ser severas (Busto, 2024).

A pesar de que el registro es de carácter estatal, las comunidades autónomas tienen la facultad de imponer condiciones adicionales a los propietarios, aunque no pueden eliminar el requisito de autorización comunitaria. Esta circunstancia ha suscitado algunas preocupaciones entre los anfitriones, que han manifestado que la acumulación de requisitos y registros a nivel nacional, regional y local podría dificultar la administración de sus propiedades. Por esta razón, han pedido que las regulaciones se armonicen más para que su cumplimiento sea más fácil. (Guilarte y Murillo, 2025)

La normativa tiene como objetivos principales proteger los derechos de los consumidores, luchar contra la economía sumergida y asegurar la transparencia y legalidad

en el sector de alquileres turísticos. Asimismo, intenta disminuir la competencia desleal que podría aparecer entre el mercado de alquiler tradicional y el de los alquileres turísticos. La defensa de la convivencia entre vecinos es otro elemento fundamental de esta regulación, para hacer frente a la presión social que se ha ido intensificando en relación con el acceso a las viviendas y con la gentrificación, situaciones que han sido agravadas por el aumento de alquileres a corto plazo.

2.2.Portugal

En Portugal, la legislación sobre alquileres a corto plazo, particularmente en lo relacionado con los alojamientos turísticos llamados Alojamiento Local (AL), ha sufrido cambios importantes en años recientes. Estos cambios son particularmente significativos después de que se introdujo el paquete legislativo llamado Mais Habitação en 2023 y de la implementación de nuevos decretos en 2024. Este marco normativo busca equilibrar el crecimiento del turismo con la necesidad de preservar la calidad de vida de los residentes en áreas afectadas por el aumento de la oferta de alquileres turísticos.

Una de las principales características de la legislación actual es el registro obligatorio de los Alojamientos Locais. Según el Decreto-Ley n.º 128/2014 (Ministério da Economia, 2014) y las modificaciones introducidas por la Ley n.º 56/2023 (Assembleia da República, 2023), todos los alojamientos destinados al alquiler de corta duración deben ser registrados ante las autoridades competentes. Este proceso se lleva a cabo a través del Portal do Cidadão, donde los propietarios obtienen un número identificativo que debe ser visible en cualquier anuncio publicado en plataformas de alquiler como Airbnb.

El registro es gratuito y no requiere renovación periódica; sin embargo, es fundamental que cualquier modificación en los datos del alojamiento sea comunicada a las autoridades dentro de un plazo de diez días y actualizada en la plataforma correspondiente.

Este sistema de registro no solo facilita la identificación de los alojamientos, sino que también permite a las autoridades llevar un control más efectivo sobre la oferta turística.

En cuanto a la definición de Alojamiento Local, se considera como tal cualquier tipo de inmueble, ya sea una casa, un apartamento, un hostel o incluso una habitación, que se alquile a turistas por períodos inferiores a 30 días. Estos alojamientos deben estar amueblados y equipados, y ofrecer servicios complementarios como limpieza o recepción. Es fundamental señalar que, si el alquiler se prolonga más de un año, se considera un arrendamiento urbano ordinario. Por lo tanto, queda fuera del alcance de la normativa sobre Alojamiento Local y está sujeta a las leyes generales que regulan los arrendamientos urbanos (Morais & Policarpo, 2018).

Asimismo, desde finales de 2024, se ha fortalecido el poder municipal para regular el Alojamiento Local, dándoles la facultad de ratificar sus propias normativas. Esto quiere decir que cada municipio tiene la facultad de determinar restricciones, modificaciones o suspensiones en las condiciones para otorgar nuevas licencias, basándose en la presión turística y residencial que cada área sufra. Los ayuntamientos de ciudades con mucho turismo, como Lisboa y Oporto, tienen la autoridad para determinar si continúan o se limitan los Alojamientos Locais en zonas residenciales o vecindarios. Cuando un municipio tiene más de 1.000 registros de AL, cuenta con un periodo máximo de 12 meses para ejercer esta facultad, lo que les concede un rol esencial en la administración del alquiler turístico (Correia, 2024).

Los funcionarios locales también deben actuar como mediadores entre anfitriones y vecinos en situaciones de conflicto, con el objetivo de encontrar soluciones que promuevan la convivencia y eviten la anulación de registros. Esta mediación es fundamental para

conservar la armonía en las comunidades impactadas por el turismo, donde las quejas de los habitantes pueden volverse frecuentes a causa del crecimiento de la actividad turística.

Por otra parte, los anfitriones de Alojamiento Local deben satisfacer una variedad de condiciones extras que están vinculadas a la higiene, accesibilidad y seguridad. Esto significa que pueden ser inspeccionados por la municipalidad para asegurar que las normas establecidas se están cumpliendo. Asimismo, es esencial que los propietarios examinen los contratos de propiedad y las reglas de las comunidades vecinales, porque puede haber limitaciones adicionales que restrinjan el alquiler turístico en ciertas zonas.

El incumplimiento de las normas, en particular aquellas relacionadas con el registro y las regulaciones locales, puede resultar en sanciones administrativas graves. Estas sanciones pueden abarcar la clausura del hospedaje y multas sustanciales, lo cual enfatiza la relevancia de actuar dentro del marco legal establecido. Por lo tanto, para poder arrendar legalmente, en el año 2025 y por medio de plataformas como Booking o Airbnb, una habitación o vivienda en Portugal a corto plazo, resulta indispensable registrar el inmueble como Alojamiento Local y conseguir el número identificativo pertinente.

Asimismo, los dueños tienen que respetar las regulaciones municipales, las cuales pueden ser más rigurosas y cambiar en áreas con alta presión turística. Es esencial que la información esté al día en la plataforma de alquiler y frente a las autoridades, además de acatar las normas de la comunidad de propietarios y los términos del inmueble. El marco legal portugués se caracteriza por una regulación nacional clara que, al mismo tiempo, permite una creciente descentralización, otorgando a los municipios un papel decisivo en la gestión del alquiler turístico, lo que refleja un esfuerzo por equilibrar el desarrollo turístico con la calidad de vida de los residentes locales.

2.3. Lineamientos para la regulación normativa de arrendamientos a corto plazo para plataformas digitales de arrendamiento

2.3.1. Estándares mínimos de obligaciones y responsabilidades civiles

La regulación de los arrendamientos a corto plazo a través de plataformas digitales como Airbnb, Booking o Vrbo plantea nuevos desafíos jurídicos, sociales y económicos que requieren un abordaje normativo integral. A medida que este tipo de servicios se ha extendido globalmente, se ha evidenciado la necesidad urgente de establecer estándares mínimos que aseguren condiciones equitativas para todas las partes involucradas: arrendadores, arrendatarios, comunidades locales y autoridades públicas. La calidad descentralizada y transnacional de estas plataformas requiere que la legislación no se enfoque únicamente en elementos tributarios o técnicos, sino que tenga en cuenta principios fundamentales como la responsabilidad civil, el respeto a la soberanía normativa de las ciudades, el resguardo del derecho a la vivienda, el ordenamiento territorial y la transparencia.

La implementación de un sistema oficial para registrar y verificar las propiedades que se ofrecen es uno de los temas más delicados e ineludibles en esta regulación, de acuerdo con la experiencia española (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025). Es importante entender este sistema no solo como una carga administrativa, sino como un instrumento de supervisión fundamental para garantizar que los hogares cumplen con las exigencias legales, de uso del suelo y de habitabilidad.

El registro mandatorio en los registros públicos no solo simplifica la identificación de los propietarios o encargados del inmueble, sino que también contribuye a evitar el incremento de alojamientos ilegales, la evasión fiscal y las amenazas a la seguridad de los huéspedes. A la par, las plataformas deben jugar un rol activo en la verificación de esta información. Para lograr esto, es necesario que añadan filtros automáticos a sus sistemas de modo que no se publiquen anuncios que carezcan de un número de registro válido. Para

lograr una gobernanza digital efectiva, es esencial que exista corresponsabilidad entre los usuarios y las plataformas.

El marco de responsabilidad contractual y transparencia debe ser, al mismo tiempo, completo y sólido. De acuerdo con la experiencia de diferentes países, los desacuerdos más comunes en los arrendamientos turísticos están relacionados con lo siguiente: el incumplimiento de contratos, la falta de transparencia acerca de las condiciones del servicio, la indefinición sobre lo que corresponde a cada parte y la ausencia de procedimientos para compensar. Por ende, es esencial que los contratos sean comprensibles, que estén redactados en un lenguaje sencillo y que incluyan cláusulas conformes a las reglas generales del derecho civil. (Comisión Nacional de Productividad, 2021).

