



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

SG

FS



Trámite **71368**

Código validación **SWZXDECJBQ**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **21-jun-2011 14:59**

Numeración documento **cje-p-2011-416**

Fecha oficio **21-jun-2011**

Ramitante **ROMO MARIA PAULA**

Razón social

Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asamblanacional.gob.ec/dts/estadoTramite.jsf>

5 FS

Oficio No. CJEE-P-2011-416
Quito DM, 21 de junio de 2011

Señor arquitecto
Fernando Cordero
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL
En su despacho.-

De mi consideración:

Adjunto al presente el informe de mayoría para segundo debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal, de conformidad con inciso tercero el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

Aprovecho la ocasión para reiterarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

María Paula Romo
Presidenta

Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado



GM/



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

INFORME PARA SEGUNDO DEBATE

**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

COMISIÓN No. 1

COMISIÓN ESPECIALIZADA DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO

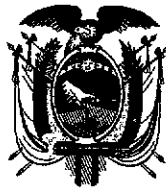
Quito, 20 de junio de 2011

OBJETO.-

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento al Pleno de la Asamblea Nacional el informe para segundo debate realizado por la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, sobre el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES.-

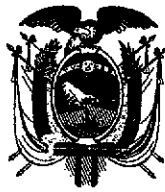
- Mediante Memorando No. SAN-2011-0053 de 6 de enero de 2011, el Dr. Francisco Vergara O., Secretario General de la Asamblea Nacional, remitió a la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado la calificación del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal, para que inicie su trámite a partir del 7 de enero de 2011.
- La Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado, de conformidad con el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, puso el proyecto en conocimiento de las y los asambleístas y de la ciudadanía en general a través del portal web de la Asamblea Nacional. Tanto por correos electrónicos como por el correo común, se envió también la propuesta a distintos sectores.
- La Comisión recibió las observaciones del Dr. Alexis Mera, Secretario Nacional Jurídico de la Presidencia de la República; Dr. Galo Martínez Pinto, Presidente de la Sala Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

de Justicia; Dr. José Serrano, Ministro de Justicia, Derechos Humanos y Cultos; Dr. David Noboa, Coordinador General Jurídico del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; Dra. Isabel Ulloa, Presidenta de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha; Dr. Alfredo Grijalva, Juez Primero de lo Civil de Pichincha; Dr. Patricio Vaca, Juez Cuarto de lo Civil de Pichincha; Dr. Rubén Cevallos, Juez Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha; Dra. Ana Intriago, Jueza Décimo Sexta de lo Civil de Pichincha; Doctoras Susana Vallejo, Sonia Gudiño y Bertha Viteri, juezas Primera, Segunda y Tercera de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, respectivamente; y de los ciudadanos Dra. Patlova Guerra Guerra, Emilio Oneto Lertora, Jaime Rumba Dueñas y Patricia Yépez.

- El informe para primer debate se entregó al Presidente de la Asamblea Nacional el 1 de febrero de 2011.
- El 3 de febrero de 2011, se llevó a cabo el primer debate del proyecto en el Pleno de la Asamblea Nacional.
- Posteriormente, presentaron observaciones por escrito las y los asambleístas Marisol Peñafiel, Rocío Valarezo, Juan Carlos Cassinelli, Guillermina Cruz, Betty Carrillo, Marco Murillo, Francisco Ulloa, Celso Maldonado, Jaime Abril, Enrique Herrería, Viviana Bonilla y Luis Morales.
- Asimismo, se recibieron en la Comisión de Justicia las observaciones de Fabián Zurita, Director Nacional de Asesoría Jurídica del Consejo de la Judicatura; Washington Bonilla, Registrador de la Propiedad del cantón Quito; José Serrano, Ministro de Justicia, Derechos Humanos y Cultos; Javier Alvarado, Coordinador del Contrato Social por la Vivienda; Germán Changotasi, y, los abogados en libre ejercicio, Dr. Eduardo Jiménez y Dra. Dana Abad.
- La Comisión de Justicia junto al Colegio de Arquitectos del Ecuador, realizó un taller de trabajo para escuchar a sectores interesados en la reforma a la Ley de Propiedad Horizontal, el 25 de mayo de 2011. Asistieron representantes del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Colegio de Arquitectos de Pichincha, Cámara de la Construcción de Quito, Centro Comercial Policentro de Guayaquil, Contrato Social por la Vivienda,



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Asociación de Viviendas "Paseos del Pichincha", Fundación Bien Estar, Condominio Dos Hemisferios, Ciudad Comercial El Bosque, Ksa Inmobiliaria, Mutualista Pichincha, del Ministerio Coordinador de la Política y del Ministerio Coordinador del Patrimonio.

ANÁLISIS DEL PROYECTO.-

El proyecto calificado por el Consejo de Administración Legislativa proponía la reforma de dos artículos de la Ley de Propiedad Horizontal con el objeto de que algunas decisiones en el régimen de condominio puedan tomarse no con el consentimiento unánime de los copropietarios, sino solamente con la anuencia de los dos tercios de ellos.

