REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Acta 112

28 DE JUNIO DE 2011

SUMARIO:

CAPÍTULOS	TEMA
I	CONSTATACIÓN DE QUÓRUM.
II	INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.
III	LECTURA DE LA CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA.
IV	HIMNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.
V	PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY DEROGATORIA No. 9 PARA LA DEPURACIÓN DE LA NORMATIVA LEGAL.
VI	SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
VII	SUSPENSIÓN DE LA SESIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Asamblea Nacional

Acta 112

ÍNDICE:

CAPÍTULOS	TEMA	PÁGINAS
I	**Constatación del quórum.** ----------	1
II	**Instalación de la sesión.** ----------	1
III	**Lectura de la Convocatoria y Orden del Día.**----------	2
IV	**Himno Nacional de la República del Ecuador.**----------	2
V	**Primer Debate del proyecto de Ley Derogatoria No. 9 para la Depuración de la Normativa Legal. (Lectura del informe de la Comisión).**----------	3
	Intervención de la asambleísta:	
	Romo María Paula.----------	7
VI	**Segundo debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal. (Lectura del informe de la Comisión).**----------	8
	Asume la dirección de la sesión la asambleísta Irina Cabezas Rodríguez, Primera Vicepresidenta de la Asamblea Nacional.----------	13
	Intervención de los asambleístas:	
	Romo María Paula.----------	14,55
	Ulloa Francisco.----------	18
	Panchana Rolando.----------	21
	Asume la dirección de la sesión el asambleísta Fernando Cordero Cueva, Presidente de la	

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Acta 112

Asamblea Nacional.---------- 24

Intervención de los asambleístas:

López Juan Carlos.---------- 24
Salgado Silvia.---------- 26
Moncayo Paco.---------- 28
Abril Jaime.---------- 32
Taiano Vicente.---------- 34
Andino Mauro.---------- 37
Almeida Luis.---------- 40

Diminich Mercedes.---------- 42
Roche Andrés.---------- 44
Saltos Gioconda.---------- 47
Morales Luis.---------- 48

Asume la dirección de la sesión el asambleísta Rolando Panchana Farra, Segundo Vicepresidente de la Asamblea Nacional.---------- 50

Intervención del asambleísta:

Cordero Fernando.---------- 51

Asume la dirección de la sesión la asambleísta Irina Cabezas Rodríguez, Primera Vicepresidenta de la Asamblea Nacional.---------- 55

VII **Suspensión de la sesión.----------** 56

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Asamblea Nacional

Acta 112

En la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, ubicada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a las diez horas veintisiete minutos del día veintiocho de junio del año dos mil once, se instala la sesión de la Asamblea Nacional, dirigida por su Segundo Vicepresidente, asambleísta Rolando Panchana Farra.----------

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

EL SEÑOR PRESIDENTE. Buenos días a todos y a todas. Por favor, tomen asiento para instalar la sesión. Señor Secretario, constate el quórum reglamentario, por favor.----------

I

EL SEÑOR SECRETARIO. Buenos días, señor Presidente, señores asambleístas. Por favor, verifiquen que sus tarjetas se encuentren debidamente insertas en sus curules, previo a la instalación de la sesión 112 e informen a esta Secretaría si existe alguna novedad, por favor. Si no existen novedades, setenta y seis asambleístas presentes en la sala, señor Presidente. Sí tenemos quórum.----------

II

EL SEÑOR PRESIDENTE. Gracias, señor Secretario. Instalo la sesión. Informe, por favor si hay cambios en el Orden del Día.----------

Acta 112

III

EL SEÑOR SECRETARIO. Señor Presidente, procedo con la lectura de la convocatoria, ya que no existen peticiones de cambio del Orden del Día. Dice así: "Por disposición del señor Fernando Cordero Cueva, Presidente de la Asamblea Nacional, y de conformidad con el artículo 12, numeral 3, de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, se convoca a las y los asambleístas a la Sesión No. 112 del Pleno de la Asamblea Nacional, a realizarse el martes 28 de junio a las 10H00, en la sede de la Función Legislativa, ubicada en la Av. 6 de Diciembre y Piedrahíta en el cantón Quito, provincia de Pichincha, con el objeto de tratar el siguiente Orden del Día: 1. Himno Nacional de la República del Ecuador; 2. Primer debate del proyecto de Ley Derogatoria No. 9 para la Depuración de la Normativa Legal; y, 3. Segundo debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal". Hasta ahí la convocatoria, señor Presidente. No tenemos peticiones de cambio del Orden del Día.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Gracias, señor Secretario. Primer punto del Orden del Día, por favor.----------

IV

EL SEÑOR SECRETARIO. "1. Himno Nacional de la República del Ecuador".----------

SE ENTONAN LAS NOTAS DEL HIMNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.----------

Acta 112

EL SEÑOR PRESIDENTE. Segundo punto del Orden del Día. Señor Secretario, proceda con la lectura del informe.----------

V

EL SEÑOR SECRETARIO. "2. Primer debate del proyecto de Ley Derogatoria No. 9 para la Depuración de la Normativa Legal. "Señor Presidente, procedo con la lectura del informe correspondiente. El informe dice así: "Oficio No. CJEE-P-2011-417. 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 primer debate del proyecto de Ley Derogatoria No. 9 para la Depuración de la Normativa Legal, de conformidad con el inciso segundo 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 Especializada de Justicia y Estructura del Estado". El informe dice lo siguiente: "Informe para primer debate proyecto de Ley Derogatoria No. 9 para la Depuración de la Normativa Legal. Comisión No. 1. Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado. Quito, 20 de junio de 2011. Objeto. El presente informe tiene la finalidad de poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional, las razones que explican la necesidad de derogar las normas contenidas en el Proyecto de Ley Derogatoria N° 9 (151 normas entre Decretos Supremos; Decretos, Acuerdos y Resoluciones Legislativas; Decretos Leyes de Emergencia y Leyes), del Proyecto de Depuración de la Normativa Legal aprobado por el Consejo de Administración Legislativa. Las normas a derogarse, aunque no tienen aplicación

práctica en la actualidad, son parte del ordenamiento jurídico ecuatoriano. Desde el punto de vista jurídico positivo, en nuestro derecho, el desuso en el que pueda caer una norma no ocasiona su derogación, correspondiendo en consecuencia, extinguir esa vigencia mediante una derogación expresa ejecutada por el órgano facultado para hacerlo mediante una ley de igual o superior jerarquía que los decretos, acuerdos y/o leyes que se proponen derogar. Antecedentes.- El 12 de enero de 2010, mediante oficio No. T-1295-SNJ-10-62, el Presidente de la República, economista Rafael Correa Delgado, en ejercicio de su facultad constitucional y legal, presentó al Presidente de la Asamblea Nacional, Arq. Fernando Cordero Cueva el Proyecto de Ley de Depuración de la Normativa Legal. Al memorando No. SAN-2010-108 de 21 de enero de 2010, suscrito por el Dr. Francisco Vergara Ortiz, Secretario de la Asamblea Nacional, se adjunta la resolución de fecha 21 de enero de 2010 del Consejo de Administración Legislativa, que califica el proyecto de Ley de Depuración de la Normativa Legal y lo remite para su trámite correspondiente a la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado. 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 integrantes de la misma y de la ciudadanía en general, a través del portal web de la Asamblea Nacional. Así mismo, mediante correos electrónicos masivos y a través del correo común, se remitió la propuesta a distintos sectores. Mediante oficio No. CJEE-P-2010-54 de 8 de febrero de 2010, la Comisión de Justicia y Estructura del Estado solicitó al Presidente de la Asamblea Nacional y a los miembros del Consejo de Administración Legislativa, la autorización para

dividir el proyecto original compuesto de 1.425 leyes, en nueve proyectos individuales, para que cada uno de ellos se apruebe como una ley independiente, en virtud de la necesidad de realizar un análisis del contenido de todas las normas que se están derogando, tarea que es extensa y compleja. Mediante Memorando No. SAN-2010-215 de 19 de febrero de 2010, el doctor Andrés Segovia Salcedo, Prosecretario de la Asamblea Nacional, puso en conocimiento de esta Comisión, que el Consejo de Administración Legislativa, en sesión de 10 de febrero de 2010, resolvió autorizar el tratamiento de la Ley de Depuración de la Normativa Legal en la forma propuesta; es decir, nueve proyectos divididos de la siguiente manera: 1. Las normas del artículo 1 (107); 2. Las normas del artículo 2 (159); 3. Los apéndices 6,7,8,9,10,11,13,14,15 y 16 del artículo 3 (198); 4. Las primeras 150 normas del apéndice 12 del artículo 3; 5. Las normas de la 151 a 300 que constan en el apéndice 12 del artículo 3; 6. Las normas numeradas del 301 al 450 del apéndice 12 del artículo 3; 7. Las normas de la 451 a la 600 del apéndice 12 del artículo 3; 8. Las normas de la 601 a la 750 del apéndice 12 del artículo 3; y 9. Las normas de la 751 a la 901 del apéndice 12 del artículo 3, solicitando a su vez, que la Presidenta de la Comisión presente un cronograma para el tratamiento de la referida Ley. A través de oficio No. CJEE-para-2010-104, la Presidenta de la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado, María Paula Romo, envió al Presidente de la Asamblea Nacional el cronograma del tratamiento del proyecto de Ley de Depuración de la Normativa Legal. Análisis y razonamiento.- La Comisión de Justicia y Estructura del Estado ha realizado, según el cronograma, una cuidadosa revisión de todas las leyes, decretos, acuerdos y/o resoluciones cuya derogatoria se propone, determinando que el territorio, la población, la economía, las ideas

políticas y sociales predominantes en un momento dado, fueron elementos que de una u otra forma fijaron la organización jurídica del país, pero que actualmente debido a la constante evolución de la sociedad exigen y existen nuevas normas jurídicas que concuerden con el momento histórico en el que se vive. Se adjunta la explicación detallada de las mismas como anexo a este informe, de manera que todas las y los asambleístas puedan revisar los instrumentos a ser derogados. De ésta forma, se propone la eliminación del ordenamiento jurídico de cada una de las normas enumeradas, con lo cual, sin afectar los intereses del Estado, se logra el objetivo del Proyecto del Ejecutivo de depurar la normativa vigente en el Ecuador. Con base en las consideraciones 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 en virtud de que el mismo no contraviene disposición constitucional o legal alguna, Resolvió aprobar el proyecto que a continuación se transcribe, emitiendo 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. Larisa Hernández (alterna asambleísta Henry Cuji) Vicepresidente. Mauro Andino R. Miembro de Comisión. Washington Cruz, Miembro de Comisión. César Gracia, Miembro de Comisión. Mariangel Muñoz, Miembro de Comisión. Yorinson Tenorio (alterno del asambleísta Andrés Páez) Miembro de Comisión y Marisol Peñafiel, Miembro de Comisión". Hasta ahí el texto del informe, señor Presidente, la asambleísta María Paula Romo, Presidenta de la Comisión es la asambleísta ponente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Gracias, señor Secretario. Tiene la palabra la asambleísta María Paula Romo.----------