Estos deben especificar los términos de uso de la propiedad, las normas a seguir si se producen daños o emergencias y las sanciones si no se acatan. Además, es esencial establecer una distribución de responsabilidades clara: el arrendador tiene que garantizar la integridad de la estructura y las funciones del inmueble, y el inquilino debe comprometerse a protegerlo y restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste habitual por su uso.

En cuanto a los aspectos tributarios y de fiscalización, el auge de la economía de plataformas ha generado importantes vacíos normativos que han sido aprovechados por ciertos actores para evadir obligaciones fiscales. Esto ha motivado a varias jurisdicciones a exigir a las plataformas tecnológicas que proporcionen reportes periódicos de las transacciones realizadas, identifiquen a los arrendadores y detallen los ingresos percibidos por cada uno. Estas medidas son fundamentales para garantizar la equidad tributaria y evitar que quienes operan en la economía tradicional sean desventajados frente a quienes utilizan modelos digitales con baja trazabilidad (De Hoyos Avilés. Abogados, 2024).

Para que esta fiscalización sea efectiva, es necesario que existan convenios interinstitucionales y mecanismos técnicos que permitan el cruce de datos entre plataformas, agencias tributarias, registros municipales y otras entidades estatales. En este contexto, la interoperabilidad de los sistemas es una herramienta esencial para prevenir el fraude y garantizar que se cumplan las obligaciones tributarias sin tener que recurrir a procedimientos muy burocráticos.

La protección del mercado local de vivienda es un tema particularmente relevante, que ha generado intensas discusiones en varias urbes alrededor del mundo. En algunos casos, la expansión desmedida de rentas para turistas ha provocado el encarecimiento del mercado inmobiliario, la reducción de las casas disponibles para los habitantes permanentes y el cambio en la estructura social de barrios históricos. Según esto, las regulaciones deben imponer limitaciones específicas a la comercialización profesional de los grandes operadores que adquieren o alquilan múltiples propiedades solo para fines turísticos, eliminando así del mercado inmuebles que anteriormente estaban disponibles para los residentes (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

Al mismo tiempo, las plataformas deben actuar de acuerdo con las regulaciones municipales, cumpliendo con lo que se ha establecido en términos de zonificación, convivencia vecinal, densidad urbana y uso del suelo. Para asegurar que la innovación digital no infrinja el derecho a una vivienda digna ni perjudique la calidad de vida de las comunidades locales, resulta fundamental que se respete la autonomía normativa de las ciudades.

Finalmente, todos los sistemas de regulación deben incluir métodos efectivos para solucionar disputas, porque el hecho de que las plataformas sean remotas y transfronterizas puede obstaculizar que las partes afectadas accedan a soluciones justas y rápidas. Que las

plataformas tengan canales internos para resolver disputas, como sistemas de mediación digital, la posibilidad de atender quejas en varios idiomas y asistencia legal básica es algo deseable. No obstante, esto no debe eliminar la opción de acudir a instancias judiciales formales, en las que los afectados tengan la oportunidad de ejercer su derecho a la defensa, la reparación y la justicia de manera completa. Esta doble vía, judicial y extrajudicial, intensifica la protección a los consumidores y fortalece el deber de rendir cuentas de las plataformas tecnológicas (De Hoyos Avilés. Abogados, 2024).

En conjunto, los estándares mencionados basados en las experiencias normativas de países como Chile, España, México y diversas regulaciones de la Unión Europea representan un modelo equilibrado que busca compatibilizar el dinamismo de la economía digital con la necesidad de proteger derechos fundamentales como el acceso a la vivienda, la seguridad jurídica, la justicia tributaria y el respeto al ordenamiento territorial.

Su implementación efectiva depende de la existencia de marcos legales claros, técnicamente viables y coherentes con los principios del derecho civil y administrativo, así como de una colaboración activa y obligatoria por parte de las plataformas digitales, que deben dejar de ser actores pasivos y asumir su responsabilidad como intermediarios con poder de mercado e impacto social. Esta corresponsabilidad es la base para una economía colaborativa verdaderamente justa, sostenible y respetuosa del interés público.

2.3.2. Protección de los derechos de las partes

La protección jurídica de los derechos del arrendatario y del arrendador en los contratos de arrendamiento de corta duración facilitados por plataformas digitales representa una dimensión crucial en el contexto de la economía digital contemporánea. En este nuevo entorno de contratación a distancia, caracterizado por la inmediatez de las operaciones, la intermediación automatizada y la informalidad de muchas relaciones, se vuelve

indispensable reforzar los principios de seguridad jurídica, equidad y acceso efectivo a mecanismos de defensa. Tanto el arrendatario como el arrendador deben ser considerados sujetos de protección jurídica, pues ambos se enfrentan a posibles asimetrías de poder y a riesgos contractuales que pueden afectar sus derechos patrimoniales y personales (Tomo, 2025).

Desde la perspectiva del arrendatario, su condición como usuario o consumidor final de un servicio lo hace un sujeto particularmente expuesto dentro del acuerdo contractual. Por lo tanto, es un derecho esencial que debe asegurarse antes de que el contrato se formalice, tener acceso a información previa completa, transparente, verídica y suficiente.

No es únicamente el arrendador quien tiene esta responsabilidad, sino también la plataforma digital, que debe estructurar sus sistemas de publicación para asegurar que información relevante, como el sitio donde está ubicado el inmueble, las condiciones de uso, las dimensiones, los servicios disponibles, el número de registro, las políticas internas, la suma total a abonar, los cargos adicionales y las políticas de cancelación siempre estén visibles y en un formato comprensible. Según Vidal & Peña (2023), el arrendatario no debe ser inducido a error ni estar expuesto a términos ocultos que impacten su voluntad contractual.

Igualmente, los marcos normativos más avanzados contemplan el derecho al desistimiento, es decir, la posibilidad de cancelar un contrato unilateralmente sin penalizaciones en un periodo determinado. Este derecho, como en la legislación europea, permite cancelar la reserva dentro de los catorce días posteriores a su aceptación, siempre que el servicio no se haya iniciado. La protección de la autonomía del consumidor en situaciones de contratación electrónica, donde no se establece una interacción directa antes de realizar el acuerdo, es fundamental para aceptar este plazo. Esta garantía debe estar

respaldada por políticas de devolución y reembolso claras que se puedan realizar sin contratiempos técnicos o demoras innecesarias (Colomb et al., 2019).

El inquilino debe estar completamente protegido por las normas civiles y generales de protección al consumidor en situaciones de incumplimiento, como la negativa sin justificación para permitir el acceso a la vivienda, la entrega de una propiedad en condiciones no adecuadas o la presencia de defectos materiales. Estas normas le otorgan la facultad de demandar que se subsane el daño, que se cumpla con el contrato de forma obligatoria o que este se rescinda y le reembolsen lo abonado, además de una indemnización por los perjuicios materiales y morales sufridos.

Asimismo, es necesario que haya vías de reclamación efectivas, tanto internas como externas, para garantizar el acceso a la justicia. Los sistemas deben brindar procedimientos claros y veloces para la resolución de conflictos, que incluyan asistencia personalizada o mediación, sin restringir el acceso a las instancias judiciales nacionales posteriores, las cuales son la última garantía de protección efectiva.

Al mismo tiempo, los derechos del arrendador también necesitan un análisis jurídico minucioso. En primer lugar, el arrendador debe tener estabilidad en términos económicos, lo cual significa que tiene derecho a cobrar la totalidad y a tiempo por el servicio ofrecido. Como numerosas plataformas utilizan modelos de pago anticipado, es necesario que tengan sistemas robustos que garanticen la transferencia de fondos al propietario sin demoras y con claridad en las comisiones (Velandia, 2022).

CAPÍTULO 3

Aspectos aplicables a la contratación de arrendamiento a corto plazo

3.1.Principios rectores

En la actualidad, una de las maneras más activas de acceder a alojamiento es por medio de contratos digitales de arrendamiento a corto plazo. Su rápido crecimiento se debe a la flexibilidad en la oferta y la demanda, la facilidad de contratación y el surgimiento de modelos de negocio innovadores que han cambiado los sectores turístico y habitacional. Sin embargo, esta expansión también ha creado la necesidad de un marco regulatorio robusto que garantice el cumplimiento de los derechos y responsabilidades de propietarios, huéspedes y plataformas tecnológicas. Para conseguirlo, es esencial crear principios económicos y jurídicos que mantengan el equilibrio entre los intereses de todos los participantes, garanticen la transparencia en las operaciones e integren estos contratos con los sistemas normativos ya existentes, todo ello sin ignorar la innovación digital que los motiva.

