



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**MEMORANDO No. PAN-2010-0239**

**PARA:** DR. FRANCISCO VERGARA O.  
Secretario General

**DE:** IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ  
Primera Vicepresidenta en ejercicio de la Presidencia

**ASUNTO:** Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal

**FECHA:** 04 OCT 2010

---

Señor Secretario, según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, entrego el proyecto de **Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal**, remitido por la asambleísta María Paula Romo con el apoyo de varios asambleístas, mediante Oficio No. MPR-2010-541, de 28 de septiembre de 2010; para que sea difundido a las/los asambleístas y a la ciudadanía, a través del portal Web; y, sea remitido al Consejo de Administración Legislativa (CAL), para el trámite correspondiente.

Atentamente,

**IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ**  
Primera Vicepresidenta  
en ejercicio de la Presidencia

Tr. 45646

**ASAMBLEA NACIONAL**  
**SECRETARIA GENERAL**

FECHA: 04/10/10 HORA: 11h20

FIRMA:



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

Byron Tobar Silva

Oficio No. MPR-2010-541  
Quito, 28 de septiembre de 2010



# Trámite **45646**  
Codigo validación **NGSHCPG5KY**  
Tipo de documento MEMORANDO INTERNO  
Fecha recepción 30-sep-2010 09:31  
Numeración documento mpr-2010-541  
Fecha oficio 28-sep-2010  
Remitente ROMO MARIA PAULA  
razón social  
Revise el estado de su trámite en:  
<http://tramites.asambleanacional.gub.ec/dts/estadoTramite.jsf>

Arquitecto  
Fernando Cordero Cueva  
**PRESIDENTE**  
**ASAMBLEA NACIONAL**  
En su despacho.-

*Averna: H Fojas*

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, en uso de la atribución conferida por el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución, en concordancia con lo establecido por el numeral 1 del artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remitimos a usted el texto del proyecto de "Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal", a fin de que por su intermedio, se sirva dar el trámite correspondiente.

Atentamente,

**NOMBRE**

*María Paula Romo*

*Fernando Bostamante*

*Paola Pabon*

*MARY VERONICA C.*

**FIRMA**

*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*  
*[Firma manuscrita]*





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El 15 de marzo de 1969, se publicó (R.O. No. 1069) el Decreto Ley de Emergencia No. 08 que contiene la Ley de Propiedad Horizontal. En ella, constaron normas que definían a los bienes comunes, las contribuciones que debían hacerse a las expensas para la administración, conservación y reparación de dichos bienes, al uso que debía dárseles, las cuotas de participación o alcuotas de condominio para los propietarios individuales y exclusivos de los departamentos o locales de inmuebles, constituyéndolos a la vez en copropietarios de los bienes comunes del edificio en proporción al valor de su piso, departamento o local. También se dispuso que la administración se ejercería por la voluntad colectiva expresada en Junta o Asamblea de copropietarios.

Ese ordenamiento respondió a las necesidades del Ecuador de 1969, y no ha sido actualizada conforme a las necesidades cambiantes de la sociedad. Hoy en nuestro país, en todos los estratos socio económicos la propiedad horizontal es una importante solución habitacional; más todavía cuando la tendencia de organización de las grandes ciudades es "densificar" la ocupación del territorio. También es muy común que los locales de comercio o de servicios se organicen en regímenes de propiedad compartida.

Frente a esta nueva realidad, la ley vigente crea algunas dificultades pues exige la "*voluntad unánime de todos los copropietarios del condominio*", o la "*voluntad unánime de los copropietarios asistentes a la Asamblea*", para la realización de modificaciones de la fachada o la construcción de mejoras. De esta manera, prima la voluntad individual sobre la colectiva, ya que uno solo de los condóminos podría oponerse, frente a la decisión del resto (que podrían ser decenas) a realizar una mejora al inmueble.

En tal virtud, debe realizarse una reforma a los artículos 7 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (codificación publicada en el R.O. No. 119, de 6 de octubre de 2005), para que se reemplace la exigencia de unanimidad para la toma de decisiones, por un mecanismo de mayoría compuesta, (dos tercios) y así pueda atenderse a las necesidades actuales de la población.

Por estos motivos, proponemos el presente proyecto de reforma a la Ley de Propiedad Horizontal.



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 mismos;
- Que,** el Estado debe reducir o eliminar las causas que desmotivan a la población a incorporarse a los sistemas de copropiedad, en todas sus formas; y,
- Que,** es necesario impulsar en el país el desarrollo de edificaciones y construcciones destinadas a viviendas colectivas y locales comerciales, que permitan la disminución de los costos de vivienda y promuevan la creación de fuentes de trabajo.

En uso de sus atribuciones expide la siguiente,

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

**Art. 1.-** Sustitúyase, en el segundo inciso del artículo 7, la palabra “unánime”, por la frase “de los dos tercios”.

**Art. 2.-** En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase “la unanimidad”; por la frase “el consentimiento de los dos tercios”.

**Art. final.-** Esta ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.  
Dado en Quito, D.M., el...



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**CUADRO COMPARATIVO**

<b>LEY VIGENTE</b>	<b>PROPUESTA DE REFORMA</b>
<p><b>Art. 7.-</b> Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.</p> <p>Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.</p> <p>El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.</p> <p>La reclamación se sustanciará en juicio verbal</p>	<p><b>Art. 1.-</b> Sustitúyase, en el segundo inciso del artículo 7, la palabra “unánime”, por la frase “de los dos tercios”.</p>

*Boe*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

sumario.	
<p><b>Art. 12.-</b> El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.</p> <p>El Reglamento determinará en que casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.</p> <p>La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.</p>	<p><b>Art. 2.-</b> En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase "la unanimidad"; por la frase "el consentimiento de los dos tercios".</p>