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Gracias, Presidente. Como ustedes saben, ya hemos tratado varios de estos proyectos, son debates muy cortos, básicamente la lista de normas derogadas, lo único que tiene este de especial, es que es el primer debate del noveno paquete, si logramos pasar el segundo debate de esta Ley Derogatoria No. 9, habríamos cumplido con el objetivo que nos propusimos para este período, señor Presidente, de derogar mil cuatrocientas normas legales obsoletas, estas son las últimas ciento cincuenta y uno de mil cuatrocientas normas legales obsoletas y en desuso que nos van a ayudar en el proyecto de depurar el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Como en los informes anteriores, se encuentran detallados en el anexo los decretos, las leyes, los decretos ley que serían derogados y así podremos recibir observaciones y sugerencias de los colegas asambleístas, para incorporarlos en el segundo debate.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. No tengo inscritos para el debate de esta ley, por lo tanto, lo que corresponde es que hagan llegar sus observaciones sin son pertinentes, hasta tres días después de efectuado este debate, dicho esto, cerramos este primer debate y pasamos al siguiente punto del Orden del Día, señor Secretario.----------

VI

EL SEÑOR SECRETARIO. Enseguida, señor Presidente. "3. Segundo

debate del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal".----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Proceda con la lectura del informe, señor Secretario.----------

EL SEÑOR SECRETARIO. Procedo con la lectura del informe correspondiente, el informe dice así: "Oficio No. GEE-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. 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 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 Rumbea 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, Asociación de Viviendas "Paseos del Pichincha", Fundación Bienestar, 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. 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. 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 este 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 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. Mauro Andino R. Miembro de Comisión. Washington Cruz, Miembro de Comisión. César Gracia, Miembro de Comisión. Mariangel Muñoz, Miembro de Comisión. Yorinson Tenorio (alterno del asambleísta Andrés Páez) Miembro de Comisión y Marisol Peñafiel, Miembro de Comisión". Hasta ahí el informe, señor Presidente, la asambleísta ponente es María Paula Romo, Presidenta de la Comisión Especializada de Justicia y Estructura del Estado.----------

ASUME LA DIRECCIÓN DE LA SESIÓN LA ASAMBLEÍSTA IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ, PRIMERA VICEPRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL.----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. Tiene la palabra la señorita asambleísta María Paula Romo.----------

Acta 112

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Gracias, señora Presidenta. Este es un proyecto de ley también muy pequeño, pero que esperamos que ayude a resolver problemas de la convivencia diaria. Se calcula que en el Ecuador, un millón y medio de personas viven formalmente bajo el régimen de copropiedad o que aquí se conoce como de propiedad horizontal, pero que casi el doble de personas viven en este mismo régimen informalmente. Si le parece, señora Presidenta, voy a esperar a que tengamos un poco de atención en la sala.----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. Se les solicita a los asambleístas, por favor, poner atención. Muchas gracias. Se les solicita nuevamente a los señores asambleístas poner atención a la ponente, sobre todo de esta ley. Muchas gracias.----------

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Gracias, señora Presidenta, voy a continuar. La ley que hoy regula en el Ecuador la propiedad horizontal, es una ley que tiene más de cincuenta años, si nos ponemos a analizar como la Comisión de Justicia lo ha hecho en este caso, no son solamente estos tres o cuatro artículos los que necesitan ser reformados, se requiere elaborar una nueva ley que regule en régimen de copropiedad en el Ecuador, esta ley se promulgó cuando se vio la necesidad de regular el único y primer edificio que hubo en el país en la ciudad de Guayaquil hace cincuenta años y, entonces, es una ley que está pensada en primer lugar, para salir un poco del apuro, pero en segundo lugar, está pensada para que la propiedad horizontal sea un terreno, un edificio y propietarios distintos en cada piso y hoy esa realidad, la realidad inmobiliaria, pero también la realidad informal, la realidad de la familia que tiene un terreno

grande y en una parte del terreno construye una casita para el un hijo y en la otra parte otra casita para el otro hijo, es una realidad que ha superado en mucho a la ley. Empiezo, entonces, haciendo esa aclaración que lo ideal sería una reforma integral para regular el régimen de copropiedad, pero mientras se hace esa reforma integral, es indispensable corregir algunas cosas que sí representan problemas inmediatos en la convivencia en este tipo de sistema. En primer lugar, para referirme a esta idea con la que nació la ley, de un terreno, un edificio con distintos pisos, estamos incluyendo un párrafo, de qué pasa cuando la propiedad horizontal no es un edificio con muchos pisos, sino un terreno con varios bloques o con varios edificios, que en ese caso, por ejemplo, para autorizar expensas extraordinarias, según la ley vigente, se requeriría la decisión unánime de los que viven en todas las torres del edificio para autorizar una expensa extraordinaria para arreglar un ascensor de una de las torres, solamente, por poner un ejemplo, o según la ley, se requeriría la unanimidad para cualquier decisión, inclusive para expensas extraordinarias del cien por ciento de los condóminos. En uno de los talleres que realizó la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, tuvimos la presencia del Presidente del Condominio Dos Hemisferios, en donde hay mil copropietarios y, él nos decía, por favor, imagínense cómo hago yo y en donde convoco una asamblea, peor todavía, como hago para conseguir que los mil me firmen una autorización para arreglar el cerramiento. El requisito de la unanimidad de los copropietarios es un requisito desproporcionado, que además le da a cada uno de los miembros de ese régimen, la posibilidad de vetar las decisiones de todos los demás. Esta posibilidad o este poder de veto a un solo miembro, no se ve muy comúnmente en casi ningún órgano de decisión colectiva y resulta un impedimento para la toma de decisiones fluidas en este sistema de

copropiedad. Por eso, la reforma principal de este proyecto de ley, es cambiar el requisito de unanimidad por el requisito de la voluntad de los dos tercios de quienes hagan parte de un régimen de copropiedad. Aquí quisiera recoger la preocupación que varios asambleístas plantearon durante el primer debate, de que esto no se convierta en una especie de flexibilidad para que se hagan mejoras o alteraciones estructurales, que podrían alterar no solamente las ordenanzas, los permisos, sino también, toda la planificación urbana en una ciudad. Entonces, estamos proponiendo, señora Presidenta y colegas asambleístas, que en uno de los artículos y me gustaría, en un minuto podría distribuir también este documento, pero estamos proponiendo inclusive, al propio informe para segundo debate, añadir una frase adicional, en el informe que todos ustedes tienen dice: "dos tercios de los condóminos, además de la autorización que para el efecto tenga que dar el Municipio correspondiente", que no quede duda de eso. Pero tenemos algunas sugerencias de que se agregue un párrafo completo, que hable, en los casos de alteraciones estructurales o de modificaciones en la construcción, que diga que en todos estos casos, la Asamblea de copropietarios deberá conocer un informe técnico de la propuesta de modificación o aumento antes de pronunciarse. Es decir, inclusive antes de solicitarle al Municipio su autorización, que los copropietarios sepan con un informe técnico, cuáles serían las consecuencias de hacer una alteración estructural en su edificación. Este es el tema más importante de la reforma, señora Presidenta, el cambiar "unanimidad" por "dos tercios", pero hay dos temas más a los que quisiera referirme. El tema de cuando los condominios estén formados por torres, por bloques o por etapas, que las decisiones se refieran a cada bloque, a cada torre o cada etapa, a los dos tercios de la torre, no a los dos tercios de todo el conjunto. Ese el un

tema. Y el otro, tiene que ver con un problema práctico que nos han planteado en los talleres que realizamos y es que el Servicio de Rentas Internas está enviando determinaciones tributarias a la persona jurídica condominio, que es una persona jurídica sin fines de lucro determinaciones tributarias en las que por ejemplo, le pide que pague el anticipo mínimo del impuesto a la renta, a una persona jurídica que no tiene fines de lucro. Hemos encontrado pronunciamientos distintos del propio Servicio de Rentas Internas, que en unos casos afirma que un condominio es una persona jurídica sin fines de lucro, y en otros casos le cobra anticipo del impuesto a la renta. No hay resolución del SRI que resuelva este problema para tratarlo con uniformidad, y por estamos sugiriendo también que se incluya un artículo que haga relación a esto, y que aclare que el condominio como persona jurídica, es una persona jurídica sin fines de lucro, para todos los efectos legales y evidentemente tributarios. Este es básicamente el contenido de la reforma, son pocos artículos, adicionalmente está el tema del cobro de las alícuotas, este también es un conflicto en la convivencia del día a día, varios de los asambleístas lo plantearon en el informe para primer debate y en la vida diaria en muchos casos se llega a abusos, condominios en donde para cobrar el alícuota a un copropietario le cortan el agua, le cortan la luz, es decir, conflictos que realmente que van más allá de lo que deberían ser procedimientos legales para ejercer este cobro. Qué es lo que estamos proponiendo en la ley, que se establezca con claridad que la liquidación que determina la deuda que tiene algunos de los copropietarios hecha por administrador o administradora del condominio, es un título ejecutivo y contiene una obligación ejecutiva. De esa manera se

podría acelerar y darle el trámite correcto al cobro de la alícuota de este tipo. Actualmente qué es lo que dice la ley y el reglamento, que el acta en donde se fija el valor de las alícuotas es un título ejecutivo, pero ese título ejecutivo y se ratifican en ello los jueces no contiene una obligación ejecutiva, y entonces, en muchos casos los jueces no lo tratan o no autorizan su tratamiento dentro de un proceso ejecutivo, por eso la aclaración, de que la liquidación es título ejecutivo y contiene obligación ejecutiva va a facilitar o darle una vía legal legítima al cobro de las alícuotas que deben quienes vivan en este régimen. Lo repito señora Presidenta, la ley necesita una reforma integral no es posible incorporar todos los temas en este debate porque además habrá que ser muy cuidadosos en la regulación, hay cerca de tres millones de personas que viven en este régimen y por lo tanto, nosotros también hemos conversado con los ciudadanos, con las organizaciones, con las que hemos estado consultando estos temas y ojalá podamos emprender un proyecto de debate integral, que en unos pocos meses nos permita presentar una reforma global. Pero por lo pronto creemos que esta reforma nos haría muy bien, es necesaria, y nos permite actualizar en algo esta ley que es anacrónica. ----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. Gracias, señora Presidenta. Tiene la palabra el asambleísta Francisco Ulloa.----------

