REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Acta 112-A

7 DE JULIO 2011

SUMARIO:

CAPÍTULOS	TEMA
I	**REINSTALACIÓN DE LA SESIÓN.**
II	**CONTINUACIÓN DEL SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (VOTACIÓN).**
III	**CLAUSURA DE LA SESIÓN.**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Asamblea Nacional

Acta 112-A

ÍNDICE:

CAPÍTULOS	TEMA	PÁGINAS
I	**Reinstalación de la sesión.----------**	1
II	**Continuación del segundo debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal. (Votación).----------**	1
	Intervenciones de los asambleístas:	
	Romo María Paula.----------	1,4
	Herrería Enrique.----------	3
	Suspensión de la sesión.----------	5
	Reinstalación de la sesión.----------	6
	Romo María Paula.----------	6
	Transcripción del texto del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal.--	7
	Votación del proyecto de ley.----------	12
III	**Clausura de la sesión.----------**	13

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Acta 112-A

En la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, ubicada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a las doce horas veintidós minutos del día siete de julio del año dos mil once, se reinstala la sesión de la Asamblea Nacional, dirigida por su Presidente, asambleísta Fernando Cordero Cueva.----------

En la Secretaría actúa el doctor Andrés Segovia Salcedo, Secretario General de la Asamblea Nacional.----------

I

EL SEÑOR PRESIDENTE. Reinstalamos la sesión ciento doce. Tiene la palabra la Presidenta de la Comisión, asambleísta María Paula Romo.----------

II

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Gracias, Presidente. Tal como usted y otros asambleístas lo sugirieron en la reunión en la que hicimos el debate del segundo informe de la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal, se suspendió esa sesión y quedó pendiente la votación. La Secretaría General ha distribuido el día de ayer el informe para votación, que todos ustedes lo tienen, así que no me voy a extender mayormente en explicarlo, solamente señalar cuáles son las líneas generales que se siguieron respecto de las observaciones acogidas. En primer lugar, recogimos su observación, la del asambleísta Moncayo y de otros miembros del Pleno, en el sentido de que la ley sea lo menos invasiva posible en las facultades de regulación, que le corresponde a los municipios. Eso es lo primero que está recogido con

toda claridad en el informe, no entrar en detalles que deberían ser regulados a través de ordenanzas, sino tratar de poner un marco general, hacer las menores reformas. También es cierto que se necesita ir a una ley integral, y nos preocupa que el hacer grandes reformas ponga en caos a este sistema de convivencia, en el que están cerca de tres millones de personas en el Ecuador y que hay que tratar con mucho más cuidado. Desde el primer debate también fue una preocupación, que nos repitió el asambleísta Herrería y que luego varios de ustedes plantearon en el debate y en sus informes, que no se vaya con la reforma a facilitar, por ejemplo, reformas estructurales en edificios y en condominios, que perjudiquen o el ordenamiento urbano de la ciudad o la firmeza y las características estructurales de esos edificios. Así que se ha añadido también en todos los casos, para que no quede duda, de que ninguno de estos procedimientos elimina el requisito de que las municipalidades aprueben las reformas, en los casos en los que ello proceda, a pesar de que como ustedes saben, hay artículos que mezclan las reformas estructurales con las expensas. La otra observación que recogimos, es que la decisión se dé por los dos tercios de los condóminos y no de la participación en el condominio en el porcentaje, y creemos que es adecuada, aunque probablemente fue uno de los temas más polémicos, pues tanto unos asambleístas hacían esta observación en el sentido de los condóminos, mientras otros hablaban del porcentaje de participación en la propiedad. Eso es básicamente, sumado al hecho de declarar obligación ejecutiva y título ejecutivo la liquidación de alícuotas pendientes de pago, una vez que haya sido aprobada por la asamblea de condóminos. Esa observación de que la asamblea lo apruebe también la acogimos, para que no se vaya a convertir en un mecanismo arbitrario de los administradores o presidentes del condominio. Eso es básicamente,

señor Presidente, son muy pocos los artículos que se reforman, pero creemos que es un cambio importante y que, además, va a permitir que las decisiones se tomen de mejor manera, sin otorgarle a cada uno de los condóminos una especie de poder de veto, que ha originado y que origina todos los días conflictos en este régimen de convivencia. Eso es lo que contiene el informe, y mociono que pasemos votar el informe para segundo debate de la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Punto de orden.----------

