

VIVIENDO EN CONDOMINIOS

OTRO DESAFÍO PARA LA INCLUSIÓN



CIUDAD
Centro de investigaciones



**GENERALITAT
VALENCIANA**



ACSUD
LAS MORISQUES
Asociación de propietarios de viviendas

CARTILLA NO. 4

VIVIENDO EN CONDOMINIOS OTRO DESAFÍO PARA LA INCLUSIÓN

Cartilla N°4**VIVIENDO EN CONDOMINIOS, OTRO DESAFÍO PARA LA INCLUSIÓN****Compilación y Sistematización:**

Silvana Ruiz – Coordinadora del Programa PASO A PASO

Primera edición:

Quito- ECUADOR, Enero 2.009

Publicación del Centro de Investigaciones CIUDAD: Programa PASO A PASO
con el apoyo de la Generalitat Valenciana y ACSUD Las Segovias
www.ciudad.org.ec

Diseño e impresión:

Komunicarte/2292417

Contacto:

Vanessa Pinto

Programa PASO A PASO, Centro de Investigaciones CIUDAD
vanessa@ciudad.org.ec

Fotos: Archivo Paso a Paso

página 9: Komunicarte



PRESENTACIÓN

El presente documento forma parte de la Serie de Cartillas relacionadas con la problemática de la vivienda, la ciudad y el hábitat, producidas en el marco del Programa PASO A PASO apoyado por la Generalitat Valenciana y ACSUD Las Segovias.

Para el Centro de Investigaciones CIUDAD el tema habitacional ha sido siempre motivo de sus tareas y principales preocupaciones. CIUDAD ha emprendido estudios e investigaciones para conocer de manera estructurada y seria la problemática habitacional, las carencias que, en este ámbito, enfrentan las familias ecuatorianas. La vivienda ha sido para CIUDAD, motivo de acciones sostenidas de debate y capacitación desde perspectivas tan variadas como lo técnico, la participación, la interacción y coordinación interinstitucional y las políticas públicas.

CIUDAD se ha preocupado igualmente de la documentación y difusión de los aportes propios, y de muchos otros actores, sobre el tema habitacional, sus problemas y soluciones.

En los últimos años CIUDAD ha tenido la responsabilidad del manejo, por demás exitoso, del Programa “Paso a Paso” que le ha permitido incursionar en soluciones concretas al tema habitacional, desde el micro-crédito, a la interacción



de actores para proponer y debatir soluciones y propuestas e influir en la gestión de Estado y de los gobiernos locales en el problema de la vivienda.

Con esta cartilla CIUDAD incursiona en otro tema que no podía quedar relegado en todo este amplio espectro: el de la convivencia de los usuarios de las soluciones habitacionales, principio y fin ulterior de todos los esfuerzos.

Pensar en las soluciones adecuadas en lo económico, lo social, lo político, lo cultural, lo ambiental, lo constructivo, etc., es importante pero claro, la convivencia, armónica, solidaria, sana de los actores principales del proceso habitacional es realmente importante. Ese, es pues el objetivo de esta cartilla que esperamos cumpla su propósito y permita mejores relaciones y adecuadas fórmulas de convivencia de las personas, las familias y las comunidades.

Mario Vásconez
Director de CIUDAD
Quito, enero 2009



CONTENIDO

Introducción	7
La convivencia en condominios	10
El marco legal.....	15
La Constitución del Ecuador 2008	15
La ley de propiedad horizontal	17
El reglamento de condominios	22
Cómo hacer más llevadera la convivencia	55
Bibliografía	58





INTRODUCCIÓN

Se estima que la población en el mundo bordea los 6.750 millones de habitantes¹, y que las ciudades albergan a la mitad de la misma.

América Latina, en cuyo territorio vive el 9% de la población mundial, es uno de los continentes más urbanizados, con alrededor del 75 % de la población en las urbes. “Las Naciones Unidas prevén que en el 2020 el porcentaje de la población que habitará en áreas urbanas [latinoamericanas] superará el de los países desarrollados, convirtiéndose en la región más urbanizada con casi el 80% de sus 600 millones de habitantes viviendo en ciudades”. (BID, 27/06/07)².