3.1.1. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es el cimiento de todos los contratos y, especialmente para las rentas digitales a corto plazo, tiene una relevancia considerable. Se comprende como la certeza de que los acuerdos alcanzados están debidamente amparados por la ley y que las partes implicadas tienen un claro conocimiento de sus derechos y obligaciones. Para ello, los contratos deben incluir cláusulas específicas que identifiquen a las partes de manera exhaustiva, describan detalladamente las características del inmueble (su localización, su capacidad, sus servicios incluidos y su estado de conservación) y detallen con precisión las condiciones de uso (Sotomayor, 2020).

Además, para poder solucionar conflictos sin que los participantes deban asumir cargas excesivas, es fundamental tener en cuenta métodos de resolución de disputas

efectivos, como la mediación en línea, el arbitraje o el acceso rápido a instancias judiciales (Lösing, 2002). De esta manera, la seguridad jurídica favorece la certeza en el mercado digital y elimina las dudas, lo que posibilita su sostenibilidad a largo plazo.

3.1.2. *Protección al consumidor (huésped)*

En estos contratos, el cliente es considerado un consumidor y, por lo tanto, debe estar protegido frente a eventuales riesgos derivados de la contratación en línea. Para garantizar dicha protección, los términos del contrato deben ser exactos en aspectos fundamentales como lo son: los precios, los depósitos de garantía, las condiciones para el reembolso, las políticas para la cancelación y las responsabilidades en caso de que haya daños o incumplimientos. La transparencia es un elemento esencial, ya que evita que el cliente cometa equivocaciones debido a prácticas engañosas o abusivas (Cáceres & Vega, 2023).

Igualmente, las plataformas deben ofrecer mecanismos de verificación de identidades, filtros de calidad para los anuncios y sistemas de reputación basados en evaluaciones previas de los usuarios. Estos recursos no solo previenen fraudes, sino que también permiten que el huésped tome decisiones informadas. Otra garantía indispensable es que existan protocolos definidos para la solución de problemas y canales de servicio al cliente accesibles. De este modo, se consigue que el huésped tenga una experiencia segura, confiable y respaldada, lo cual robustece la credibilidad de todo el sistema.

3.1.3. *Competencia leal*

El desarrollo de alquileres digitales breves también supone grandes desafíos en términos de competencia económica. La consolidación de inmensas plataformas tecnológicas ha producido conflictos con los proveedores de servicios convencionales, como hoteles o residencias turísticas. Esto ha llevado a discusiones acerca de prácticas injustas y disparidades en términos regulatorios (Amancha et al., 2024).

Por esta razón, el principio de competencia leal requiere que los contratos y las operaciones se adhieran a la normativa fiscal, de seguridad y de propiedad con el objetivo de impedir que los proveedores digitales logren beneficios injustos mediante la evasión tributaria, la violación de normas urbanísticas o la saturación del mercado local. Del mismo modo, es necesario evitar prácticas fraudulentas relacionadas con el empleo de varios perfiles falsos, la manipulación de reseñas o las técnicas de posicionamiento desleal. De este modo, asegurar una competencia equitativa no solo defiende a los empresarios convencionales, sino que también garantiza la estabilidad de los mercados y previene alteraciones que podrían afectar a los clientes y a las comunidades que reciben el turismo.

3.1.4. Neutralidad tecnológica

La neutralidad tecnológica, que se refiere a la aceptación de que las obligaciones y derechos de las partes no deben cambiar según el medio usado para contratar, es un componente esencial en la regulación de los contratos digitales. Por lo tanto, los contratos firmados en persona y aquellos que se llevan a cabo en plataformas digitales tienen que tener el mismo apoyo legal.

Este principio establece que los documentos digitales son legalmente válidos y que los registros electrónicos (por ejemplo, correos electrónicos, historiales de transacciones y certificaciones electrónicas) tienen valor como pruebas. La neutralidad tecnológica evita la discriminación del canal de contratación y promueve que la economía digital se integre en los sistemas legales tradicionales. Para definir un marco regulatorio que sea actual, versátil a los avances tecnológicos y flexible, este enfoque es esencial; esto genera, por su parte, una mayor confianza en el uso de plataformas digitales como un medio seguro y legítimo para celebrar contratos de arrendamiento (Tomo, 2025).

3.1.5. Responsabilidad proporcional

Finalmente, el principio de responsabilidad proporcional busca distribuir de manera equitativa las obligaciones y cargas entre los distintos participantes involucrados en los contratos. El dueño es responsable de la adecuación del inmueble y de que se cumpla lo que se ofrece; el huésped, de que los acuerdos establecidos sean respetados y de que la propiedad sea utilizada de manera adecuada; en cuanto a la plataforma, tiene la obligación de ser intermediaria, asegurando la transparencia en las operaciones, la autenticidad de los datos publicados y proporcionando mecanismos adicionales como seguros o garantías (Amancha et al., 2024).

Sin embargo, es crucial enfatizar que la responsabilidad de la plataforma no debe sobrepasar los límites de su función de facilitador, porque no interviene como inquilino directo ni como arrendador del bien inmueble. Este balance asegura que todos los actores enfrenten las consecuencias de sus acciones y evita cargas desmedidas. Complementariamente, la implementación de seguros de responsabilidad civil, fondos de garantía y protocolos de emergencia refuerzan este esquema, aportando mayor solidez y previsibilidad en la gestión de riesgos.

3.2. Lineamientos para las partes

En respuesta a la necesidad cada vez mayor de equilibrar la innovación tecnológica con la seguridad, la legalidad y la confianza en el mercado, las pautas que regulan a los sujetos obligados en los arrendamientos breves por medio de plataformas digitales han avanzado. Estos participantes –arrendadores, arrendatarios y plataformas digitales– desempeñan papeles diferentes pero complementarios en un sistema que requiere normas claras de colaboración y responsabilidad. Por lo tanto, se fijan medidas particulares para cada participante con el propósito de regular la operación de este modelo comercial, minimizar los peligros de fraude, evitar la informalidad y asegurar la protección de las comunidades que reciben turismo y de los consumidores.

3.2.1. Arrendador (Anfitrión)

El arrendador, también llamado anfitrión, es el componente principal del contrato porque ofrece el inmueble para su uso temporal. Una de sus obligaciones fundamentales es registrarse en un catastro o registro nacional, lo que garantiza que el inmueble cuente con un código o número único que lo diferencie dentro de las bases de datos oficiales. Este proceso contribuye a que la oferta sea más clara, a combatir la clandestinidad y a evitar que propiedades no autorizadas se comercialicen en el mercado. Asimismo, es responsabilidad de los arrendadores cumplir con las normas municipales, lo que implica obtener una licencia específica o, si eso no es posible, presentar una declaración responsable que avale la legalidad y las condiciones técnicas del inmueble (Colomb et al., 2019).

Además, el arrendador está obligado a satisfacer principios básicos de seguridad, salubridad y habitabilidad, asegurándose de que la propiedad no solo sea agradable para los huéspedes, sino también que tenga las condiciones requeridas para garantizar su bienestar. Esto incluye tener instalaciones en óptimas condiciones, implementar medidas de prevención de riesgos y realizar reparaciones cuando sea necesario. Cumplir con las obligaciones fiscales es otro aspecto importante: los arrendadores están obligados a declarar sus ingresos por renta, registrarse en la actividad económica que les corresponda y entregar los formularios exigidos por las autoridades tributarias. De esta manera, se fomenta la formalidad del sector y se evita que haya competencia desleal con otros actores regulados como hoteles y hostales.

3.2.2. Plataformas Digitales

Aunque las plataformas digitales ejercen una función de intermediación desde el punto de vista tecnológico, su deber es más allá de ser simplemente un lugar de contacto entre huésped y anfitrión. Estas empresas están obligadas a verificar que cada anuncio

emitido pertenezca a una propiedad registrada, lo cual se logra solicitando al arrendador que añada el número de registro asignado por la administración.

Además, es necesario que los anuncios muestren claramente el número mencionado para que el cliente pueda verificar cómodamente la legalidad del alojamiento. Según Setién (2023), no solo tienen el deber de cooperar con las autoridades en este proceso de verificación, sino también de brindar información sobre la actividad del usuario, sus ingresos y dónde se localizan las propiedades arrendadas. Las plataformas tienen el deber de reportar mensualmente a las autoridades fiscales la información relevante, que incluye quiénes son los arrendadores y datos sobre las transacciones.

Esta obligación asegura la trazabilidad de las operaciones y mejora la recaudación fiscal, lo cual reduce las posibilidades de evasión. Pese a que se admite que su responsabilidad es reducida, la cooperación con las autoridades no se restringe solo a esta verificación. Como no son arrendadores directos, tienen la obligación de colaborar y garantizar que se sigan los procedimientos de control, que se eliminen rápidamente (por ejemplo, en un plazo de 48 horas) los anuncios irregulares y que la información sea transparente. Adicionalmente, tienen que notificar a los inquilinos y arrendadores sobre las obligaciones legales vigentes, los compromisos asumidos al integrarse al sistema y los riesgos potenciales de no satisfacer dichas responsabilidades. Por lo tanto, las plataformas se convierten en un actor fundamental para garantizar la transparencia, la legalidad y el correcto funcionamiento del mercado digital de alquileres.