EL ASAMBLEÍSTA HERRERÍA ENRIQUE. Señor Presidente, el informe que presentó la Comisión, cuando usted convocó para esta sesión, se le adjuntó oportunamente; sin embargo de lo cual, se ha cambiado el informe y recién se lo ha distribuido el día de ayer, por lo tanto, ahí hay un error de procedimiento legislativo, a mi juicio. Por lo tanto, no solamente por lo de fondo, estoy en absoluto desacuerdo con el proyecto de ley presentado por la Comisión, y tengo además, mis razones muy valederas, no solamente en el orden jurídico, sino también aspectos de carácter personal, que las personas que han intervenido, que han asistido a esta Comisión, han tenido intereses particularmente de grupos constructores de la ciudad de Guayaquil. Pero, independientemente de aquello, por el procedimiento legislativo, habiéndose cambiado el informe, creo yo que no se podría votar en la sesión del día de hoy. Solamente eso, señor Presidente. ----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. La información que acabo de recibir del Secretario, que creo que es fidedigna, es la siguiente. Lo que hicimos

es, el momento de la votación, cuando se terminó el debate, la Presidenta recogía las observaciones, ahí se suspendió la sesión. Ella lo que ha hecho ahora es dar el informe de lo que ha recogido de aquella sesión, en la que las intervenciones son las que han hecho que varíe el informe originalmente presentado, y estamos en el trámite normal de lo que la ley nuestra dice que es el ponente el que somete el texto final, que es el que hoy día nos está presentando María Paula Romo. Estoy nada más describiendo el procedimiento, es decir, no estamos dentro de un proceso para presentar con cuarenta y ocho horas de anticipación el texto. De todas maneras, las hicimos circular porque no son muy largos tampoco los textos, y creo que todos hemos podido leer. De todas maneras, si es que tiene algo que agregar la Presidenta sobre el procedimiento, le devuelvo la palabra, porque creo que es un trámite usual que hacemos siempre.----------

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Sí, Presidente. La votación se suspendió, pero el debate se cerró. En la última ocasión en la que tratamos la ley, estaba presidiendo la asambleísta Irina Cabezas, se cerró el debate y se suspendió la votación para incorporar cambios, eso es exactamente lo que se hizo. Como éste no es un procedimiento que está arreglado, lamentablemente varios asambleístas siguieron presentando observaciones, incluso hasta el día de ayer, pero ese ya no es un procedimiento que tiene plazos. Lo que corresponde, según la Ley Orgánica de la Función Legislativa que está vigente, es que quien ha actuado como ponente, que en este caso fui yo, recoja las observaciones que considere convenientes y pueda someter a votación el texto, que es lo que estamos haciendo. Presidente, para este trámite de suspender la sesión y plantear la votación, no hay

plazos o días que estén fijados en la Ley Orgánica de la Función Legislativa. Al convocar usted a la reinstalación de la sesión, correspondía proponer la votación, que es lo que estoy haciendo y, por supuesto, conozco las diferencias que tiene el asambleísta Herrería, las comprendo, y seguramente se verán reflejadas en su votación, que es lo que corresponde. ----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Yo creo que procede la votación, pero tampoco quiero ser insensible a lo que me acaban de venir a decir aquí. Han conversado con María Paula, hay alguna palabra que puede modificarse, yo creo que suspender nuevamente la sesión y volver a tomar votación en media hora no nos hace daño, sino, nos hace bien, si damos esa oportunidad, María Paula, porque me acaba de decir Andrés Roche, que tú mismo estarías de acuerdo en poner una palabra más, con esta posibilidad, que creo que no está debatida aquí, de que a alguien se le antoje cambiar la estructura del edificio que podría entenderse mal, si es que no se hace una aclaración de que eso debe tener aprobación municipal, por supuesto. Creo que es eso lo que puede cambiarse, acojo esta observación, suspendo la sesión para que puedan nuevamente conversar cinco minutos con María Paula, y no perdamos tiempo, sigamos con el debate de la sesión ciento setenta y tres, volvemos a suspender la sesión ciento setenta y tres, señor Secretario. Me he equivocado con sesenta sesiones, ciento doce y ciento trece, regresamos con la ciento trece, suspendemos nuevamente la ciento doce. ----------