EL ASAMBLEÍSTA ULLOA FRANCISCO. Señora Presidenta, compañeros asambleístas. Voy hacer muy puntual en mi intervención, respecto a esta reforma a la Ley de Propiedad Horizontal. Me alegra sobremanera las mejoras que se ha hecho a la propuesta por parte de la Comisión, y

me alegra todavía más que se reconozca que existe la necesidad que se expida una nueva ley en este ámbito, en virtud de la obsolescencia de la misma, por lo que ya ha anotado la propia Presidenta de la Comisión, al haber sido emitida esta ley en los años sesenta, a fines de los sesenta y tener ya una vigencia demasiado larga y ajena a la realidad que vive el país. Yo había señalado entre otras cosas la necesidad que la legislación actual en torno a este temática, acabe con una deficiencia que han tenido que afrontar los gobiernos municipales de diferente forma, según las circunstancias que se le ha ido presentando, ya que habido indefinición en el manejo de la propiedad horizontal, básicamente en lo que tiene que ver con ciudades privatizadas o ciudades amuralladas, urbanizaciones privadas, o complejos inmobiliarios, es por eso, que yo había sugerido como urgente la necesidad de contar en esta reforma con un apartado especial en el cual se establezca los criterios y normativas que regulen esta nueva realidad, que cada día crece, sin embargo, quiero dejar expreso que, soluciona algunos problemas urgentes la propuesta realizada, especialmente en el famoso tema de la unanimidad que se necesitaba para tomar algunas decisiones, mucha veces sencillas de carácter administrativo, me parece correcto aquello y es por eso que apoyo la reforma. Sin embargo, es necesario que los legisladores, la Asamblea Nacional, tome plena conciencia de un complejo problema en el tema de la vivienda y del urbanismo, no puede seguir postergándose este tipo de temas sino que más bien debemos afrontar esta temática como parte de los derechos del buen vivir que consigna la Constitución de la República. Vivimos en un país con alto riegos a desastres naturales, sea por causa volcánicas o sea por terremotos, la propia ciudad de Quito en toda sus zona de los Valles, siendo la segunda ciudad más poblada del Ecuador está asentada en

una zona de alto riesgo, sin embargo no existe un adecuado código de la construcción, que garantice que efectivamente no existan única y exclusivamente ganancias para constructores en detrimento de calidad y seguridad para los ecuatorianos, es por eso que debemos reflexionar compañeros asambleístas y tomar este tipo de temas como temas de prioridad para la vida de los ecuatorianos, no podemos seguir teniendo ausencia de normas o normas que son generales u obsoletas en torno a los asentamientos urbanos en zonas de alto riesgo. Yo mismo represento a una provincia con alto riesgo, producto de los peligros que podría generar una potencial erupción del volcán Cotopaxi, Latacunga, Salcedo, podrían desaparecer del mapa ecuatoriano con una erupción del volcán Cotopaxi, sin embargo colegas no hemos tomado las medidas adecuadas y le estamos debiendo al país una ley que no debió esperar a que se cumpla cincuenta años de funcionamiento sino tener normas que nos garanticen niveles de vida adecuados. Y aquí la reflexión para el Ministerio de Vivienda, Ministerio de Vivienda que por decir que hace programas de vivienda popular, elimina una serie de normas o no observa normas básicas de seguridad en la construcción, es por eso como vemos en cada una de las ciudades del país se producen gravísimos problemas programas, en estos programas de vivienda popular. Tomemos ejemplos no únicamente de la vivienda popular, aquí están algunos azuayos y saben lo que ocurre en Cuenca en zonas no consolidadas, geológicamente hablando, aquí mismo en Quito, cuando cae una fuera lluvia colapsa absolutamente todo solo porque bajan de las laderas del Pichincha una fuerte correntada, porque no establecemos normas de prevención adecuada que vayan dentro del marco adecuado dentro de la organización territorial. Por tanto, para concluir señora Presidenta, mi intervención básicamente apuntada a

señalar que si bien es cierto esta reforma con la que estamos de acuerdo, soluciona problema puntual de administración para darle agilidad ejecutiva, no quiere decir que con ello estamos acabando con un gran problema de lo que significa seguridad para la vida de los ecuatorianos, es por eso que mi llamado a la reflexión, para que ojalá la Comisión ocho, que tiene que ver con organización territorial ante tantos anuncios que se hace, que se va a presentar, el Código de la Construcción y demás, esta Asamblea por sí, tome las riendas y la dirección efectiva para impulsar un proceso de elaborar normas en torno a garantizar el vida de todos los ecuatorianos. Muchas gracias.----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. Gracias, Asambleísta. Tiene la palabra el asambleísta Rolando Panchana.----------

EL ASAMBLEÍSTA PANCHANA ROLANDO. Gracias señora Presidenta. Compañeros y compañeras: Voy a hablar con la experiencia de haber manejado dos conjuntos residenciales, el uno de cien familias y el otros de casi ochocientas en Guayaquil, como Presidente de los copropietarios. Yo estoy de acuerdo con la visión de María Paula en el sentido de que esto merece una reforma integral, pero si hay cosas que podemos incorporar ahora, que harían pues, un gran beneficio a todos esos administradores de condominios y a la convivencia misma dentro de ellos. Y voy a poner casos puntuales, yo las observaciones las haré llegar por escrito. Primera cosa, es típico que el promotor inmobiliario en la oferta de un condominio, o en la oferta de una ciudadela atraiga a los futuros condóminos con áreas de uso común, las áreas sociales, parques, fuentes, piscinas, etcétera. Pero no es menos cierto que hay

muchísimos casos en Guayaquil, en Quito y en algunas otras partes del país, en donde en la primera etapa cuando el promotor inmobiliario administra la propiedad en su totalidad entrega al final de esa etapa, a los copropietarios, a la asociación de copropietarios o a la asociación de condóminos y a la propiedad para ser administrada y no le entrega con la totalidad de los bienes de uso común, la piscina, los parques, todo lo que ofreció, entonces, que resulta, que el promotor termina no entregando nada, vendiendo todo lo que quiso vender, y vaya pues a exigirle a usted legalmente que cumpla con la promesa que hizo inicialmente. Entonces, esto es algo muy típico, que hay que corregirlo y con una disposición en la reforma que estipule que antes de entregar la administración a los condóminos o a la asociación de copropietarios, el promotor inmobiliario tendrá que entregar todas las áreas de uso común o los beneficios sociales del proyecto. Con eso, les dan a los administradores el arma para exigirles a los promotores inmobiliarios que cumplan con su palabra. Puedo citar por lo menos quince casos en Guayaquil y sus alrededores que tienen este problema, me imagino que en Quito también. El segundo tema, parece trivial pero realmente sucede. Que ocurre señora Presidenta, compañeras y compañeros con aquel administrador que se encuentra con un condominio antisocial que porque llegó borracho un día, o porqué le dio la gana destruye la propiedad, el condominio, me refiero a las áreas de uso común, destruye la banca de un parque, los accesos, los cerramientos, las normas de seguridad, en la práctica el condominio y la administración del condominio poco puede hacer con la actual ley, entonces, sugiero incorpora una disposición en la que estas áreas sociales que son propiedad de todo el mundo, los cerramientos, los parques, las piscinas etcétera, se le dé la posibilidad administración del condominio para

ejercer acciones en contra de aquel condominio que atente contra el área social, en perjuicio de todos, en este momento, muchas asociaciones de propietarios y lo hablo de diez años hacia atrás, están totalmente cruzadas de brazos, porque dicen demándenme y la única oposición es demandarlo por la vía civil, esa vía civil es larga y tediosa y en realidad el que tiene que demandar es el Presidente y no la junta de copropietarios, y esto si es que el Presidente quiere chantarse el problema a nombre de los copropietarios. El tercer tema también podría resultas trivial pero es un tema muy común, tiene que haber una regulación en la ley, respecto a la responsabilidad semoviente, dígase mascotas, animales y menores de edad. Los casos son muy comunes, que pasa, que pasa con un señor que en su justo derecho tiene diez gatos, está bien que los tenga dentro de sus casa, pero frente a terceros si esos gatos o esos animales causa daño, la administración del condominio poco puede hacer para defender el tema, en las áreas comunes que es lo más importante, y a un tercer perjudicado. Lo mismo con los menores de edad, cuando un menor de edad, tiene un problema u organiza un problema, o hace una algazara, o atenta con la propiedad común, no fui yo, fue mi hijo, es menor de edad, demándelo pues, estos son temas cotidianos, y que creo que con disposiciones sencillas dándole la facultad a las juntas directivas con una mayoría calificada, puede organizarse la defensa. Y lo último señor Presidente, compañeros y compañeras, establecer como disposición general de las reformas que aprobemos, que estas reformas tienen que, en el plazo de un año modificar los reglamentos internos de cada uno de los condominios, hay que obligar a las asambleas de los condominios, de los conjuntos residenciales en virtud de esta reforma actualizar los estatutos, porque

puede ocurrir que nosotros hacemos el esfuerzo de ley, y resulta que el estatuto no está adecuado, el estatuto interno o el reglamento no está adecuado a las reformas que vamos a aprobar. Debe haber una disposición en la reforma que estipule, puede sonar redundante, pero que estipule un plazo en el cual los reglamentos internos de los condominios o ciudadelas tengan que adecuarse a las reformas que aprobemos, de tal forma de que no haya contraposición que la gente se reúna, que las conozca y que las aprenda a usar en beneficio de cada una de sus comunidades. Nada más, señor Presidente, trasladaré por escrito las inquietudes.----------

ASUME LA DIRECCIÓN DE LA SESIÓN EL ASAMBLEÍSTA FERNANDO CORDERO CUEVA, PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL.--------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Juan Carlos López.----------