3.2.3. Arrendatario (Huésped)

Como cliente y huésped, el arrendatario tiene derecho a ciertas garantías que le garantizan un trato justo y seguro durante la contratación. Uno de estos derechos es tener acceso a la información verificable, exacta y exhaustiva sobre la propiedad inmueble, sus

características y las condiciones del contrato. Además, se protege al huésped de cláusulas abusivas que puedan imponerle cargas excesivas o limitar sus derechos sin razón justificada. Si el arrendador o la plataforma no cumplen, los huéspedes deben tener a su disposición vías rápidas para presentar quejas y reclamaciones, ya sea por medio de tribunales competentes, instancias administrativas o vías de atención directa (Vidal & Peña, 2023).

Sin embargo, además de estos derechos, el arrendatario también contrae deberes que aseguran la convivencia pacífica y el respeto por la propiedad. En este contexto, está obligado a emplear la vivienda de forma cívica y responsable, cumpliendo con las reglas de convivencia, respetando a los vecinos y preservando los bienes del inmueble. Esto abarca el impedir ruidos excesivos, daños o comportamientos que perturben la paz del vecindario. Así, se asegura la paz social y la calidad de vida de las comunidades donde funcionan estos arriendos, además de proteger el vínculo contractual entre arrendatario y huésped.

3.3. Vacíos legales y responsabilidad civil en arrendamientos de corta estancia en Ecuador

El surgimiento de plataformas digitales como Vrbo, Booking o Airbnb ha cambiado notablemente el panorama del arrendamiento en Ecuador, sobre todo en términos de alquileres para estancias breves, tal y como se puede apreciar. Este modelo económico reciente ha facilitado la diversificación de los tipos de alojamiento, la generación de ingresos adicionales y el impulso del turismo; no obstante, ha presentado al mismo tiempo retos con respecto a la regulación y la ley que Ecuador todavía no puede afrontar completamente dentro de su marco jurídico. En estas circunstancias, se plantean preguntas acerca de la suficiencia normativa, la formalización de contratos, las obligaciones civiles que surgen y la participación del Estado en el monitoreo de estas acciones.

El propósito de esta encuesta es entender las experiencias y percepciones de los arrendadores y arrendatarios que usan estas plataformas, al identificar los problemas

prácticos y las lagunas legales más importantes que afrontan al utilizar estos servicios. La recolección de datos, que se llevó a cabo con 56 individuos de diferentes ciudades del país, hace posible mostrar el estado actual del mercado informal, la comprensión que se tiene de las normas en vigor y qué esperan los usuarios sobre la creación de una legislación concreta. Los resultados adquiridos son esenciales para el estudio sociológico y jurídico del fenómeno, además de ser una base importante para proponer reformas que aseguren más seguridad jurídica y balance entre las partes.

SECCIÓN 1: DATOS GENERALES

1. Rol principal en plataformas de arrendamiento

Indicador	Resultado	Frecuencia
Arrendador (Anfitrión)	26	46%
Arrendatario (Huésped)	20	36%
Ambos	10	18%

Interpretación:

Los resultados reflejan que la mayoría de los participantes (46%) se desempeñan principalmente como arrendadores, lo que sugiere un interés creciente por parte de propietarios en utilizar plataformas digitales para generar ingresos mediante arrendamientos de corta estancia. La presencia de arrendatarios (36%) indica una participación significativa de usuarios que hacen uso de estos servicios, lo cual permite observar percepciones tanto desde la oferta como desde la demanda.

El 18% que manifestó ser tanto arrendador como arrendatario revela una tendencia de usuarios híbridos, posiblemente motivados por la flexibilidad del mercado y la facilidad de acceso a plataformas como Airbnb o Booking. Este grupo puede aportar una visión más

equilibrada sobre los problemas y vacíos legales, al haber experimentado ambas perspectivas contractuales y operativas.

2. Ciudad donde realiza o ha realizado arrendamientos

Indicador	Resultado	Frecuencia
Cuenca	8	14%
Quito	22	39%
Guayaquil	18	32%
Manta	8	14%

Interpretación:

La ciudad con mayor participación es Quito (39%), seguida por Guayaquil (32%), lo cual coincide con su posición como centros turísticos y comerciales donde el flujo de visitantes nacionales y extranjeros favorece los arrendamientos temporales. Estas cifras reflejan la concentración de la actividad en zonas urbanas y turísticas con infraestructura consolidada y alta demanda.

Por otro lado, Manta y Cuenca representan porcentajes menores, aunque relevantes (14% cada una). Esto demuestra que el fenómeno del arrendamiento de corta estancia no se limita a las grandes urbes, sino que también se expande hacia destinos con atractivo patrimonial o costero. La diversidad geográfica permite inferir que las percepciones sobre los vacíos legales pueden variar según el contexto económico y turístico de cada ciudad.

3. Plataforma(s) que utiliza con mayor frecuencia

Indicador	Resultado	Frecuencia
------------------	------------------	-------------------

Airbnb	36	64%
Booking	14	25%
Vrbo	6	11%

Interpretación:

Airbnb se posiciona como la plataforma dominante con un 64% de preferencia, lo que evidencia su liderazgo en el mercado ecuatoriano de arrendamientos de corta estancia. Su facilidad de uso, alcance internacional y sistema de reputación entre usuarios la convierten en la herramienta más popular entre arrendadores y arrendatarios.

Booking (25%) y Vrbo (11%) también tienen presencia, pero con menor incidencia. Esto sugiere que, aunque existen alternativas, la competencia es asimétrica. Además, esta concentración en una sola plataforma incrementa la relevancia de examinar su rol en la gestión de conflictos, cláusulas de responsabilidad civil y cumplimiento normativo dentro del marco legal ecuatoriano.

SECCIÓN 2: CONOCIMIENTO NORMATIVO Y REGULATORIO

4. ¿Conoce el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales (Acuerdo Ministerial 2023-011)?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	12	21%
No	30	54%

Lo he escuchado, pero no conozco los detalles	14	25%
--	----	-----

Interpretación:

Más de la mitad de los encuestados (54%) desconoce la existencia del reglamento emitido por el Ministerio de Turismo, lo que refleja una brecha significativa entre la normativa vigente y su difusión entre los actores involucrados. Esto podría repercutir en el cumplimiento de obligaciones y en la informalidad del sector.

Un 25% ha escuchado del reglamento sin conocer sus detalles, lo que evidencia que la información sí circula, pero sin llegar de manera efectiva a los usuarios. Solo el 21% lo conoce con claridad, lo cual denota la necesidad de fortalecer campañas informativas y capacitaciones sobre las disposiciones legales aplicables a los arrendamientos de corta estancia.

5. ¿Sabe si su propiedad o la que arrienda cuenta con registro turístico?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	16	29%
No	24	43%
No estoy seguro	16	28%

Interpretación:

El 43% de los participantes reconoce no tener registro turístico, mientras que un 28% no está seguro de contar con él, evidenciando un alto nivel de informalidad. Esto sugiere que gran parte de las operaciones se realizan al margen de los controles oficiales, lo que genera vacíos en materia de tributación, control de calidad y protección al consumidor.

Solo el 29% posee registro turístico, lo que puede estar asociado a arrendadores más formales o con propiedades vinculadas a servicios turísticos regulares. Esta situación revela la urgencia de mecanismos de registro simplificados y campañas de regularización que integren a los pequeños oferentes dentro del marco legal.

6. ¿Considera que la normativa actual es suficiente para regular los arrendamientos de corta estancia?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	10	18%
No	40	71%
No sé	6	11%

Interpretación:

La amplia mayoría (71%) considera insuficiente la normativa vigente, lo que confirma la percepción de vacíos legales y la necesidad de una ley específica. Esta percepción puede derivarse de la falta de claridad en la aplicación de normas civiles, turísticas y tributarias al contexto digital de los arrendamientos de corta duración.

El 18% que considera suficiente la regulación probablemente asocia la normativa actual con los principios generales del Código Civil o la Ley de Turismo, pero la respuesta mayoritaria muestra una preocupación generalizada por la inseguridad jurídica y la ausencia de mecanismos claros para resolver conflictos y definir responsabilidades.

4. SECCIÓN 3: EXPERIENCIA PRÁCTICA Y CONFLICTOS

7. ¿Ha tenido algún conflicto derivado de un arrendamiento de corta estancia?