La Comisión de Justicia y Estructura del Estado, luego de realizado el primer debate, recibió varias observaciones a esta propuesta de reforma y también vinculadas a otros aspectos cruciales de la Ley de Propiedad Horizontal.

A continuación se exponen los temas que contiene la reforma en su informe para segundo debate:

Evitar el "poder de veto" de un solo propietario.

Tal como se expuso en el informe para primer debate, las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyas reformas se proponen, exigen en el artículo 7, para los casos de modificaciones en la estructura resistente o en las fachadas o para aumentos de edificación, el "consentimiento unánime de los copropietarios del condominio" y en el artículo 12, para gravámenes extraordinarios, construcción de mejoras voluntarias y cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes la "unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión" (Asamblea). Esta situación ha generado que la voluntad individual prime sobre la colectiva, puesto que bastaría que uno solo de los propietarios de alícuota se oponga a la voluntad de todos los demás de realizar tales modificaciones o mejoras en los bienes comunes del inmueble, para que las mismas no se realicen.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Al respecto, en la mayoría de las observaciones recibidas existía un acuerdo con el cambio de la decisión “unánime” por la decisión de los dos tercios. Sin embargo, se ha resuelto (también en la línea de las observaciones recibidas) que lo más adecuado es referirse a los dos tercios de las alícuotas de copropiedad, pues el derecho de propiedad sobre bienes constituidos en condominio está representado por la alícuota de condominio de la que una persona es titular. Al referirse a las alícuotas se estaría hablando del consentimiento de los copropietarios de las partes de las alícuotas, que componen un todo.

Casos en los que el inmueble esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto.

Se ha regulado la forma de determinación de expensas para los casos en que un inmueble esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, pues por ejemplo para decidir expensas del bloque 1 se requiere la decisión de los condóminos de este bloque y no de toda la propiedad horizontal.

Facilitar el cobro de las alícuotas pendientes de pago.

Esta reforma busca facilitar el ejercicio de las acciones de cobro de las expensas de condominio de quienes están en mora de pago. Este tema se reflejó como uno de los principales problemas de convivencia en este régimen. Al respecto, la Comisión ha decidido que el artículo 13 en lugar de indicar que “la copia del acta de la sesión de la asamblea, celebrada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito de título ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas”, señale que la liquidación realizada por el Administrador o el Presidente del Condominio en relación con las expensas adeudadas por los copropietarios tendrán mérito de título ejecutivo para su cobro, así como las respectivas obligaciones; lo que es necesario dado que en varios procesos los jueces especializados se han pronunciado en el sentido de que el título es ejecutivo, mas no así la obligación contenida.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Esta precisión jurídica que recomienda el informe podría facilitar los trámites y acciones de cobro de expensas comunes, lo que se ha convertido en un conflicto que afecta la buena convivencia de quienes habitan en éste régimen.

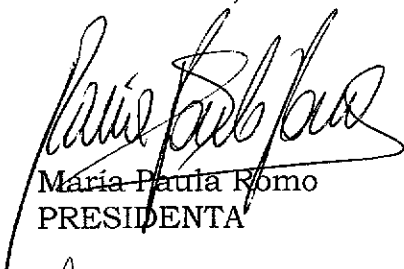
Administración de Condominio: Entidad sin fines de lucro.

Se ha determinado que la Administración de un condominio se ejerce sin fines de lucro, siempre que los valores que perciba sean reinvertidos o utilizados en los gastos y necesidades del mismo; y por tanto, dicho reconocimiento tendrá todos los efectos legales. Si bien esta aclaración podría parecer redundante, algunos ciudadanos han recibido determinaciones tributarias que exigen que la Administración del condominio pague adelanto del impuesto a la renta.


La Comisión deja constancia de que en el tratamiento de estas reformas se han identificado vacíos frente a una realidad muy distinta a la de 1969, año en el que se fue expedida esta ley como Decreto Ley de Emergencia, y que se debe plantear el análisis de una reforma integral adecuada a los tiempos actuales. La reforma contenida en este informe permitirá resolver los problemas más urgentes, pero no resulta completa frente a la realidad de nuestro país en este campo.

Por las motivaciones expuestas, esta Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado de la Asamblea Nacional, en sesión realizada el día 20 de junio de 2011 en conocimiento del contenido del proyecto y observaciones presentadas, y en virtud de que el mismo no contraviene disposición constitucional o legal, RESOLVIÓ aprobar el proyecto que a continuación se transcribe, y emitir informe favorable para segundo debate, el que ponemos a su consideración; y, por su intermedio a conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional.