EL ASAMBLEÍSTA LÓPEZ JUAN CARLOS. Señor Presidente, compañeros, compañeras, muy buenos días. Muchas gracias por la oportunidad. Esta ley o esta reforma a la propiedad horizontal de la que nosotros estamos hablando, concuerdo plenamente con la compañera proponente de lo que significa una reforma integral para los copropietarios, porque no, de cierta manera, un poco más inteligenciado el tema, no resuelve de manera especial los problemas que pueden darse o que pueden generar a través de estas reglas, por lo tanto, yo he presentado un texto, un texto que propone en el primer punto, por ejemplo, cuando se trata de la modificación de la estructura, es importante que conozcan los compañeros asambleístas, de que en el Ecuador es considerado uno de los países más grandes y peligrosos en

el tema de sismos, por lo tanto, las recomendaciones de los especialistas en ingeniería sísmica, hablan de que en el Ecuador máximo tenían que edificarse edificios de cinco pisos, pero nosotros vemos en la realidad, que pasan edificios de más de cinco pisos, y por lo tanto, ya se exigen cálculos estructurales, sismos resistentes, entonces, el momento que los copropietarios se reúnen y tratan de hablar de un acomodo, de un estudio, para modificar la estructura del edificio, una estructura sismo resistente en la que tiene que resolver los dos tercios de los copropietarios, nos vamos a ver en problemas, porque ahí si necesita el concurso de gente especializada en los temas, para que puede asesorar a los condóminos, porque caso contrario existen también situaciones dentro de la vida real, de que personas simplemente deciden y sin consulta alguna comienzan y modifican la estructura, y eso pues, de cierta manera no se lo puede ver cuando existe un terremoto y ahí vamos a ver las consecuencias con ese edificio que ha sido tocado en su estructura, por lo tanto, no resuelve ciento por ciento lo que nosotros queremos hacer y tenemos que mirar de una manera más profunda para poder solucionar estos temas. En lo que se refiere por ejemplo a la fachada, el arreglo de la fachada cuando se trata por ejemplo de torres, de torres que están dentro de un mismo condominio, como vamos a poder simplemente, los condóminos de un edificio, de una torre solucionar el tema de fachada cuando en el entorno vamos a cambiar, entonces significa que esto tiene que ser de un mejor análisis, tiene que ser mejor estudiado para tener los mejores resultados, y tenemos que ir un poco más allá, las ciudades tienen que crecer armónicamente, las ciudades en su entorno, en su todo tiene que crecer armónicamente y por lo tanto, la visión no tiene que ser solamente al condominio, sino al crecimiento de la ciudad bajo un

estudio especializado de los municipios que tenemos que exigir esa visión que tiene que cambiar, para que las ciudades no tengan un tono pueblerino, sino más bien tengan un tono de modernidad, como crecen otras ciudades en otros países del mundo. Por lo tanto, yo creo y aprovechando este importante tema, que debe haber ya un reglamento tipo en todos los municipios del Ecuador, para que en ese reglamento tipo se tome en cuenta consideraciones importantes para el desarrollo armónico, y crecimiento armónico de las ciudades, entonces yo creo que bajo ese punto de vista, es lo que nosotros tenemos que tratar; y al hablar de estructura, al hablar de fachada de cosas importantes o aumentos horizontales o verticales, dentro de una estructura en donde realmente las decisiones son muy importantes, yo creo que los dos tercios deberían cambiarse a las tres cuartas partes, debido a la importancia que tiene este tema en lo que significa especialmente en los edificios de gran altura. Esa es la modificación que yo he pedido por escrito pero además yo creo que si se necesita un estudio más profundo de este tema, para llegar a una reforma integral de la que se ha planteado con una visión totalmente diferente, ya del íntegro de toda una ciudad para crecer armónicamente, con una ciudad moderna que nos de los mejores resultados. Muchas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Silvia Salgado.----------

LA ASAMBLEÍSTA SALGADO SILVIA. Gracias, compañero Presidente, compañeras y compañeros asambleístas: En el tratamiento de esta reforma de la ley de Propiedad Horizontal, deseamos coincidir con lo expuesto por la compañera asambleísta María Paula Romo, en el

sentido de que es urgente dar una respuesta ante un conflicto presentado fundamentalmente en la intención de modificar el criterio de unanimidad por el de una mayoría calificada de dos terceras partes, en relación a las decisiones de los copropietarios. El informe para segundo debate, recoge de manera mucho más amplia y profunda la respuesta que debe darse en la necesidad también de reconocer como ha ido modificándose esa relación de copropietarios de una administración, de una propiedad de carácter horizontal. Coincido también en la necesidad que debería impulsarse una reforma integral toda vez que los problemas se han ido modificando y son multicausales. Pero uno de los que no podríamos dejar postergado es sin lugar a dudas lo que se presenta diariamente y no son pocos los casos, me quiero referir al hecho concreto que existe el conflicto mayor cuando se trata de definir la responsabilidad legal de los condóminos. En el proyecto de ley establece inclusive la posibilidad de que existan administradores remunerados y administradores no remunerados, qué pasa entonces cuando los administradores no remunerados eluden esta condición para no comparecer en calidad de representantes legales, hablemos caso concreto por ejemplo de una demanda laboral. Los jueces de trabajo, y es más existen algunos dictámenes ya de la Corte de Justicia, en el sentido que al eludir la responsabilidad o la representación legal los administradores no remunerados, se procede a plantear las demandas al Presidente de una junta de copropietarios o al Presidente de la Asamblea, ¿cuál ha sido el resultado? rechazar la demanda o declarar nula la demanda por no existir esta relación laboral o cuando esta se da a todos los copropietarios. En ese sentido, quisiera advertir de que en ningún caso debería entenderse que los trabajadores de una propiedad horizontal no están protegidos en sus derechos, ni entender que la

condición de administradores no remunerados equivale a no responder en las acciones u omisiones frente a la ley. En ese sentido, quisiera entonces, corresponder también a lo que ya es un mandato que faltaría oficializarle cuando se declaren resultados oficiales de la consulta popular, pero de todas maneras advertir que la Constitución establece como derechos irrenunciables o como derechos inclusive de carácter universal lo que es la afiliación a la seguridad social, que son en determinados casos o en la mayoría de los casos mejor dicho los motivos de las demandas, especialmente a los administradores o a los condominios que tiene este carácter de propiedad horizontal. Por eso quisiera proponerle a la compañera proponente de esta reforma, que había expuesto la reforma, de que se añada en el artículo doce, que los administradores remunerados o no, serán los representantes legales, esto permitirá a los jueces competentes establecer esa responsabilidad legal en la condición de propiedad horizontal que se presenta, y que no son pocos los casos, sino han venido siendo recurrentes. De manera específica plantearlo que se acoja esto, que permitiría solventar de manera inmediata y precautelar entre todo los derechos laborales en la condición que se tendría de representante legal de un condominio que está bajo la propiedad horizontal. Muchísimas gracias, Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Paco Moncayo.----------

EL ASAMBLEÍSTA MONCAYO PACO. Señor Presidente, compañeras, compañeros legisladores: Aquí le voy a rogar a usted señor Presidente, que nos ayude en esta reflexión, porque como ex-alcalde, va a tener preocupaciones similares a las mías. Mientras iniciábamos

este debate me daba la impresión que estaba en el Concejo Metropolitano de Quito, oyendo lo que son los debates naturales de los concejales. Señor Presidente, de acuerdo a la Constitución de la República, de acuerdo al Código de Organización y Ordenamiento Territorial, cada nivel de gobierno tiene un órgano de legislación. De manera que con una ley de alcance nacional que dé regular detalles mínimos de cómo han de vivir los condóminos en un edificio, a mí me parece realmente que es salirse de la función y del papel que debe tener la Asamblea Nacional. Se ha planteado en la necesidad, y estoy de acuerdo con ello, que haya una nueva ley para regular estos aspectos por las modificaciones sustanciales que ha sufrido el país en los temas de urbanización, sin olvidar, además, que ya el setenta por ciento de ecuatorianos vivimos en ciudades; sin embargo, esa nueva ley, debo insistir también, debe ser una ley marco, que asuma temas como las que ha planteado sobre la seguridad, reglas comunes para todos los municipios, pero que de ninguna manera interfieran en la capacidad legislativa que tienen los concejos. Usted sabe muy bien, señor Presidente, que hay competencias exclusivas de los concejos municipales, y quién debe regular sobre esas competencias es el legislativo municipal, que es el concejo. Esta es una observación de carácter general. Me parece a mí que lo que hoy debía concitar nuestra preocupación era, en efecto, terminar con este dogal de la unanimidad. Con esta norma que ha impedido el progreso de las urbanizaciones, especialmente de todas aquellas que son de propiedad horizontal, que no siempre quiere decir propiedad hacia arriba, bien decía María Paula, hay propiedad horizontal de edificios unifamiliares en un solo terreno, esto está muy bien; sin embargo, se está cometiendo, a mi juicio, un error fundamental, ilegal, inconstitucional cuando se está vinculando la

votación con la alícuota. Voy a poner un ejemplo, en un edificio de tres pisos, supongamos que el segundo y el tercero pertenecen a dos familias y que el primero hay cuatro familias. Si ustedes vinculan el derecho a voto con la extensión, en definitiva, del departamento están cometiendo realmente un atentado en contra de los derechos humanos. El voto debe ser por cada familia, por cada departamento, que sea más grande o más pequeño el departamento no le puede quitar la capacidad de decisión a esa familia. Pero si eso estamos peleando en las Naciones Unidas, un país un voto, si decimos que el FMI, que el Banco Mundial, son monopolios del poder porque los votos están en relación con el número de acciones, aquí resulta que estamos planteando algo similar. No tiene nada que ver la alícuota con el voto que le corresponde a cada dueño de su departamento. En el artículo cinco este problema se agrava, porque se suma a alícuota el concepto del valor del bien, pueden ser dos departamentos idénticos, que cuando se construyeron ustedes saben muy bien, aquí el asambleísta Rodríguez sabe muy bien, que muchas veces se entregan los departamentos con las obras elementales, básicas, la una familia podrá haber tenido recursos para invertir en ese departamento, de modo que su costo pueda sumir a equis, la otra familia puede haber hecho las mejoras indispensables para vivir con dignidad y su valor será del bien. Si usted suma, entonces, voto con alícuota y con precio, está planteando un elemento de discriminación inconstitucional, antidemocrático, irresistible para un país en el cual queremos combatir estos males, como la discriminación. Por otra parte, hay elementos tan elementales, regular que los que viven en la primera planta y tienen acceso directo no tienen que pagar por el uso de las escaleras o de los elevadores, pues en los edificios resulta que en la terraza están los sitios de lavado de ropa, de tendido de ropa,