Indicador	Resultado	Frecuencia
------------------	------------------	-------------------

Sí	20	36%
No	36	64%

Interpretación:

Teniendo en cuenta la informalidad del sector, es significativo que el 36% haya enfrentado algún tipo de conflicto. Estos conflictos suelen estar vinculados con daños, pagos o incumplimientos de contratos. Que la mayoría no haya tenido conflictos podría explicarse por la intervención de las plataformas, que ponen en marcha mecanismos de mediación preventiva.

No obstante, los casos reportados muestran que hay riesgos que la legislación vigente no aborda de manera adecuada. Esto hace más fuerte la necesidad de fortalecer las garantías legales, la exigencia de contratos escritos y la definición clara de las obligaciones que tiene cada parte en el arrendamiento.

8. En caso afirmativo, ¿qué tipo de conflicto fue?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Incumplimiento de pago	8	14%
Daños en la propiedad	10	18%
Problemas con vecinos	4	7%
Publicidad engañosa	3	5%

Indicador	Resultado	Frecuencia
Cancelación injusta	5	9%

Interpretación:

Los conflictos más comunes son los incumplimientos de pago (14%) y los daños a la propiedad (18%), lo que demuestra cuán vulnerables están los arrendadores ante la ausencia de garantías. Estos inconvenientes demuestran que es necesario contar con mecanismos contractuales más fuertes y seguros, sobre todo en plataformas que no requieren de contratos físicos.

Las disputas por publicidad engañosa (5%) y cancelación injusta (9%) evidencian que hay tensiones desde el punto de vista del arrendatario, vinculadas con la equidad del servicio y la información. Estos descubrimientos respaldan la necesidad de una regulación que combine la protección del consumidor con la responsabilidad civil.

9. ¿Cómo resolvió el conflicto?

Indicador	Resultado	Frecuencia
A través de la plataforma	10	18%
Mediante acuerdo directo	6	11%
Con asistencia legal	2	4%
No se resolvió	2	4%

Interpretación:

La mayoría de los conflictos se resolvieron directamente a través de las plataformas (18%), lo que muestra que estas empresas cumplen un rol de mediación, aunque de carácter privado

y no judicial. Esto genera una zona gris en la protección de derechos, ya que las decisiones no siempre se basan en la legislación ecuatoriana.

El reducido número de casos con asistencia legal (4%) sugiere que los usuarios prefieren evitar procesos judiciales por su costo y complejidad. Sin embargo, el hecho de que un pequeño porcentaje no haya logrado resolver su conflicto demuestra que la ausencia de regulación estatal puede dejar a las partes en situación de indefensión.

SECCIÓN 4: RESPONSABILIDAD CIVIL Y GARANTÍAS

10. ¿Suele firmar un contrato escrito para arrendamientos de corta estancia?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Siempre	14	25%
A veces	22	39%
Nunca	20	36%

Interpretación:

Los resultados evidencian que solo el 25% de los participantes formaliza sus arrendamientos mediante contratos escritos de manera constante, mientras que el 39% lo hace de forma ocasional y el 36% nunca utiliza contrato. Esto refleja un nivel considerable de informalidad en las transacciones, lo que genera vulnerabilidad jurídica tanto para arrendadores como para arrendatarios en caso de conflicto.

La ausencia de contratos escritos reduce la posibilidad de exigir el cumplimiento de obligaciones o de establecer cláusulas de responsabilidad civil. Esto sugiere que gran parte de las relaciones contractuales se rigen por la confianza o por los términos digitales de las plataformas, que no necesariamente se alinean con el marco legal ecuatoriano, generando un vacío en la protección de derechos y en la atribución de responsabilidades.

11. ¿Incluye cláusulas de responsabilidad civil en sus contratos?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	10	18%
No	16	29%
No uso contrato	30	53%

Interpretación:

El 53% de los encuestados afirmó no utilizar contratos, lo que coincide con el alto grado de informalidad mostrado en la pregunta anterior. De quienes sí los utilizan, apenas el 18% incluye cláusulas de responsabilidad civil, lo cual evidencia un desconocimiento o una subestimación de los riesgos asociados a los arrendamientos temporales.

La escasa presencia de disposiciones sobre responsabilidad civil demuestra la falta de asesoría jurídica en este tipo de actividades y la carencia de modelos contractuales estandarizados. Este escenario deja sin cobertura a los arrendadores frente a daños o incumplimientos, y a los arrendatarios frente a prácticas abusivas, destacando la necesidad de regulación que obligue a establecer cláusulas mínimas de responsabilidad.

12. ¿Cree que las plataformas digitales deberían asumir más responsabilidad en caso de conflictos?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	36	64%
No	8	14%
Depende del caso	12	22%

Interpretación:

Una mayoría significativa (64%) considera que las plataformas deben asumir mayor responsabilidad en los conflictos, lo que refleja una percepción generalizada de desequilibrio entre las partes. Los usuarios sienten que las plataformas actúan principalmente como intermediarios, sin asumir consecuencias por los daños o perjuicios derivados de las operaciones realizadas a través de sus sistemas.

El 22% que opina que “depende del caso” sugiere que hay conciencia de la complejidad de cada situación, donde la responsabilidad puede recaer tanto en el arrendador como en el huésped. No obstante, los resultados en su conjunto revelan la necesidad de establecer un marco legal que delimite claramente las obligaciones de las plataformas digitales, tanto en materia de responsabilidad civil como de protección al consumidor.

SECCIÓN 5: PERCEPCIÓN SOBRE VACÍOS LEGALES

13. ¿En qué áreas cree que existen mayores vacíos legales?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Fiscal/tributaria	16	29%
Protección al consumidor	10	18%
Registro y control de propiedades	8	14%
Responsabilidad civil	14	25%
Competencia desleal	8	14%

Interpretación:

Los vacíos legales más mencionados se concentran en el ámbito fiscal (29%) y en la responsabilidad civil (25%). Esto refleja la preocupación por la informalidad tributaria del sector y la ausencia de reglas claras para determinar quién asume las consecuencias en caso de incumplimiento o daño. El hecho de que casi un tercio de los encuestados identifique la falta de control fiscal indica la necesidad de integrar este tipo de actividades dentro del sistema tributario formal.

La protección al consumidor (18%) y la competencia desleal (14%) también aparecen como áreas problemáticas, lo que evidencia que la falta de regulación afecta tanto a usuarios como a prestadores. La inexistencia de mecanismos de registro y control (14%) refuerza la percepción de un marco normativo incompleto que no alcanza a cubrir la totalidad de los riesgos asociados a los arrendamientos digitales de corta estancia.

14. ¿Cree que sería útil una ley específica para arrendamientos de corta estancia en Ecuador?

Indicador	Resultado	Frecuencia
Sí	44	79%
No	4	7%
No sé	8	14%

Interpretación:

El 79% de los encuestados considera necesaria una ley específica que regule los arrendamientos de corta estancia, lo que constituye un consenso amplio sobre la existencia de vacíos legales actuales. Esta demanda social respalda la idea de una regulación moderna que articule aspectos de responsabilidad civil, protección al consumidor, tributación y turismo.

El bajo porcentaje de respuestas negativas (7%) demuestra que hay poca resistencia a la regulación, probablemente porque la mayoría percibe la normativa vigente como insuficiente o confusa. Este resultado puede servir como evidencia empírica para proponer reformas legales o incluso la creación de un cuerpo normativo propio que reconozca la naturaleza digital, temporal y económica de este tipo de arrendamientos.

3.4. Posturas de los sectores involucrados

Con el fin de complementar los resultados obtenidos sobre los vacíos legales y la responsabilidad civil en los arrendamientos de corta estancia en Ecuador, se realizó una serie de entrevistas semiestructuradas a tres actores clave vinculados directamente con el sector: representantes de propietarios que ofrecen sus inmuebles en plataformas digitales,

representantes de arrendatarios que utilizan estos servicios, y un representante de la Cámara de Turismo del Azuay. El propósito fue obtener una visión más profunda y cualitativa sobre las percepciones, desafíos y propuestas normativas que surgen desde la práctica, permitiendo contrastar las experiencias individuales con las deficiencias del marco legal vigente.

Estas entrevistas se llevaron a cabo siguiendo una guía que se dividía en cuatro segmentos temáticos: diagnóstico de la circunstancia presente, responsabilidad civil y protección de las partes, análisis comparativo y sugerencias normativas, y por último, perspectivas hacia el futuro. Los participantes proporcionaron, por medio de sus respuestas, datos valiosos acerca de la informalidad del mercado, la carencia de articulación institucional y la falta de reglas precisas para plataformas como Booking y Airbnb. El diálogo permitió identificar coincidencias entre los sectores entrevistados, así como divergencias sobre el alcance de la responsabilidad de las plataformas y la necesidad urgente de una regulación específica que brinde equilibrio, transparencia y seguridad jurídica al ecosistema de los arrendamientos de corta estancia en el país.

