



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

#### EL PLENO

#### 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.

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente,

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

**Art. 1.-** Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente:

“Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construídos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.”

**Art. 2.-** Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

“Art. 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario.”

**Art. 3.-** Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente:

“Art. 3.- En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre.

También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración,



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas , salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”

**Art. 4.-** Agréguese, al final del artículo 5, los siguientes incisos:

“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”.

**Art. 5.-** Reemplácese el segundo inciso del artículo 7 por lo siguiente:

“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. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios.

En todos los casos anteriores, la asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse, y para la realización de las obras deberá obtenerse la autorización de la respectiva Municipalidad. Si se procede sin esa



## REPÚBLICA DEL ECUADOR

### *Asamblea Nacional*

autorización, la responsabilidad recaerá en los condóminos que hubieren autorizado la reforma.”

**Art. 6.-** Sustitúyase el primer inciso del artículo 10 por el siguiente:

“Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.”

**Art. 7.-** Sustitúyase el literal b) del artículo 10 por el siguiente:

“b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,”

**Art. 8.-** Agréguese, a continuación del artículo 10, el siguiente artículo innumerado:

“Art....- El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunes de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o constituidos en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios”.

**Art. 9.-** Agréguese al final del primer inciso del artículo 11 la frase “garantizando los derechos establecidos en la Constitución”.

**Art. 10.-** Suprimase el tercer inciso del artículo 11.

**Art. 11.-** En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase “la unanimidad”, por la frase “el consentimiento de los dos tercios”.

**Art. 12.-** 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”.

**Art. 13.-** Agréguese como inciso final del artículo 12, el siguiente:

“Los administradores, remunerados o no, serán los representantes legales del condominio”.

**Art. 14.-** Sustitúyase el artículo 13 por el siguiente:



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**

*Asamblea Nacional*

“Art. 13.- La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador o el Presidente del condominio, una vez aprobada en asamblea general de copropietarios, 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”.

**Art. 15.-** Agréguese a continuación del artículo 23 el siguiente artículo innumerado:

“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.-** Esta ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, al décimo quinto día del mes de septiembre de dos mil once.



**FERNANDO CORDERO CUEVA**  
Presidente



**DRA. LIBIA RIVAS O.**  
Prosecretaria General