y la persona que vive en la primera planta usa también escalera para subir y bajar. Hay edificios en los que existen parqueaderos en el subsuelo y hay escaleras, y la primera planta por qué no, eso digo por meternos a legislar detalles que no corresponden a la Asamblea Nacional, que ni siquiera el concejo municipal debería estar pensando en ello, que es decisión soberana, por último, de los condóminos, estamos entrando a legislar detalles que no me parecen convenientes. Sobre el tema de la liquidación del administrador, creo que como está en la ley le vamos a convertir en el dictador del condominio al administrador, creo que esa liquidación debe pasar por aprobación de la Asamblea, y aprobarse pro dos tercios, como respaldo también que las bonificaciones cuando sean estructurales deban primero ser aprobados los estudios técnicos por la Asamblea, antes mismo de ir a la aprobación de las autoridades municipales. Me preocupa el tema de los administradores remunerados y no remunerados, yo creo que no se puede hablar, de acuerdo a la Constitución y a la ley, de administradores no remunerados, porque es un principio que todo trabajo debe ser remunerado y el trabajo además de remunerado, tiene que concitar la afiliación. En los condominios, generalmente, se hace rotativa la administración, y en el período que usted está administrando no paga el condominio, es una forma de remuneración, simplemente podría legalizarse de ese modo, que el monto del condominio se convierta en la remuneración, viendo, por supuesto, todas las demás implicaciones legales. Me parece a mí que deberíamos limitar esta reforma al tema de la unanimidad, que no debemos entrar en temas de detalle, que no son propios de la Asamblea, que son propios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y en muchos casos, inclusive, se refieren más a asuntos de voluntad, de decisión de los

condóminos. Ese es el aporte, que yo quería hacer para este debate, y lo voy a hacer llegar, por supuesto, por escrito. Muchas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Jaime Abril.----------

EL ASAMBLEÍSTA ABRIL JAIME. Gracias, señor Presidente. Compañeras y compañeros: Creo que todos estamos de acuerdo en que la Ley de Propiedad Horizontal debe construirse luego de un tiempo prudencial para evitar reformas, tras reformas, porque en definitiva no satisface a los dueños o los condóminos en un momento determinado sobre lo que tienen que tener ellos un respaldo, a fin de que sus propiedades, realmente, sean bien administradas o sean bien concebidas. Creo que en el debate se ha tipificado claramente cuáles deben ser las obligaciones de los copropietarios, y me parece fundamental que se haya estipulado que debía resolverse con las dos terceras partes de los dueños de los departamentos; sin embargo, creo que es importante no dejar pasar lo que en la discusión del primer debate se había sugerido en el caso de los administradores, es decir, que no deberían ser parientes de los condóminos, ¿por qué razón? Porque quienes tienen dinero en un edificio o en cualquier inmueble de propiedad horizontal toman decisiones de acuerdo al número de acciones que tienen, de acuerdo al capital que aportan, muchas veces las personas que tienen un departamento pequeño o una oficina, no pueden acceder ni a los beneficios ni a las necesidades que deberían tener ellos un derecho a ser escuchados para los cambios que deberían hacerse en un edificio de propiedad horizontal. Entonces, yo creo en ese sentido la propuesta, me permito reiterar a la Presidenta de la Comisión

de Justicia, es que no se permita que sean administradores hasta el cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad, a fin que sea un administrador independiente que pueda cumplir, justamente, con mayor claridad y mayor independencia las decisiones que tome la asamblea general de condóminos. También creo que es importante que se reforme el artículo diez de la ley vigente por el siguiente texto, que me permito dar lectura: "Una vez obtenida la declaratoria de propiedad horizontal, emitida por el municipio, se inscriba en una de las notarías del cantón, en donde esté ubicado el inmueble. La declaratoria, el cuadro general del edificio, el cuadro de alícuotas, el cuadro de linderos generales y específicos de cada bien inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad respectivo, en un libro especial que se llevará para el efecto. Copia de la declaratoria se guardará en el archivo registrado los cuadros específicos y de detalle se llevará en un archivo especial a cargo de cada municipio". Pero en esta declaratoria de propiedad horizontal creo que es importantísimo que cuando se hable del plano general del edificio debería existir alguna cláusula o alguna declaratoria en donde se garantice la parte estructural del mismo, en donde deberíamos legislar para que estos edificios se construyan con normas antisísmicas. Creo que hemos escuchado a los compañeros que intervinieron hace un momento sobre esta falencia que existe en todo el Ecuador, nosotros estamos habitando en edificios que en cualquier momento, en cualquier emergencia de un terremoto, se vendrían al suelo porque no ha habido una norma desde los edificios, que años atrás, inclusive, hayan establecido estas reglas para que quien quiera construir un edificio de propiedad horizontal, evidentemente cumpla principalmente con normas estructurales en donde los edificios deberían estar plantificados

dentro de lo que la ingeniería civil habla de antisísmo. En este sentido, señor Presidente, es importante que la Comisión tome nota de estas particularidades para que lo pueda insertar en el texto definitivo. También me gustaría indicar que se debería agregar dentro de la reformatoria un nuevo artículo en donde se cambie, donde dice "piso, departamento o local", se reemplace con la frase "bien inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal", ¿por qué? Porque en este sentido también hace una acotación el Colegio de Arquitectos del Ecuador, a fin de darle una mayor amplitud al concepto de propiedad horizontal. Entonces, creo que con este aporte podríamos mejorar el texto de ley. Muchísimas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Vicente Taiano.----------

EL ASAMBLEÍSTA TAIANO VICENTE. Gracias, señor Presidente. Compañeras, compañeros legisladores: Este tema de la propiedad horizontal que pasó ya por este Pleno en primer debate, lamentablemente, hasta que se elaboró el informe de primer debate, no había despertado la importancia que el tema tiene y es precisamente los comentarios de los compañeros asambleístas en ese primer debate que la Comisión de Justicia acogió algunas de las observaciones que ahí se hicieron, y luego se socializó el tema de una manera más amplia y ha recibido la Comisión una cantidad inmensa de observaciones, porque es verdad que estamos hablando de una Ley de Propiedad Horizontal, que data de hace casi cincuenta años y que, por consiguiente, sus disposiciones son casi todas obsoletas, que no se adecuan realmente a la realidad que vive el Ecuador de hoy y que ojalá el desarrollo de vivienda en el Ecuador por fin despegue, porque seguimos con un

inmenso déficit habitacional en el país, y los gobiernos que se han sucedido en el Ecuador, que siempre en sus campañas han ofrecido solucionar el problema habitacional, lamentablemente lo que hacen es tratar, de alguna manera, muchos en forma demagógica de solucionar en parte el problema habitacional del país. Pero, precisamente, el crecimiento horizontal de las ciudades podría solucionar, por lo menos, en gran parte el gran déficit habitacional que tenemos hoy en el Ecuador. Este proyecto de ley que hoy está en segundo debate, indiscutiblemente que no ha podido tomar todas las observaciones que se hicieron con posterioridad al primer debate, pero hemos tenido que acoger algunas de ellas. Debo manifestar que por algunas circunstancias no he suscrito el informe, pero he participado de las sesiones en las que hemos debatido el mismo, y que estoy de acuerdo en él y que me adhiero a este informe de la Comisión, porque lo que busca es por lo menos solucionar en parte problemas gravísimos que se presentan en la convivencia de quienes viven en lo que hoy se llama propiedad horizontal, pero que en realidad es una copropiedad, que deberíamos comenzar inclusive cambiándole el nombre de la ley, porque ya no necesariamente hablamos de propiedades horizontales, porque inclusive muchas organizaciones han tomado este sistema de convertirse en una copropiedad en donde todos son propietarios de todos, de su alícuota, de las partes o de la ciudadela o del edificio. El principal tema que movió esta reforma era, precisamente, el hecho de evitar el poder del veto de un solo propietario, porque resulta que la ley le da la posibilidad, así como está redactada la norma hoy, a que una persona se oponga a que se repare por ejemplo la fachada del edificio de propiedad horizontal, porque simplemente no le da la gana de poner una alícuota adicional para que esto se realice, y los edificios, las casas

de copropiedad o de propiedad horizontal se caen en pedazos. La reforma lo que está buscando es que ya se puedan realizar esas reparaciones, no necesariamente con el voto unánime de todos los copropietarios, sino con las dos terceras partes. Otro de los temas que ha tomado en consideración este proyecto de ley es que existen, efectivamente, condominios, eso sí de propiedad horizontal, que tienen dos o tres torres y que prácticamente son vecindades distintas, pero resulta que si no hay la unanimidad de quienes habitan en todas esas torres no se pueden tomar decisiones, que son decisiones que resultan o van a resultar en beneficio de todos los copropietarios. Algunos de los problemas que nos ha correspondido vivir o nos ha correspondido buscar mecanismos de solución como abogados en un momento determinado, es el hecho de cómo obligamos a que un propietario que en forma irresponsable, porque se peleó con el administrador ya no quiere pagar o deja de pagar las alícuotas del condominio, y ese mal ejemplo lo siguen otros copropietarios, y en muchas ocasiones no estamos hablando de condominios o de propiedades horizontales, que tienen cuatro, cinco, diez, quince familias, veinte familiar, hoy en el Ecuador existen propiedades horizontales con mil condóminos, imagínense ustedes muchísimos de ellos dejan de pagar su alícuota y no existe realmente un mecanismo que permita al administrador, al presidente del condominio poder ejercer la cobranza para beneficio común a esos copropietarios morosos. Por ello hemos buscado un mecanismo de darle la calidad de título ejecutivo a la liquidación que haga el administrador. He escuchado la propuesta del general Moncayo, me parece que deberíamos debatirlo, en el sentido que esta liquidación sea aprobada por la asamblea general, eso saldrá de este

debate. Pero, en todo caso, al momento que esa liquidación contiene una obligación líquida, pura, simple y de plazo vencido, el administrador podría comparecer ante un juez, y éste disponer inclusive medidas de apremio, para que se pueda cobrar esas alícuotas en mora que, en definitiva, no perjudican solamente a la administración, sino que perjudican a todos los copropietarios. Otro de los temas es de la reforma legal, que me parece interesante, es que establece que los condominios mientras reinviertan en el condominio sus utilidades no son entidades que tienen lucro y, por consiguiente, no están obligados a hacer ningún tipo de anticipo de impuesto a la renta, como parecería ser que está sucediendo en muchos condominios del país. Creo que la reforma es importante, creo que debemos trabajar en una ley mucho más amplia que ésta, pero que, lamentablemente, reitero, las observaciones llegaron con posterioridad al segundo debate y nos parecía inadecuado el hecho de traer a Plenario temas que no habían sido discutidos en el primer debate. Así que yo creo que estamos en condiciones de seguir debatiendo y de sacar, por lo menos, es reforma que en algo va a ayudar a que se maneje de una mejor manera la administración de las copropiedades en el país. Gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Mauro Andino.----------