PREGUNTA	Representante Propietarios	Representante Arrendatarios	Representante Cámara de Turismo del Azuay
Bloque A: Diagnóstico de la Situación Actual			
1. Desde su experiencia, ¿cuál es el principal vacío legal o desafío regulatorio que identifica en el funcionamiento de plataformas como Airbnb y Booking en Ecuador?	El principal vacío está en la falta de una ley específica que reconozca el arrendamiento de corta estancia como una figura distinta al arrendamiento tradicional. Actualmente no existe claridad sobre impuestos, contratos y responsabilidades.	Considero que el mayor problema es la indefinición de derechos y obligaciones en caso de conflictos. Muchos huéspedes no saben ante quién reclamar ni qué leyes los protegen cuando hay incumplimientos o daños.	Desde el punto de vista institucional, el desafío es la ausencia de regulación articulada entre el Ministerio de Turismo, el SRI y los municipios. Cada entidad actúa por separado, lo que genera vacíos de

			control y fiscalización.
2. El Acuerdo Ministerial 2023-011 exige un registro turístico. En la práctica, ¿considera que esta medida ha sido suficiente y efectiva para regular el sector? ¿Qué limitaciones observa?	No ha sido suficiente. Muchos propietarios desconocen el procedimiento o lo consideran burocrático. Además, no hay incentivos ni sanciones claras para motivar el registro.	En mi experiencia como arrendatario, pocas propiedades están registradas. No hay forma de verificar si el alojamiento cumple normas básicas de seguridad o higiene.	La medida es positiva en teoría, pero insuficiente en la práctica. Falta control territorial y actualización de registros. Sin personal ni presupuesto, el Ministerio de Turismo no puede garantizar su cumplimiento.
3. ¿Cómo percibe el nivel de cumplimiento tributario por parte de los anfitriones que operan en estas plataformas? ¿Qué mecanismos podrían ser más efectivos para combatir la informalidad?	El nivel de cumplimiento es bajo, sobre todo entre pequeños arrendadores. Sería útil que las plataformas realicen retención tributaria automática para asegurar el aporte fiscal.	La mayoría de anfitriones no emite facturas ni declara los ingresos. Una herramienta práctica sería vincular las cuentas de las plataformas con el SRI, como ocurre en otros países.	Coincido. La informalidad ronda el 70%. La solución es la cooperación entre plataformas y el Estado, exigiendo registros activos para operar y transparentar los ingresos generados.
Bloque B: Responsabilidad Civil y Protección de las Partes			
4. En caso de conflictos (daños a la propiedad, incumplimiento, publicidad engañosa), ¿dónde recae, en su opinión, la responsabilidad civil: en el anfitrión, en la plataforma o en ambos? ¿Por qué?	En ambos. El anfitrión es responsable directo por la propiedad, pero la plataforma debe responder solidariamente si no garantiza mecanismos de verificación o mediación efectiva.	La responsabilidad debe compartirse. Muchos huéspedes confían en la reputación y las garantías que ofrece la plataforma, por lo tanto, esta no puede eximirse totalmente de su papel mediador.	Jurídicamente, la responsabilidad principal recae en el anfitrión, pero las plataformas deberían asumir una responsabilidad subsidiaria, especialmente cuando actúan como intermediarios económicos.
5. ¿Considera que el marco jurídico ecuatoriano actual (Código Civil, Ley	Las leyes actuales son insuficientes porque fueron concebidas para	No hay herramientas claras. El consumidor digital queda en una zona	Coincido. El marco actual es anacrónico. Debe aprobarse una ley

<p>de Protección al Consumidor, Ley de Inquilinato) ofrece herramientas adecuadas para resolver disputas en este tipo de arrendamientos? ¿Se requieren normas específicas?</p>	<p>relaciones presenciales y de larga duración. Se necesita una norma que contemple las particularidades del entorno digital.</p>	<p>gris, sin mecanismos rápidos de protección. Sería útil crear un procedimiento simplificado de reclamos en línea.</p>	<p>específica que regule los arrendamientos turísticos temporales, tomando en cuenta la experiencia de otros países.</p>
<p>Bloque C: Análisis Comparado y Propuestas Normativas</p>			
<p>6. Basándose en experiencias internacionales que conozca, ¿qué elementos o principios regulatorios cree que serían aplicables y beneficiosos para el contexto ecuatoriano?</p>	<p>El modelo español es un buen ejemplo: exige registro obligatorio, fiscalización digital y armonización con las leyes de turismo locales. Eso da orden y seguridad jurídica.</p>	<p>En países como México o Chile, las plataformas colaboran directamente con las autoridades fiscales. Ese principio de corresponsabilidad debería adoptarse aquí.</p>	<p>Europa ofrece buenas prácticas: categorización de alojamientos, licencias verificadas y sanciones progresivas. Adaptar esos estándares elevaría la calidad del servicio turístico.</p>
<p>7. Desde su perspectiva, ¿qué obligaciones específicas deberían imponerse por ley a las plataformas digitales (ej. verificación de datos, retención tributaria, mecanismos de quejas)?</p>	<p>Deberían verificar identidad y propiedad de los inmuebles, retener impuestos y disponer de un fondo de garantía para cubrir daños.</p>	<p>Sería importante exigir mecanismos de reclamo localizados en Ecuador y mayor transparencia en políticas de cancelación.</p>	<p>Las plataformas deben actuar como agentes de retención y cumplir normas de registro ante el Ministerio de Turismo. Además, deberían reportar estadísticas oficiales de ocupación.</p>
<p>8. Para garantizar la competencia leal con el sector hotelero tradicional, ¿qué medidas regulatorias serían necesarias implementar?</p>	<p>Igualar las obligaciones fiscales y de control sanitario, de modo que los pequeños anfitriones compitan en condiciones justas.</p>	<p>No se debe eliminar la flexibilidad de las plataformas, pero sí establecer estándares mínimos de seguridad y tributación para todos.</p>	<p>Es fundamental establecer un marco equitativo: registro obligatorio, control de tarifas y normas urbanísticas que eviten la saturación</p>

			turística en ciertas zonas.
Bloque D: Cierre y Perspectiva a Futuro			
9. ¿Cuál es su pronóstico sobre la evolución de este sector en Ecuador? ¿Cree que se avanzará hacia una regulación integral o se mantendrá el statu quo?	El mercado seguirá creciendo, y tarde o temprano se requerirá una ley específica. La presión de los municipios y del sector hotelero acelerará esa discusión.	Pienso que el crecimiento continuará, aunque sin regulación clara a corto plazo. Las plataformas seguirán adaptándose más rápido que el Estado.	A mediano plazo se avanzará hacia una regulación integral, impulsada por la necesidad de formalizar la actividad y equilibrar la competencia turística.

Los resultados de la entrevista evidencian una coincidencia transversal entre los tres actores consultados respecto a la existencia de un vacío normativo significativo en torno a los arrendamientos de corta estancia en Ecuador. Tanto propietarios como arrendatarios y representantes institucionales coinciden en que el marco jurídico actual (compuesto por el Código Civil, la Ley de Inquilinato y la Ley de Protección al Consumidor) resulta insuficiente para abordar las particularidades de las operaciones digitales que se realizan mediante plataformas como Airbnb o Booking. Se destaca la ausencia de control estatal efectivo, el bajo nivel de cumplimiento tributario y la falta de mecanismos de resolución de conflictos que otorguen garantías a las partes. Asimismo, se reconoce que el Acuerdo Ministerial 2023-011, pese a ser un avance, no ha tenido impacto práctico por su escasa difusión y su limitada aplicación territorial.

Los entrevistados están de acuerdo en que una regulación moderna debería basarse en modelos internacionales que integran registro mandatorio, verificación digital y retención tributaria automatizada. Además, se hace evidente la necesidad de equilibrar la competencia entre el sector hotelero y los arriendos informales, fomentando la formalización sin suprimir la flexibilidad del modelo. En resumen, la entrevista muestra que existe un acuerdo general

acerca de la necesidad urgente de proporcionar al país un marco legal que sea consistente, claro y adecuado a las dinámicas del turismo digital actual.

3.5. Discusión

Los resultados de la encuesta y de la entrevista muestran una coincidencia evidente: el sistema legal ecuatoriano no tiene una regulación suficiente, moderna o clara para el fenómeno en aumento de los arrendamientos temporales administrados por medio de plataformas digitales como Booking, Airbnb o Vrbo. Este vacío normativo causa tensiones entre las reglas tradicionales del alquiler civil, la normativa turística y las regulaciones fiscales, lo que coloca a los actores involucrados (huéspedes y anfitriones) en un estado de incertidumbre legal. El Código Civil ecuatoriano, en sus artículos 1857 y siguientes, regula el contrato de arrendamiento de forma general, pero parte del supuesto de una relación bilateral tradicional, presencial y prolongada, lo cual resulta insuficiente frente a la inmediatez, anonimato y mediación digital que caracterizan los contratos de corta estancia.