Y a pesar de que según las estadísticas, generalmente los países en desarrollo con mayor índice de urbanización son los que ostentan mayor dinámica de crecimiento económico, ello no significa que la calidad de vida en las ciudades haya paralelamente mejorado de manera equitativa. América Latina es la región en desarrollo con mayor índice de urbanización y al mismo tiempo ostenta los mayores niveles de inequidad y pobreza.

“La pobreza urbana redunda en múltiples y significativas privaciones cuyas principales dimensiones incluyen:

1 Fundación alemana de investigación de la población mundial-DSW, citada en www.elcomercio.com.pe/ediciononline/HTML/2008-12-23

2 www.iadb.org/SDS/SOC/site_15_s.htm



- Ingresos inadecuados o inestables, que se traduce en una inadecuada capacidad de consumo.
- Riesgos debidos a la inestabilidad o escasa provisión de bienes y servicios básicos.
- Baja calidad de vivienda lo cual comporta riesgos debidos a situaciones sanitarias críticas, contaminación, violencia y desastres naturales.
- Discriminación y limitado acceso al mercado laboral formal, especialmente para mujeres y grupos étnicos específicos.
- La solución de estos problemas requiere de intervenciones multisectoriales y coordinadas en los barrios donde residen los pobres.” (BID, 16-01-2007)³ .

Millones de seres humanos vivimos en metrópolis como: México, Nueva York, Calcuta, París, Moscú o Quito, o en miles de ciudades medianas y pequeñas de los 5 continentes. No somos iguales, sin embargo, debemos ser capaces de poder convivir armoniosamente en las regiones, en las ciudades, en los barrios, en los edificios, en las favelas o en las cuarterías donde se amontonan las familias, las necesidades, los sueños y las diferencias.

Somos diferentes desde el punto de vista económico, y las diferencias en muchas sociedades se han acentuado dramáticamente en las últimas décadas. Y ello nos abruma.

Somos diferentes culturalmente, y en este caso las diferencias nos enriquecen, pero en algunas ocasiones también nos conflictúan, porque no hemos aprendido a respetarnos. Esas diferencias culturales se expresan en distintas valoraciones y comportamientos cotidianos que se reflejan en el uso y apropiación del espacio, así como en las relaciones que se establecen entre los individuos. Las diferencias culturales hacen relación tanto a patrones de identidad étnica como a aspectos generacionales y socio- geográficos.

3 www.iadb.org/SDS/SOC/site_399_s.htm



Somos diferentes desde el punto de vista de las capacidades físicas; existen personas con capacidades especiales que en su relación con el espacio y la vecindad demandan condiciones físicas especiales que les permitan el acceso equitativo a su uso, por ejemplo rampas, y sobre todo, condiciones intangibles como el respeto y la solidaridad.

Los Estados juegan un papel importante al reconocer derechos a todas las personas, recogidos de manera muy explícita en las constituciones, como la ecuatoriana por ejemplo. Sin embargo, más allá de los marcos legales y las políticas públicas redistributivas, equitativas y compensatorias, la garantía de la convivencia armoniosa está en la compleja unidad entre estos derechos y los valores que rigen los comportamientos y la vida cotidiana de las personas. No es suficiente la existencia de leyes antidiscriminatorias o la existencia de políticas incluyentes, mientras no exista una apropiación ética de estos valores en los seres humanos y en las colectividades.

Siendo conglomerados heterogéneos, mundos multiculturales, es importante proveer la potenciación armoniosa de aquellas diferencias que fortalecen las identidades y contribuyen paralelamente a la convivencia armónica; y, contrarrestar aquellas diferencias, de acumulación de riqueza o información, por ejemplo, que no permiten a muchos la satisfacción de sus necesidades básicas frente a la opulencia de pocos.





LA CONVIVENCIA EN CONDOMINIOS



Si la convivencia en general es difícil puede serlo mucho más cuando el espacio de interacción de la misma se reduce, es decir cuando pasamos de “compartir” el país, la ciudad, el parque o la calle, a compartir los corredores, las gradas o el salón comunal de los condominios.