EL ASAMBLEÍSTA ANDINO MAURO. Gracias, señor Presidente. Considero que este tema de las reformas a la Ley de Propiedad Horizontal, sin equivocarme, creo que estamos consensuando, creo que tenemos el mismo discurso, que estamos de acuerdo precisamente con este trabajo que se ha desarrollado en la Comisión de Justicia y

Estructura del Estado, y eso me parece sumamente saludable, señor Presidente. Porque hay que reconocer que la Ley de Propiedad Horizontal tiene más de cinco décadas de vigencia, ya lo señalaba Vicente Taiano, que es obsoleta; efectivamente, es obsoleta, inaplicable, generadora de una serie de violación de derechos, como ocurre precisamente con el artículo tres de la Constitución cuando dispone que como deberes primordiales del Estado está el garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Carta Fundamental y en los instrumentos internacionales; erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable. Asimismo, si nosotros observamos el artículo sesenta y seis de la Carta Magna, allí podemos determinar cuándo se establece que uno de los derechos de los ciudadanos y ciudadanas es precisamente el de contar con la propiedad en toda sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. Pero como está en la Ley actual de Propiedad Horizontal, se hace todo lo contrario. En los términos, insisto, que está redactada esta Ley de Propiedad Horizontal está alejada de la realidad social, que exige nuestro ordenamiento constitucional, ya que se impone la voluntad individual sobre la voluntad colectiva que debe caracterizar, precisamente, en este tipo de temáticas cuando hablamos de la vivienda, impidiendo con ello, lógicamente, la construcción de mejoras y desarrollo en el gozo de los bienes comunes, pues en el artículo siete de la actual ley, por ejemplo, se señala que para realizar ciertas actividades o acciones, se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios del condominio, lo cual resulta casi imposible que ello pueda ocurrir. ¿Y qué se genera con eso? Un caos, un retraso total en el desarrollo de esos edificios, de esas viviendas, porque por el capricho de una o más personas o porque no le simpatiza el presidente, el administrador o el

director de ese condómino o el vecino, simplemente no consigna su voto, porque se requiere la unanimidad. Otro punto importante y que es lacerante y que todos los días estamos viviendo, la mora en el pago de las alícuotas por los servicios que reciben los copropietarios. Así es un caso muy sensible, lastimosamente varios copropietarios no pagan estos valores, existen las liquidaciones de los administradores, del presidente, del personal que trabaja en esos condóminos. Pero qué acción seguir, se han presentado acciones ejecutivas, pero los jueces han rechazado esas acciones, ¿por qué? Porque se debe cumplir, precisamente, con lo que establece el artículo cuatrocientos trece del Código de Procedimiento Civil, cuando dice para que se constituya título ejecutivo y se pueda demandar en la vía ejecutiva, se tiene que cumplir con una serie de requisitos, por ejemplo, que ese documento sea claro, líquido, determinado, puro y de plazo vencido. Pero, como está redactado, como está estructurado en la actual Ley de Propiedad Horizontal, no cumple con esos requisitos y, en consecuencia, hay muchos copropietarios que deben miles de dólares, en desmedro del resto de condóminos, que sí cumplen con su obligación, que sí cumplen con su responsabilidad. Pero si al juez le damos las herramientas necesarias para que pueda servir de título el ejecutivo y hacer efectivo esos cobros, va a ser súper beneficioso para quienes todos cohabitan en esos condominios, y así esos recursos puedan ser, precisamente, utilizados de una manera adecuada. Obviamente que nosotros también tenemos que adecuar la norma, como así lo manda el artículo ciento sesenta y nueve de la misma Carta Fundamental, cuando dice que hay que aplicar los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, esos son principios básicos que en toda norma, cuando nosotros desarrollamos y expedimos en la

Asamblea, debemos aplicarlos para hacer efectivos precisamente los derechos de quien administra un edificio en su calidad de administrador, dirigente de esos condominios y poder instaurar la demanda respectiva. Por todo ello, señor Presidente, considero que el informe presentado por al ponente y Presidenta de la Comisión es procedente, guarda relación con las normas constitucionales y realidad social en la que nos desenvolvemos; creo, señor Presidente, que nadie podría oponerse que para hacer efectivo precisamente el pago de estas expensas se lo declare como título ejecutivo y así se pueda llevar a cabo esa vía a través de la ejecutividad; así mismo, la voluntad colectiva debe estar por encima de la voluntad individual para la toma de decisiones, conforme consta en el informe en referencia. Aspiro que, la compañera Presidenta, con esa apertura que le caracteriza, recepte precisamente esas propuestas o algunas sugerencias que van a enriquecer aún más este proyecto de ley. Para concluir, señor Presidente, saliéndome un poquito del tema, está circulando una carta, un correo, un email en contra de César Rodríguez y de Mauro Andino Reinoso, pero exclusivamente lo hago yo a título personal en relación a esa carta de un Asambleísta en señalar nada más, yo recuerdo las palabras del ex Presidente del Congreso Edelberto Bonilla, mi paisano, cuando decía que uno no puede andar recogiendo toda la basura que nos tiran por ahí, uno dirime y es que hasta para tener enemigos hay que escoger unos que valgan la pena. Muchísimas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Luis Almeida.----------

EL ASAMBLEÍSTA ALMEIDA LUIS. Gracias, señor Presidente. Yo creo

que ningún Legislador en este Parlamento quiere el mal para los ecuatorianos ni para el país, todos queremos el bien; construir una ley no significa poner lo que a mí me interesa, lo que a mí me conviene y nada más, construir una ley significa incluir la sapiencia de varios legisladores que hay aquí en el Parlamento ecuatoriano. Yo estoy de acuerdo en gran parte con lo que dice el General Paco Moncayo, que es un asunto de los municipios, pero también estoy de acuerdo en gran parte de lo que ha dicho el señor legislador Panchana, en la que hay una especie de pararse en un momento determinado cuando un administrador quiere hacer bien las cosas en un condominio, para ello habría que escuchar los planteamientos del legislador Panchana, hay que escuchar los planteamientos del legislador Paco Moncayo y también lo que ha dicho mi querido amigo don José Vicente Taiano Álvarez, en el sentido de que habrá que también actualizar la ley, con su nombre, poniéndole un nombre adecuado, la de Propiedad Horizontal ya tiene cincuenta años, bueno, comencemos poniéndole un nombre que sea aceptable para todos, no en gustos, sino en realidad y en legalidad, Ley de Condóminos, Ley de Copropietarios o una cuestión combinada Ley de Condominios y Propiedad Horizontal. Señor Presidente, definitivamente hay otro problema, un problema muy serio que es el problema de la seguridad, no solamente para las ciudadelas como El Condado o como las ciudadelas de Samborondón, para las ciudadelas del Guasmo, señor Presidente, para las de Bastión Popular, donde los municipios, en el caso de Guayaquil, mi ciudad, o el municipio de Cuenca, por ejemplo, ha autorizado a comité de moradores de seguridad para que se organicen y controlen diferentes calles, no significa eso que son una institución tipo de condóminos para lo que estamos haciendo, pero sí están autorizados por los

municipios esos copropietarios para controlar primero los jardines, la seguridad y las guardianías; en ese sentido, yo plantearía a la señorita Presidenta de la Comisión y quiero decirle que estoy de acuerdo, no he firmado el informe, no porque no he querido, sino porque estuve ausente, pero me adhiero y planteo que se incluya la autorización a los comités de moradores para realizar actividades que resulten del buen vivir para los jardines, para la seguridad y de una u otra manera para el control, eso hay en el Guasmo, eso hay en Bastión Popular, hay en las ciudadelas como las Acacias, lo he visto hace unos días, en Cuenca en varias esquinas que están cerradas y que la gente se organiza para tener una mejor forma de vivir. Señor Presidente, por mi parte yo estoy de acuerdo con esta ley, hagamos esta corrección o estos aumentos y procedamos a aprobarla. Muchas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Mercedes Diminich.----------

LA ASAMBLEÍSTA DIMINICH MERCEDES. Muy buenos días. Señor Presidente, gracias. Compañeros y compañeras: Bueno, estoy muy de acuerdo con muchas cosas que se han dicho acá, el hecho de tener una Ley de Condóminos, si María Paula, en el año mil novecientos sesenta y ocho se inauguró el primer edificio de propiedad horizontal en mi ciudad, Guayaquil, y fue un éxito y por qué fue un éxito ese edificio, porque todos los condóminos eran, si no eran familiares, eran muy amigos, pero después de quince años cuando ellos empezaron a vender cada uno de los departamentos, ahí surgió el problema; pero, en todo caso, esto ya se había regado por toda la ciudad. En el año mil novecientos ochenta y cuatro la Junta Nacional de la Vivienda, lo que es

ahora MIDUVI, ellos construyeron en Las Acacias muchos edificios para condóminos alrededor de las villas que estaban ahí, proyecto que fue premiado a nivel de Sudamérica y yo creo que hasta el día de hoy ese sector es un sector de clase media pero que sin embargo se mantiene muy bien. Esas reglas de las que hemos hablado cuando hemos observado que existe el vecino borracho, la vecina coqueta, el animal que no ha sido educado, que usa el equipo muy alto, esas son reglas y normas internas, eso yo creo que no debe existir en una ley, pero yo sí creo y discrepo con alguien que haya dicho que esto no deberíamos decirlo nosotros sino decidir los gobiernos autónomos, no, ¿por qué propiedad horizontal? Porque todavía existe como propiedad horizontal estos condominios en los colegios de arquitectos y también en los municipios, existe todavía con ese nombre. Ahora, lo que yo sí digo: ¿Es necesaria la expedición de una reforma que reconsidere las falencias del pasado, para convertirlas en soluciones técnicas? porque ya la propuesta bueno, donde estamos viendo que la voluntad de la una mayoría considerada en los dos tercios de los copropietarios para la toma de decisiones, ya eso es un hecho y debe estar en una ley, no en un reglamento, si no en una ley, como también la declaratoria de título ejecutivo de las defensas comunes, para que aquellos condóminos en que la gente no cumple. El que haya una directiva debe haber un administrador, una directiva donde no cobren, donde no sean pagados y una directiva que funcione, que sea renovada cada tres meses o cuatro meses al año, para que todos alguna vez sientan lo que es ser el director y tener que estar atrás de los condóminos, porque a veces se perenniza un administrador ahí y los demás no saben lo que ese administrador sufre. No cabe duda, conforme señala la Comisión, que estas son las reformas más urgentes que se están