El Acuerdo Ministerial No. 2023-011, que establece el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales, constituye un intento del Estado por ordenar este tipo de actividades, exigiendo el registro de los inmuebles que se ofertan mediante plataformas digitales. Sin embargo, tanto los datos cuantitativos como las percepciones cualitativas muestran que esta medida carece de eficacia por la falta de difusión, fiscalización y coordinación interinstitucional. En la práctica, la ausencia de sanciones efectivas y de incentivos para el registro mantiene a la mayoría de los arrendadores en la informalidad, lo cual vulnera principios constitucionales de legalidad y equidad tributaria establecidos en los artículos 83 numeral 15 y 300 de la Constitución de la República del Ecuador. Esta situación, además, afecta la competencia leal con el sector hotelero tradicional, que sí cumple con cargas impositivas y regulaciones más estrictas.

Desde la perspectiva de la responsabilidad civil, los encuestados y entrevistados coincidieron en que las plataformas digitales deberían asumir un papel más activo en la resolución de conflictos, lo que plantea la necesidad de reinterpretar las reglas de imputación de responsabilidad bajo el artículo 2214 del Código Civil, que dispone que todo acto que cause daño a otro genera la obligación de repararlo. En los arrendamientos digitales, la intermediación tecnológica introduce una relación triangular en la que las plataformas no pueden ser tratadas como simples mediadoras, puesto que fijan condiciones, gestionan pagos y definen las políticas de cancelación. Bajo el principio de solidaridad pasiva, reconocido en la doctrina civil ecuatoriana, podrían configurarse supuestos de responsabilidad compartida o subsidiaria entre anfitrión y plataforma, especialmente cuando la falta de control o información veraz de la plataforma contribuye al perjuicio del usuario.

Asimismo, la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor en su artículo 42, impone al proveedor la obligación de garantizar calidad, seguridad y veracidad en la información ofrecida al consumidor. En el contexto de plataformas digitales, tanto los anfitriones como las propias empresas intermediarias asumen el rol de proveedores de un servicio turístico, y por ende, deben responder frente al consumidor por incumplimientos o prácticas engañosas. Sin embargo, los mecanismos de reclamo en línea que las plataformas ofrecen no tienen validez jurídica en Ecuador, lo cual evidencia la ausencia de un marco normativo nacional que regule las transacciones digitales de alojamiento. Esta laguna legislativa deja desprotegido al usuario y limita la capacidad del Estado de ejercer control y sanción.

De igual manera, el componente tributario aparece como uno de los vacíos más graves. La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento no contemplan aún procedimientos específicos para la retención o declaración automática de los ingresos generados por arrendamientos a través de plataformas extranjeras. Este vacío vulnera el principio de generalidad tributaria previsto en el artículo 300 de la Constitución, pues un

segmento del mercado opera al margen de las obligaciones fiscales, generando inequidad con los contribuyentes formales del sector turístico. De acuerdo con la información recabada, más del 70% de los anfitriones no emite facturas ni declara ingresos, lo que demuestra la urgencia de implementar mecanismos de control tecnológico y convenios de intercambio de información entre las plataformas y el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Desde una óptica crítica, la falta de normativa específica no solo evidencia una omisión legislativa, sino también una resistencia institucional a reconocer la transformación digital del derecho privado. Mientras países como España, Francia o Chile han incorporado regulaciones especiales sobre arrendamientos turísticos digitales, Ecuador continúa aplicando normas analógicas a realidades tecnológicas. Ello vulnera el principio constitucional de seguridad jurídica previsto en el artículo 82 de la Constitución, que exige normas claras, públicas y predecibles. La consecuencia práctica de esta ausencia normativa es un ecosistema informal donde los contratos no se formalizan, las responsabilidades no se delimitan y los derechos del consumidor se debilitan.

Por consiguiente, los resultados de la investigación evidencian la urgente necesidad de una Ley Especial acerca de Arrendamientos a Corto Plazo y Plataformas Digitales. Esta debería establecer sistemas para que anfitriones y plataformas compartan responsabilidades, regular asuntos civiles, tributarios y de protección al consumidor, y garantizar condiciones justas con el sector hotelero en cuanto a competitividad. Esta ley debería incluir principios de transparencia, corresponsabilidad en tecnología y formalización progresiva, conforme a la legislación constitucional y las tendencias regulatorias mundiales. Es solo a través de un marco normativo que esté en coherencia y actualizado que se podrá brindar a los ciudadanos que forman parte de este nuevo modelo económico digital protección efectiva, equidad fiscal y seguridad jurídica.

Conclusiones

1. Se identifica un vacío normativo sustancial en la legislación ecuatoriana, que carece de un marco específico para los arrendamientos de corta estancia a través de plataformas digitales, generando un escenario de inseguridad jurídica para anfitriones, huéspedes y plataformas, y aplicando de manera inadecuada normas pensadas para relaciones contractuales tradicionales y de larga duración.
2. Existe un alto grado de informalidad en el sector, evidenciado por el significativo desconocimiento de la normativa vigente y el bajo cumplimiento del registro turístico obligatorio, lo que conlleva una evasión tributaria generalizada y crea condiciones de competencia desleal frente al sector hotelero formal que sí cumple con todas las cargas regulatorias e impositivas.
3. Los conflictos entre las partes, principalmente por daños a la propiedad e incumplimientos de pago, son frecuentes y no cuentan con mecanismos de resolución ágiles y efectivos, lo que deja a los usuarios en una situación de vulnerabilidad al depender casi exclusivamente de los sistemas privados de las plataformas, los cuales carecen de supervisión estatal.
4. La responsabilidad civil en este tipo de arrendamientos se encuentra difusa, ya que el marco legal actual no delimita con claridad las obligaciones solidarias o subsidiarias que deberían asumir las plataformas digitales como intermediarias activas que gestionan pagos y establecen los términos del servicio, más allá de ser meras facilitadoras tecnológicas.
5. Los actores consultados manifiestan un consenso unánime sobre la necesidad y urgencia de promulgar una ley especial que regule de manera integral la actividad, estableciendo

reglas claras en materia contractual, fiscal y de protección al consumidor, inspirándose en experiencias internacionales que han logrado equilibrar la innovación digital con la seguridad jurídica.

Recomendaciones

1. Promover la creación e implementación de una Ley Especial de Arrendamientos de Corta Estancia y Plataformas Digitales que defina la naturaleza jurídica de estos contratos, establezca un régimen claro de derechos y obligaciones para todas las partes involucradas y cree un registro único y obligatorio a nivel nacional para las propiedades que se oferten.
2. Establecer, mediante la nueva legislación, un marco de corresponsabilidad fiscal que obligue a las plataformas digitales a reportar automáticamente las transacciones al Servicio de Rentas Internas (SRI) y, en lo posible, a realizar retenciones tributarias, con el fin de combatir la evasión y garantizar la equidad con el sector turístico formal.
3. Diseñar e institucionalizar mecanismos accesibles y eficientes de resolución de conflictos, que incluyan instancias de mediación en línea y procedimientos administrativos ágiles, para ofrecer a los usuarios una alternativa real y menos onerosa a la vía judicial tradicional en caso de incumplimientos o daños.
4. Definir con precisión en la normativa el régimen de responsabilidad civil de las plataformas digitales, determinando los supuestos en los que actuarán como responsables solidarios o subsidiarios, especialmente en casos de publicidad engañosa, falta de verificación de datos del inmueble o fallos en sus sistemas de pago y seguridad.
5. Desarrollar e implementar campañas masivas de divulgación y capacitación dirigidas a anfitriones, huéspedes y administradores de propiedades, con el objetivo de informar sobre las nuevas obligaciones legales, los derechos como consumidores y los procedimientos establecidos para operar de manera formal y segura dentro del marco regulatorio.

