



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

55

FS



**Oficio No. CJEE-P-2011-243**  
Quito, 1 de febrero de 2011

# Trámite **58368**  
Codigo validación **QIGBWCY1SB**  
Tipo de documento MEMORANDO INTERNO  
Fecha recepción 01-feb-2011 15:42  
Numeración documento cjee-p-2011-243  
Fecha oficio 01-feb-2011  
Remitente ROMO MARIA PAULA  
Razón social  
Revise el estado de su trámite en:  
[http://tramites.asambleanacional.gob.ec/dts/estado\\_tramite.jsf](http://tramites.asambleanacional.gob.ec/dts/estado_tramite.jsf)

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

*Anexa: 6 Fojas*

De mi consideración:

Adjunto al presente el informe de mayoría para primer debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal, de conformidad con el artículo 58 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 de Justicia y Estructura del Estado**



VCI



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**INFORME PARA PRIMER DEBATE**

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

**COMISIÓN No. 1**

**COMISIÓN ESPECIALIZADA DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO**

Quito, 1 de febrero de 2011

**OBJETO.-**

Este presente tiene por objeto poner en conocimiento al Pleno de la Asamblea Nacional el informe para primer 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

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, Juez 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.

**ANÁLISIS DEL PROYECTO.-**

El proyecto calificado por el Consejo de Administración Legislativa, propone la reforma de dos artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, con el objeto de que obras como aumentos en la edificación o las modificaciones de la fachada de los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, puedan decidirse no con el consentimiento unánime de los copropietarios, sino solamente con la anuencia de los dos tercios de ellos. Asimismo, para la imposición de gravámenes extraordinarios, construcción de mejoras voluntarias y cualquier alteración sensible en el goce de los bienes comunes, que actualmente requiere unanimidad de los copropietarios, se propone el cambio al "consentimiento de los dos tercios".

La Comisión de Justicia ha realizado un análisis de las reformas propuestas, y ha concluido en la conveniencia de las mismas. En particular, el hecho de que la Ley de Propiedad Horizontal haya sido expedida como Decreto Ley de Emergencia el 15 de marzo de 1969<sup>1</sup> (aunque codificada el 6 de octubre de 2005), evidencia que nació en un contexto o realidad totalmente diferente a la que actualmente vive nuestro país; si bien pudo haber tenido como objetivo permitir el crecimiento comercial de las ciudades y solucionar sus problemas

<sup>1</sup> Contiene desde las definiciones de planta baja, planta del subsuelo, primer piso, la forma de propiedad sobre los bienes propios y los comunes, la determinación de los bienes comunes, los derechos sobre los bienes comunes, la manera de contribuir con las expensas, las reglas para servirse de los bienes comunes y los propios, el contenido del reglamento interno de copropiedad, regulaciones sobre la asamblea de copropietarios, entre otras.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**


habitacionales, varios de los mecanismos a través de los que se pretende mejorar la convivencia de los copropietarios y el uso y conservación de los bienes, son hoy obsoletos y presentan inconvenientes en su aplicación práctica.

Tal es el caso de las normas que se reforman, que exigen 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. Ello ha generado que sea la voluntad individual la que prime sobre la colectiva, puesto que uno solo de los condóminos podría oponerse, frente a la decisión del resto, a realizar una mejora al inmueble.

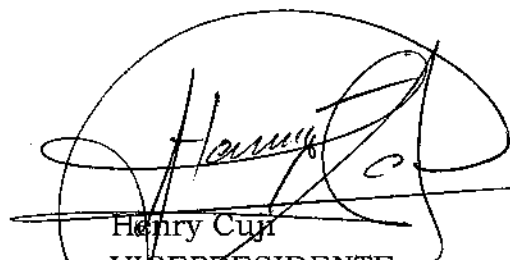
Luego de este análisis, la Comisión ha considerado que a pesar de tratarse de una reforma pequeña, podría tener un importante impacto en resolver conflictos entre quienes viven en régimen de propiedad horizontal, que es además un sistema cada vez más común en nuestras ciudades.

Por las motivaciones jurídicas, sociales y constitucionales expuestas, esta Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado de la Asamblea Nacional, en sesión realizada el día 1 de febrero 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 primer debate, el que ponemos a su consideración; y, por su intermedio a conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional.

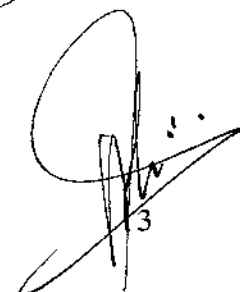
Atentamente,



María Paula Romo  
PRESIDENTA



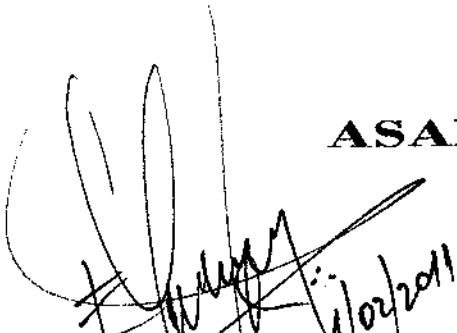
Henry Cuj  
VICEPRESIDENTE




3




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

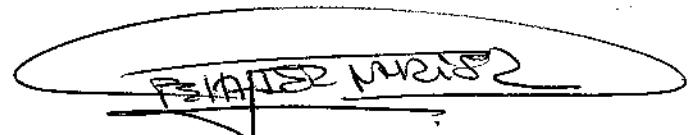
María Cristina Kronfle  
MIEMBRO DE COMISIÓN



Mariangel Muñoz  
MIEMBRO DE COMISIÓN



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 mismos;
- Que,** al reformar la voluntad requerida para los temas de decisiones, se podrá resolver y evitar conflictos de convivencia entre ciudadanos.

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”.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

**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...

**CERTIFICACIÓN.-** La que suscribe, abogada Verónica Cáceres, Secretaria Relatora, **CERTIFICA:** que el proyecto de Ley Reformativa a la Ley de Propiedad Horizontal fue tratado, debatido y aprobado en el Pleno de la sesión del día 1 de febrero de 2011 de la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado. Quito, 1 de febrero de 2011.

  
Ab. Verónica Cáceres

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