haciendo a la ley, pero yo sí quisiera señalar mi preocupación al respecto de la afectación ambiental que vive nuestro país, las exigencias que ponen los municipios y repito, el Colegio de Arquitectos, no revisan o no chequean que realmente estos condominios se construyan apropiadamente con las áreas verdes que necesitan; entonces sí creo que la, le pido a la Comisión que considere la incorporación de un artículo que establezca la obligación de retribución de espacios verdes en razón de la densidad poblacional de los condóminos, porque yo creo que eso también tiene que revertirse en la vida sana que nosotros todos queremos tener. También, hay otra cosa, es la falta de estacionamientos, muchas veces los condominios terminan estacionando afuera en las calles, establecer exactamente la cantidad de departamentos, estacionamientos y prever también los estacionamientos para las visitas y muchas veces dos estacionamiento por departamento. Yo creo que es lo que puedo aportar, haré llegar oportunamente mis observaciones a la Comisión y felicito y creo que sí deben estar todas estas cosas puestas en una ley, porque no solamente los reglamentos de los gobiernos autónomos son los que deben primar y los del Colegio de Arquitectos. Gracias.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Andrés Roche.----------

EL ASAMBLEÍSTA ROCHE ANDRÉS. Presidente. Señoras legisladoras y legisladores. Brevemente, comparto plenamente que esta ley hoy en día de acuerdo a la estructura organizacional del Estado, territorialmente y de acuerdo a las competencias que hay, ya no debe ser materia de la Legislatura, sino de los gobiernos locales que son los competentes hoy en día en esta materia, más aún con sus propias realidades urbanas y

con sus propias circunstancias sociales que se vive en cada uno de los cantones. Es muy distinta la concepción que hay de la propiedad horizontal en la ciudad de Quito, que la de la ciudad de Guayaquil, son totalmente distintas, como también es distinta la de la ciudad natal del Presidente de la Asamblea, de Cuenca, en donde juega mucho lo patrimonial, pero sin embargo hay que ubicar el contexto de esta ley y es importante ver el contexto en el que se circunscribe el artículo siete, no es pues una reforma alegre o sencilla. ¿Qué es lo que protege o qué es lo que tutela el artículo siete? Tutela los cambios estructurales de una edificación, porque la edificación con un mal cambio estructural se puede venir abajo y pone en riesgo a todos los demás copropietarios; protege lo urbano, la fachada del edificio, por eso es que el legislador de aquella época puso esa salvedad, que sea unánime, es cierto que la unanimidad en este tipo de decisiones ha complicado ciertas decisiones en edificios, en cosas pequeñas, como los cambios internos de los departamentos que repito, podrían conllevar a que alguien, por ejemplo, tumbe un pilar interno y ponga en riesgo la estructura del edificio; entonces, por eso estoy de acuerdo que se pongan los dos tercios pero por pasar por dos filtros: primero, que se presente al comité, a la directiva, los planos estructurales, lo que se va a hacer y luego con el informe del comité se pase a la asamblea general, yo si dejara el primer filtro de la unanimidad y como segundo llamamiento pusiera los dos tercios ¿se podría poner los dos tercios? perfecto, si esta es la decisión del Pleno, pero siempre creo que por la salvedad de los copropietarios, por su seguridad, por el respeto a los demás ciudadanos en lo que respecta la fachada y las culatas de los edificios ante la ciudad en sí, debe darse este filtro del análisis técnico-estructural dentro de la directiva. Creo que es importante, dos aclaraciones, no creo que la

liquidación del plazo vencido, de las obligaciones liquidas, puras y plazos vencidos tenga que pasar a la asamblea general porque sería un poco burocratizar nuevamente que si no hay asamblea no se puede ejecutar ese título ejecutivo que es la liquidación del administrador, creo que ya está garantizado el copropietario en las normas constitucionales y del código respectivo, el Código de Procedimiento Civil, con respecto al debido proceso, así que por lo tanto no creo que tenga que ser la asamblea la que tenga que aprobarle al administrador, para eso hay un administrador, para eso es el administrador; y, también creo importante que volver a remarcar que esta ley tiene un concepto de defensa del patrimonio, de lo patrimonial, de las inversiones de cada quien, por eso es que las votaciones van de acuerdo a las alícuotas, porque quien más ha invertido, quien tiene un departamento de ciento cincuenta tiene mayor capital en riesgo que el que tiene uno de cien metros cuadrados, es evidente que lo que la ley busca que su votación sea conforme a las alícuotas es proteger la inversión que uno ha hecho, es por esa razón. Por lo tanto, creo que si se va en algún momento a analizar una ley profunda, que sea sencillamente una ley marco o dejemos esto en manos de los municipios que son hoy los competentes de acuerdo a sus realidades urbanas de esta materia. Finalmente, se ha habado mucho de las normas de convivencia, si bien es cierto también es un rango municipal, creo que deberíamos tener en una ley marco que las decisiones de la asamblea, que las decisiones del administrador, de las normas del bien común, las normas de convivencia, tienen que contar con el auxilio de la fuerza pública, qué pasa si el día de mañana alguien intenta cambiar la estructura del edificio y no se puede contar con la fuerza pública, sería evidentemente palabra muerta o ley

muerta lo que decida la asamblea, lo propio con la convivencia de los seres humanos en toda urbanización, hay hoy normas nacionales, por ejemplo contra el ruido, es evidente que si una familia excede el ruido, está atentando al descanso de los demás, el administrador debe contar con el auxilio de la fuerza pública, si son normas hoy de carácter nacional, creo que esos pequeños detalles deberíamos recogerlos bajo la insistencia de que esto debe ser normado por cada uno de los órganos competentes. Gracias.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Gioconda Saltos.----------

LA ASAMBLEÍSTA SALTOS GIOCONDA. Señor Presidente de la Asamblea Nacional. Compañeros legisladores y compañeras legisladores: Para puntualizar dos situaciones que considero pertinente en relación a las propuestas que se establecen aquí en la Asamblea Nacional en lo que se refiere a esta ley. Cuando nosotros hablamos de la convivencia armónica, señora Presidenta de la Comisión, de los copropietarios de un determinado condominio, implica el hecho de respeto, del respeto a esa, primero convivencia armónica y segundo a los derechos consagrados en la Constitución; la ley no es más que un apéndice en sí de la Constitución, los reglamentos lo único que hacen es viabilizar y lo que se debe viabilizar en este sentido es la conducta de los ciudadanos en estos lugares, en estos hogares y no más bien el interferir en la libertad que tenemos en la privacidad que tienen y en la intimidad que es prácticamente lo que actualmente hacen los reglamentos. Otra de las situaciones que cabe también preocupación, compañera Presidenta, está en el sentido de que los condominios no tienen

el acceso debido para las personas con discapacidad, los municipios están aprobando los proyectos en este caso pero que no toman en consideración este aspecto, las personas con discapacidad actualmente ingresan por donde ingresan los vehículos, lo cual es considerado como una forma discriminatoria, debe existir la accesibilidad necesaria y por ello yo considero que se debería también plantear este aspecto en la ley. Estas dos observaciones que las considero importantes, las voy a hacer llegar a su persona. Muchas gracias, señor Presidente.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Asambleísta Luis Morales.----------

EL ASAMBLEÍSTA MORALES LUIS. Gracias, señor Presidente. Yo tengo solo una preocupación, algo, menciono ya el doctor Andrés Roche, que esto compete a los municipios y no he visto ni observaciones ni comparecencias ni aportes de las municipalidades o de la AME a este proyecto de ley, porque ahora, todos conocemos, que se vende prácticamente los edificios de oficinas o vivienda en proyecto y el municipio aprueba el proyecto del condominio con todos los problemas o soluciones que se deben dar, por lo tanto era importante tener la opinión de estas instituciones autónomas descentralizadas. De igual manera, yo considero lo relacionado a lo manifestado por la señora asambleísta Mercedes Diminich, en el tema de las áreas comunales o áreas verdes, no se ha incluido en esta reforma algo importante, no se ha clarificado cómo mismo deben operar, y ahí si se pone un inconveniente que se dice que los condóminos de los pisos bajos no pueden o no deberían pagar el uso del ascensor, si tienen alícuota no se paga por la ubicación de su parte proporcional de propiedad, sino por el

servicio general, ahí viene un poco también la solidaridad de quienes viven en familia o quienes viven en un proyecto de esa naturaleza. Por lo tanto, yo considero que se debe eliminar esa parte y va a habar conflicto, porque dice: bueno, yo vivo en el primer piso, uso menos; yo vivo en el séptimo, uso más; yo vivo abajo, no uso nada, hay zonas de parqueo subterráneas y como decía el General Moncayo hay zonas de lavandería en las terrazas que permiten la utilización de este servicio del ascensor a todos los condóminos, por lo tanto sería como hilar muy fino decir quien utiliza paga y quien no lo va a utilizar está exento de esta situación. Yo creo que la exposición del doctor Vicente Taiano en cuanto a facilitar el cobro de las alícuotas fue claramente expuesto, el Código de Procedimiento Civil y el Código de Comercio dan la categoría de titulo ejecutivo a los documentos que están puros, líquidos y de plazo vencido, no sería necesario el que se ponga en consideración del directorio del condominio porque eso generaría, primero demora y segundo la opción que se vaya a truncar el derecho de recuperar mediante la vía ejecutiva un proceso que incluso se lo puede hacer con medidas cautelares. Y, hay que anotar también, que no constando en la ley ni en los reglamentos, hay poderes coercitivos y legales e ilegítimos que se están utilizando en la mayoría de condominios actualmente, que es la suspensión de las tarjetas electrónicas que les permite para ingresar sea a su domicilio o sea al parqueo y eso es gravísimo porque no se puede atentar contra la seguridad de las personas ni tampoco contra el servicio del bienestar individual o familiar. Yo considero que la actualización de esta ley es importante para que aquellos proyectistas de condominios vayan adecuándose a la modernización y al requerimiento de seguridad; algo importante que es en este tema de vivir en condominio es la seguridad que da el poder ingresar hacia el

interior y mediante la vía del ascensor subir a cada uno de los departamentos. Yo creo que no ha habido mayor conflictividad sino en la recuperación de las alícuotas o de las pensiones que no pagan por sus alícuotas y un poco también en el tema del poder coercitivo para recuperar las mismas y llamar la atención, señora Presidenta y miembros de la Comisión, compañeros asambleístas, a la municipalidad, a la Asociación de Municipalidades del Ecuador por no haber proyectado alguna propuesta o no haber indicado qué es lo que ellos requieren o cómo se podría mejorar esta ley, ya que todos los días ingresan los proyectos con el reglamento interno de acuerdo a esta Ley de Propiedad Horizontal y ahora tendrán que ellos someterse a lo que esta Legislatura dice. Mencionaba el compañero Andrés Roche que las realidades son distintas en Ambato, en Quito, en Cuenca, en Guayaquil, yo considero que en una gran parte sí, pero en el aspecto, no solamente estructural, sino también de seguridad de quienes habitan en esos condominios; por lo tanto, insistiré en que de ser posible, si es que no se convoca a votación ahora, se llame a esos municipios para que ellos también hagan sus aportes. Gracias, señor Presidente, como siempre me da la palabra al último, pues muchos de los elementos que uno tiene preparado acertadamente ya lo exponen otros compañeros asambleístas. Muchas gracias.----------