Bibliografía

- Amancha, L., Vilmonte, J., Valle, A., & Porras, M. (2024). Análisis jurídico de la plataforma Airbnb en Ecuador y su regulación: perspectiva desde el Derecho de Competencia. *Nullius: Revista de pensamiento crítico en el ámbito del Derecho*, 5(1), 95-108. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9949381>
- Andrade, E. (2025). REGULACIÓN JURÍDICA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS TEMPORALES A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES EN ECUADOR. PUCESA. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/513ef408-4ebb-41a4-8100-0d90989f63d9/content>
- Baldeon, M., Coronel, J., & Zambrano, M. (2025). Derecho civil ecuatoriano ante la digitalización de contratos. *Verdad y Derecho*, 4(1), 13–24. <https://doi.org/10.62574/ay1zyj58>
- Banco Central del Ecuador. (2024, 12 de agosto). Los criptoactivos no son una moneda de curso legal, ni un medio de pago autorizado en Ecuador. <https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/los-criptoactivos-no-son-una-moneda-de-curso-legal-ni-un-medio-de-pago-autorizado-en-ecuador>
- Camacho-Sastre, J. O., & Arrieta-Londoño, S. L. (2021). Certificación de la remuneración económica por la elaboración de contratos de arrendamiento de vivienda de los agentes inmobiliarios como costumbre mercantil en Bogotá. Universidad Católica de Colombia. <https://research-ebSCO-com.vpn.ucacue.edu.ec/linkprocessor/v2-external?opid=q3t66c&recordId=zmjlcOHsoz&url=https%3A%2F%2Fhdl.handle.net%2F10983%2F26697>
- Cascante, L. (2000). Capacidades y legitimaciones en el proceso civil. *Iuris Dictio*, 1(2), 153–159. <https://doi.org/10.18272/iu.v1i2.538>

Congreso Nacional del Ecuador. (2000). Ley de Inquilinato. (Registro Oficial 196, 1–XI–2000).

Congreso Nacional del Ecuador. (2002). Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos. Registro Oficial Suplemento 557 de 17-abr-2002. Estado: Vigente. <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/11/Ley-de-Comercio-Electronico-Firmas-y-Mensajes-de-Datos.pdf>

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil. Codificación No. 2005–010. <https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf>

Defensoría del Pueblo del Ecuador. (2023). Mecanismo para el monitoreo de los derechos de las personas con discapacidad. <https://repositorio.dpe.gob.ec/bitstream/39000/3449/1/DEPE-DPE-031-2023.pdf>

Ministerio de Turismo. (2023). Acuerdo Ministerial Nro. 2023-011: Reglamento de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales. Registro Oficial N° 402, Suplemento, 22 de septiembre de 2023. <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/09/RO-402-Reglamento-de-Alojamiento-Turistico-en-Inmuebles-Habitacionales.pdf>

Ministerio de Turismo. (2023). Acuerdo Ministerial Nro. 2023-011: Reglamento de alojamiento turístico en inmuebles habitacionales. Registro Oficial N° 402, Suplemento, 22 de septiembre de 2023. <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/09/RO-402-Reglamento-de-Alojamiento-Turistico-en-Inmuebles-Habitacionales.pdf>

Noboa, P. (2022, 12 de julio). Naturaleza jurídica de las Organizaciones Autónomas Descentralizadas (DAOs) | Segunda parte. Instituto Iberoamericano de Derecho y

Finanzas. <https://www.derechoyfinanzas.org/naturaleza-juridica-de-las-organizaciones-autonomas-descentralizadas-daos-segunda-parte/>

Setién, R. (2023). Los contratos turísticos “Airbnb” como forma de hospedaje. Universidad de Cantabria. <https://hdl.handle.net/10902/29655>

Vidal, Á., & Peña, N. (2023). La protección del arrendatario ante el incumplimiento del arrendador en el contrato celebrado mediante una plataforma digital: El caso de Airbnb. *Revista chilena de derecho y tecnología*, 12(15), 1-26. <https://doi.org/10.5354/0719-2584.2023.70963>

Anexos




Universidad
Católica
de Cuenca

**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL
REPOSITORIO INSTITUCIONAL**

Brigith Anahi Vera Cervantes portador de la cédula de ciudadanía N° **0107286866**. En calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “**Vacios legales y responsabilidad civil en el arrendamiento de corta estancia: análisis crítico y comparado de Airbnb y Booking en Ecuador**” de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, para que realice la publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, **14 de noviembre de 2025**

F: 

Brigith Anahi Vera Cervantes

C.I. 0107286866

ENCUESTA: VACÍOS LEGALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL EN ARRENDAMIENTOS DE CORTA ESTANCIA EN ECUADOR

Objetivo: Recopilar información sobre la percepción y experiencia de arrendadores y arrendatarios respecto a la regulación, seguridad jurídica y responsabilidad civil en el uso de plataformas digitales de arrendamiento de corta estancia.

Instrucciones: Marque con una "X" la opción que mejor represente su opinión o experiencia.

SECCIÓN 1: DATOS GENERALES

1. Rol principal en plataformas de arrendamiento:

- Arrendador (Anfitrión)
- Arrendatario (Huésped)
- Ambos

2. Ciudad donde realiza o ha realizado arrendamientos:

- Cuenca
- Quito
- Guayaquil
- Manta

3. Plataforma(s) que utiliza con mayor frecuencia:

- Airbnb
- Booking
- Vrbo

SECCIÓN 2: CONOCIMIENTO NORMATIVO Y REGULATORIO

4. ¿Conoce el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales (Acuerdo Ministerial 2023-011)?

- Sí
- No
- Lo he escuchado, pero no conozco los detalles

5. ¿Sabe si su propiedad o la que arrienda cuenta con registro turístico?

- Sí
- No
- No estoy seguro

6. ¿Considera que la normativa actual es suficiente para regular los arrendamientos de corta estancia?

- Sí

- No
- No sé

SECCIÓN 3: EXPERIENCIA PRÁCTICA Y CONFLICTOS

7. **¿Ha tenido algún conflicto derivado de un arrendamiento de corta estancia?**
- Sí
 - No
8. **En caso afirmativo, ¿qué tipo de conflicto fue? (Puede marcar más de una opción)**
- Incumplimiento de pago
 - Daños en la propiedad
 - Problemas con vecinos
 - Publicidad engañosa
 - Cancelación injusta
9. **¿Cómo resolvió el conflicto?**
- A través de la plataforma
 - Mediante acuerdo directo
 - Con asistencia legal
 - No se resolvió

SECCIÓN 4: RESPONSABILIDAD CIVIL Y GARANTÍAS

10. **¿Suele firmar un contrato escrito para arrendamientos de corta estancia?**
- Siempre
 - A veces
 - Nunca
11. **¿Incluye cláusulas de responsabilidad civil en sus contratos?**
- Sí
 - No
 - No uso contrato
12. **¿Cree que las plataformas digitales deberían asumir más responsabilidad en caso de conflictos?**
- Sí
 - No
 - Depende del caso

SECCIÓN 5: PERCEPCIÓN SOBRE VACÍOS LEGALES

13. **¿En qué áreas cree que existen mayores vacíos legales? (Puede marcar más de una)**

- Fiscal/tributaria
- Protección al consumidor
- Registro y control de propiedades
- Responsabilidad civil
- Competencia desleal

14. **¿Cree que sería útil una ley específica para arrendamientos de corta estancia en Ecuador?**

- Sí
- No
- No sé

GUÍA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

I. DATOS INICIALES

- **Fecha:** _____
- **Entrevistado:** _____
- **Cargo/Institución:** _____
- **Área de Experiencia:** _____
- **Entrevistador:** Brigith Vera

Bloque A: Diagnóstico de la Situación Actual

1. Desde su experiencia, ¿cuál es el principal vacío legal o desafío regulatorio que identifica en el funcionamiento de plataformas como Airbnb y Booking en Ecuador?
2. El Acuerdo Ministerial 2023-011 exige un registro turístico. En la práctica, ¿considera que esta medida ha sido suficiente y efectiva para regular el sector? ¿Qué limitaciones observa?
3. ¿Cómo percibe el nivel de cumplimiento tributario por parte de los anfitriones que operan en estas plataformas? ¿Qué mecanismos podrían ser más efectivos para combatir la informalidad?

Bloque B: Responsabilidad Civil y Protección de las Partes

4. En caso de conflictos (daños a la propiedad, incumplimiento, publicidad engañosa), ¿dónde recae, en su opinión, la responsabilidad civil: en el anfitrión, en la plataforma o en ambos? ¿Por qué?
5. ¿Considera que el marco jurídico ecuatoriano actual (Código Civil, Ley de Protección al Consumidor, Ley de Inquilinato) ofrece herramientas adecuadas para resolver disputas en este tipo de arrendamientos? ¿Se requieren normas específicas?

Bloque C: Análisis Comparado y Propuestas Normativas

6. Basándose en experiencias internacionales que conozca ¿qué elementos o principios regulatorios cree que serían aplicables y beneficiosos para el contexto ecuatoriano?

7. Desde su perspectiva, ¿qué obligaciones específicas deberían imponerse por ley a las plataformas digitales (ej. verificación de datos, retención tributaria, mecanismos de quejas)?
8. Para garantizar la competencia leal con el sector hotelero tradicional, ¿qué medidas regulatorias serían necesarias implementar?

Bloque D: Cierre y Perspectiva a Futuro

9. ¿Cuál es su pronóstico sobre la evolución de este sector en Ecuador? ¿Cree que se avanzará hacia una regulación integral o se mantendrá el statu quo?