EL SEÑOR SECRETARIO. Tomado nota, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE SUSPENDE LA SESIÓN CUANDO SON LAS

DOCE HORAS TREINTA MINUTOS.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Reinstalamos la sesión ciento doce.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE REINSTALA LA SESIÓN CUANDO SON LAS TRECE HORAS SIETE MINUTOS.----------

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Presidente, hemos incorporado algunas cosas de la revisión que hicimos con el asambleísta Roche y el asambleísta Herrería y, si le parece bien, las voy a comentar. Si es que algún compañero lo considera necesario, tendríamos que volver a suspender para imprimirlas, porque eso no hemos alcanzado a hacer, pero en el artículo tres la sugerencia es en donde dice: "se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones generales", la sugerencia es poner: "las instalaciones de servicios generales, tales como", para que no sea exclusiva la enumeración, es correcto hacerlo. La otra preocupación, que la ha vuelto a expresar el asambleísta Herrería y el asambleísta Roche, es en relación al segundo inciso del artículo siete, que habla de la estructura resistente de las edificaciones. Aquí, la sugerencia que se hace es mantener la autorización, es decir separar lo que el artículo convierte en un solo tema, que las estructuras resistentes para hacer aumentos horizontales o verticales sigan exigiendo unanimidad, y para cambiar la fachada, tres cuartos en lugar de dos tercios. Eso es lo que hemos incorporado: que en el caso de las estructuras se mantenga la unanimidad, y en el caso de la fachada se ponga, "la fachada, siempre que no altere la estructura, tres cuartos de los copropietarios", en lugar de dos tercios de los copropietarios; y, en el artículo siete que reemplaza el primer

inciso del artículo diez, cuando se habla de que los planos con la propiedad horizontal se tienen que guardar o mantener en el archivo del Registrador, se incluya también en el Registro Catastral. Esas son las tres observaciones que se han recogido. Si es que no hay ninguna observación, respecto de que eso altere las opiniones que hemos dado el Pleno y en los debates de estas jornadas, señor Presidente, este sería el texto para someter a votación.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Señor Secretario, recoja ese texto para que usted pueda leer. Sometemos a votación este texto últimamente comentado, y que está grabado lo que acaba de decir María Paula Romo. El Secretario va a leer los textos ya corregidos.----------

EL SEÑOR SECRETARIO. Señor Presidente, he registrado las observaciones que la asambleísta María Paula Romo, Presidenta de la Comisión, ha expuesto en la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal. Si usted dispone se podría pasar a la votación.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Continúe, señor Secretario.----------

TRANSCRIPCIÓN DEL TEXTO DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL." El Pleno de 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. En uso de sus atribuciones 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, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público 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 construidos 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, 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.- Agréguense, 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 el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública. Para realizar modificaciones en la fachada, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura, se requerirá de la aprobación de las tres cuartas partes 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 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.- Suprímase 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: "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". Hasta aquí la transcripción. ----------

EL SEÑOR SECRETARIO. Señores asambleístas, se pone a consideración del Pleno de la Asamblea Nacional la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal. Señores asambleístas, en este momento estamos enviando el texto de la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal a sus e-mail, con las observaciones recogidas por la asambleísta María Paula Romo, Presidenta de la Comisión. Señores asambleístas, se pone a consideración de la Asamblea Nacional el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal, con las incorporaciones aceptadas y expuestas por la asambleísta María Paula Romo, Presidenta de la Comisión.

Señores asambleístas, por favor, verifiquen que sus tarjetas se encuentren debidamente insertas en sus curules. Previo a la votación, sírvanse informar a esta Secretaría si existe alguna novedad. Si no existen novedades, ciento trece asambleístas presentes en la sala, señor Presidente. Señores asambleístas, por favor, consignen su voto. Presente los resultados, por favor. Ciento doce votos afirmativos, cero negativos, un blanco, cero abstenciones. Ha sido aprobado por unanimidad, señor Presidente, el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Clausuro la sesión ciento doce.----------

III

El señor Presidente clausura la sesión, cuando son las trece horas quince minutos.----------

FERNANDO CORDERO CUEVA
Presidente de la Asamblea Nacional

ANDRÉS SEGOVIA SALCEDO
Secretario General de la Asamblea Nacional

FRS/.