ASUME LA DIRECCIÓN DE LA SESIÓN EL ASAMBLEÍSTA ROLANDO PANCHANA FARRA, SEGUNDO VICEPRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL.----------

EL SEÑOR PRESIDENTE. Gracias, Fernando Cordero.----------

Acta 112

EL ASAMBLEÍSTA CORDERO FERNANDO. Gracias, señor Presidente. Quiero compartir con los integrantes de la Comisión y con ustedes, la siguiente reflexión: A más de lo que señalaba el asambleísta Paco Moncayo de su experiencia como Alcalde, creo que más los que hemos tenido la suerte de ser alcaldes, pero todos nosotros como ciudadanos venimos siendo de alguna manera usuario, siendo usuarios y a su vez víctimas de una confusión que deja de ser semántica, se utiliza indiscriminadamente y ahí viene el error, el concepto de propiedad horizontal y de condominio. Realmente el ser condómino, tener un condominio es extensivo a toda forma de propiedad sobre las cosas, no necesariamente solo sobre los bienes inmuebles, una forma específica de copropiedad fue en la década de los sesenta la edificación en altura que se le empezó a denominar en el mundo entero propiedad horizontal, hoy, como lo decía Vicente Taiano, esto ya no es ni siquiera una regla en el Ecuador, los municipios en toda la república del Ecuador han autorizado con el nombre de condominios formas superficiales de ocupación territorial en donde no hay segundas plantas, todos viven en la primera planta, todos tienen casas que comparten, jardines que comparten instalaciones recreacionales, es decir, hay una copropiedad sobre una parte de un inmueble y hay una propiedad privada como es el caso de la propiedad horizontal. Estoy totalmente de acuerdo, creo que ese no fue el espíritu de la ley, estamos aquí dándole una forma extensiva a la ley, no es una recriminación a la Comisión, más bien es una autocrítica a nosotros mismo no haber hecho antes estas reflexiones, pero me parece que las oportunidades no hay que perderlas, demorándonos muy poco más no creo que, si hemos esperado algunas semanas o meses pues podamos esperar unos días más, pero me parece que la Comisión podría hacer realmente un

cambio enormemente importante, además con unas reflexiones muy simples, la propia reflexión que hizo el General Moncayo me parece que es absolutamente pertinente, lo general, la norma de lo que podríamos llamarle si alguien proponía que pongamos un nombre, yo le sugiero que debería llamarse "Condominios-Inmobiliarios" porque condominios es un genérico no suficiente, condominios inmobiliarios y en los condominios inmobiliarios lo general debería estar, en esta ley, por ejemplo, estas formas de alteración de ciertos elementos no sustantivos que pueden ser tomados en mancomunidad, esta forma condominial en el que hay una mayoría predeterminada en la ley, pero los temas de las características urbanísticas, arquitectónicas, sería innecesario totalmente incorporarle una ley porque eso está ventajosamente regulada en la propia COOTAD, cuando establece que en forma exclusiva les corresponde a las municipalidades del Ecuador establecer las características de uso y ocupación del suelo; con Francisco Ulloa hemos tenido varias conversaciones que lamentablemente no hemos podido concretar, yo le ofrecí alguna vez hasta información que no pude conseguir, parte de lo que podía conseguir le estoy diciendo este momento, pero creo que los municipios han avanzado bastante en materia de organización de esta categoría de condominios inmobiliarios, haciendo unas reducciones y haciendo también unas concreciones, las reducciones de lo que era la propiedad horizontal a las formas que no necesariamente son de desarrollo vertical, y las otras que era una conversación con Francisco, es decir se puede poner puerta en una calle, eso es inconstitucional, pero lo que sí es totalmente pertinente es que no todos los elementos que permiten unir una propiedad con otra tiene que formar parte del sistema público de movilidad, es decir, no necesariamente todas las que podemos llamar

calles de un condominio tienen que ser públicas, pero el conector público de un condominio con el espacio público de una ciudad tiene que seguir siendo público, es decir, no puede haber en este caso ese sentido de a una calle que es parte del sistema público de circulación, no le pueden poner una puerta a pretexto de seguridad, esos son los temas que deberían estar regulados en esta ley para que lo otro hagan los municipios, vean la forma, la característica, el tipo de normas que se apliquen, en cada parte del Ecuador son diferentes y creo que esperando un poquito más la propia comisión le podría dar una ley enormemente importante al país porque esta reforma de cambiar la fachada con dos tercios es democratizar lo que puede ser un capricho de los propietarios, lo otro es realmente una necesidad de los municipios que hoy día viven en el conflicto y a la final las cosas cuando no se regulan, cuando no se norman viene la política de los hechos consumados, sin norma, sin ley hay cientos, sino miles de urbanizaciones de hecho que han cerrado calles, que han cercado espacios que eran públicos en algún momento, que se han apropiado indebidamente a lo mejor de los espacios que eran de todos en una ciudad y se han vuelto de un pequeño grupo familiar o condominial para no necesariamente restringir al ámbito familiar, y claro, como decía Mercedes Diminich, el gran problema no está en los usuarios que a veces se ponen de acuerdo para hacer una acción inmobiliaria, el problema está cuando alguien quiere deshacerse de ese privilegio de vivir en una comunidad escogida, cuando muere alguien de la cabeza familiar y ya no tiene mayor sentido vivir ahí el resto de la familia, ahí vienen los conflictos, yo he visto normas que son absolutamente inconstitucionales y que han ganado los herederos, habían urbanizaciones con esta forma de

condominio en Cuenca, que bajo el reglamento de propiedad horizontal decían que no se pueden vender los predios y eso es absolutamente inconstitucional, terminaron ganando por la fuerza de la ley y se vendió la parte que les corresponde a un determinado. Y el concepto que decía Paco Moncayo también creo que es importante, porque hoy bajo la figura de condominios, aunque no mucho, pero hay durante una fase por lo menos de los llamados fideicomisos que se hacen, yo vivo en uno de ellos y les puedo dar fe, el que tiene la mayor parte de las alícuotas es el dueño del edificio, que todavía es dueño de toda la mayoría del edificio, que no ha vendido porque no quiere vender, porque está especulando, por cualquier razón que no me compete juzgar y si se aplicaría esa norma con la sola voluntad de él puede hacer lo que quiere, otra cosa sería que por cada dueño haya un voto, era así dueño de veinte de los departamentos, tendría un solo voto porque es una sola familia que me parece que es más democrático. En ese sentido valoro la interpretación que si en las Naciones Unidas, cada país independientemente en su población de su riqueza y de su tamaño tiene un voto ni se diga en los condominios, así es que creo que la Comisión tiene mucho material como para desperdiciar, cierto que podemos hacer otra ley, pero estando a poco de votar una ley, le dejo la inquietud a la Presidenta, ojalá puedan recoger y les haremos llegar inmediatamente estas inquietudes para que puedan hacer dos o tres cambios que son trascendentes y fundamentales para el Ecuador, y sobre todo para los municipios que esperan justamente esas normas generales para que el resto puedan hacer ellos sin violar ninguna generalidad que está justamente en el sentido de las leyes nacionales. Gracias.----------

Acta 112

ASUME LA DIRECCIÓN DE LA SESIÓN LA ASAMBLEÍSTA IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ, PRIMERA VICEPRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL.----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. Gracias, señor Asambleísta. Hay una propuesta hecha por el asambleísta Fernando Cordero, para que se devuelva a la Comisión y puedan ser incluidos los otros puntos, tiene la palabra la Presidenta de la Comisión.----------

LA ASAMBLEÍSTA ROMO MARÍA PAULA. Señora Presidenta: Creo que no es la propuesta devolverle a la Comisión, la propuesta es que se incorporen y yo soy la ponente de este proyecto de ley, que se incorporen las observaciones, varias de esta observaciones las he estado conversando a lo largo de estas horas con los asambleístas y están incorporados y aceptaría la propuesta que ha hecho el arquitecto Cordero, el señor Presidente de la Asamblea, para esperar sus propuestas, el resto han sido entregadas y en verdad, es un proyecto que hemos debatido durante seis meses, nos emociona que aunque sea en la última mañana les haya parecido tan interesante a los compañeros asambleístas, pero vamos a esperar unos días más para recibir las observaciones y proponerlo para votación en la próxima sesión.----------

LA SEÑORA PRESIDENTA. No habiendo más puntos, se suspende la sesión. Está suspendida la sesión hasta que puedan presentar el informe, la Comisión, la ponente de la ley para que podamos votar. Gracias. ----------

Acta 112

VII

La señora Presidenta suspende la sesión, cuando son las doce horas treinta y cuatro minutos.----------

FERNANDO CORDERO CUEVA
Presidente de la Asamblea Nacional

IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ
Primera Vicepresidenta de la Asamblea Nacional

ROLANDO PANCHANA FARRA
Segundo Vicepresidente de la Asamblea Nacional

ANDRÉS SEGOVIA SALCEDO
Secretario General de la Asamblea Nacional

FRS/ymc