Atentamente,



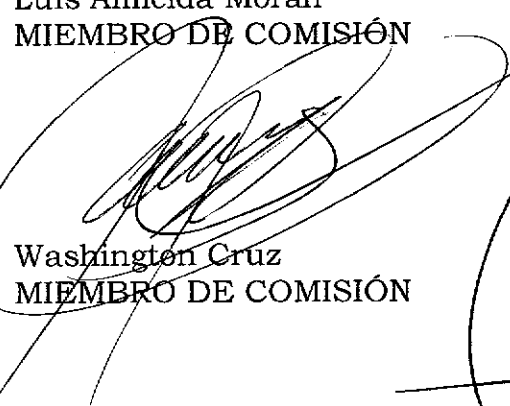
María Paula Romo
PRESIDENTA



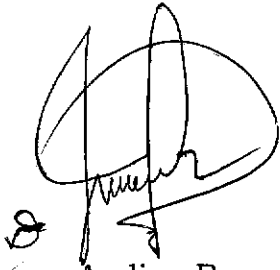
Larisa Hernández
(alterna asambleísta Henry Cuji)
VICEPRESIDENTE



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



Luis Almeida Morán
MIEMBRO DE COMISIÓN

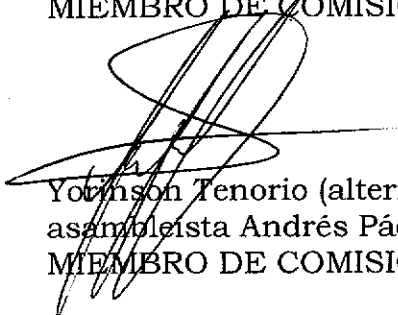


Mauro Andino R.
MIEMBRO DE COMISIÓN

Washington Cruz
MIEMBRO DE COMISIÓN



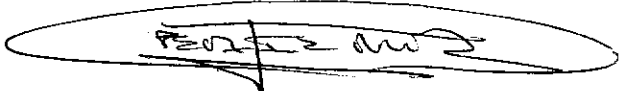
César Gracia
MIEMBRO DE COMISIÓN



María Cristina Kronfle
MIEMBRO DE COMISIÓN

Mariangel Muñoz
MIEMBRO DE COMISIÓN

Yochinson Tenorio (alterno del
asambleista Andrés Páez)
MIEMBRO DE COMISIÓN



Marisol Peñafiel
MIEMBRO DE COMISIÓN

Vicente Taiano
MIEMBRO DE COMISIÓN



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 3 de la Constitución dispone como deberes primordiales del Estado garantizar, sin discriminación alguna, el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; y erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable;
- Que,** el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado garantizará el derecho a la vivienda digna;
- Que,** uno de los derechos consagrados en el artículo 66 de la Constitución es el de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;
- Que,** la actual normativa de propiedad horizontal referente a la expresión de la voluntad colectiva de los propietarios en condominio no se ajusta a la realidad social, imponiendo generalmente la voluntad individual de los copropietarios por sobre la voluntad mayoritaria de los demás;
- Que,** al reformar la voluntad requerida para la adopción de resoluciones y decisiones, se podrá resolver y evitar conflictos de convivencia entre ciudadanos;
- Que,** la actual normativa de propiedad horizontal referente al cobro de las expensas comunes adeudadas por los copropietarios no ha permitido su efectivo cobro, perjudicando así la administración de los inmuebles y la convivencia pacífica de los copropietarios; y,
- Que,** existen dudas sobre si la administración de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal tiene o no finalidad de lucro.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

En uso de sus atribuciones expide la siguiente,

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1.- Sustitúyase, en el segundo inciso del artículo 7, la palabra “unánime”, por la frase “de los dos tercios de las alícuotas de copropiedad”.

Artículo 2.- Agréguese al final del segundo inciso del artículo 7 la siguiente frase: “, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad”.

Artículo 3.- En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase “la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión”, por la frase “el consentimiento de los dos tercios de las alícuotas de copropiedad, asistentes a la respectiva reunión”.

Artículo 4.- Agréguese al final del tercer inciso del artículo 12, la siguiente frase: “, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad”.

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

“Art. 5.- Cada copropietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de seguros y otros de interés comunal, en proporción a la alícuota de su propiedad, es decir al valor de su bien inmueble exclusivo, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

V. 2007
El dueño o dueños del piso bajo u otros pisos que tengan su ingreso directamente desde el exterior quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, por no ser beneficiarios y usuarios de los mismos.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Las cuotas de impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se denominan bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos. Se denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal”.

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:

“Art. 13.- La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador o el Presidente del Condominio, tendrá el carácter de título ejecutivo; y, para que las obligaciones sean exigibles en juicio ejecutivo, deberán ser claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido. Se considerará que ha vencido el plazo cuando no se hubiere pagado dos o más expensas”.

Artículo 7.- Agréguese a continuación del artículo 23 el siguiente artículo innumerado:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

“Art....- Se presumirá para todos los efectos legales, incluido los tributarios, que la administración del condominio no persigue fines de lucro si los valores percibidos se hubieren invertido o utilizado en los gastos y necesidades comunes del inmueble, salvo que se ejerciere alguna otra actividad económica”.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M., el...

CERTIFICACIÓN.- La que suscribe, abogada Verónica Cáceres, Secretaria Relatora, **CERTIFICA:** que el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal fue tratado, debatido y aprobado en el Pleno de la sesión del día 20 de junio de 2011 de la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado. Quito, 20 de junio de 2011.


Ab. Verónica Cáceres

**SECRETARIA RELATORA DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA
DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO**