En el desarrollo de las ciudades cada vez son más comunes los condominios habitacionales, por varias razones: urbanas, económicas y/o sociales:

- La edificación de viviendas en conjuntos habitacionales o edificios permite una mayor densificación y ahorro para las ciudades en lo referente a extensión de redes de servicios o transporte.
- La estructuración de un proyecto habitacional en condominio puede combinar unidades habitacionales de distinto tamaño respondiendo de esta manera a la demanda de familias de uno o más miembros.
- Los condominios pueden brindar a las familias ciertos servicios comunales a menor costo: espacios de esparcimiento, casa comunal, etc.
- Las unidades habitacionales concebidas en condominio pueden beneficiarse del ahorro en



costo de alícuota de terreno, aspecto que es importante especialmente en casos de zonas de alta plusvalía o en conjuntos para familias de ingresos bajos, al permitir a través de esta modalidad evitar la dimensión mínima de lote que exigen las normas urbanas de algunas ciudades.

- En sociedades cada vez más “inseguras” los condominios pueden representar una propuesta de seguridad atractiva.
- La administración de los conjuntos o departamentos en condominio se delega por encargo (con o sin remuneración, dependiendo del caso) a un administrador o su correspondiente, quien asume las tareas de gestión y mantenimiento del condominio, lo que alivia de estas tareas para personas que no pueden ocuparse de ello por razones de edad, salud o trabajo, como sería el caso si tuvieran una vivienda individual.

Pero la convivencia en los condominios también puede significar algunos problemas:

- Cierta pérdida de privacidad familiar.
- Conflictos por el mal uso de los espacios comunitarios.
- Perturbaciones a causa del ruido o inadecuada conducta de las familias con la disposición de la basura.
- Mal mantenimiento y aseo de los espacios comunes.
- Incompatibilidad de las costumbres y comportamientos cotidianos de las personas y familias, que responden a distintos patrones culturales y que pueden chocar con los de personas provenientes de otros grupos.
- Problemas con la administración de los conjuntos.
- Problemas en la recaudación de las cuotas de condominio.

Aunque en realidad la vivencia en condominios no es realmente nueva; pues según la acepción del término condominio significa propiedad o dominio compartidos, que es el caso de las comunidades andinas, que aún hasta hoy mantienen propiedad común sobre las tierras comunales y viven bajo reglas establecidas por la tradición.



La diferencia con los nuevos condominios, radica en que en las comunidades ancestrales existía entre los comuneros (condóminos) una fuerte identidad y cohesión; elementos que no se desarrollan fácilmente en los condominios actuales, en los cuales los condóminos, en la mayoría de ocasiones, se llegan a conocer el momento en que se pasan a vivir a las viviendas.

Una visión rápida de lo que pasa en Chile, país en donde el boom inmobiliario de las últimas décadas y la respuesta recurrente a la demanda de vivienda social se desarrolló en base a multifamiliares en altura -proceso que tiene su reconocimiento pero también sus detractores-, puede permitirnos tomar lecciones importantes que tienen que ser incorporadas en la concepción y promoción de conjuntos en condominio cuando, a pesar de los elementos negativos que puedan tener, éstos se revelen como la opción más adecuada considerando el conjunto de aspectos como por ejemplo: economías de escala, costo de suelo, extensión de la ciudad u otras.

Al parecer uno de los problemas mayores aparte de las características arquitectónicas de las unidades habitacionales es el desconocimiento y ningún proceso de inducción que tienen las familias al régimen de condominio.

Según se señala en el Boletín Comuna y Barrio N° 15⁴ :

*“En definitiva la solución habitacional dada por el Estado ha sido deficiente, no sólo desde un punto de vista arquitectónico, sino que principalmente porque no consideró el desconocimiento de los futuros habitantes de condominios de viviendas sociales respecto a lo que significa vivir en copropiedad. No se les informó respecto a la ley, no se les explicó que tenían que vivir de acuerdo a un reglamento y menos se les apoyó en la organización de la administración de los bienes comunes o se les dio inicialmente una administración externa”
(....)*

“La complejidad de los problemas asociados a vivir en copropiedad, así como las exigencias que la misma ley le impone a los copropietarios cuando quieren servirse de ella, nos han demostrado en la práctica que los habitantes

4 Boletín Comuna y Barrio N° 15. **Condominios de viviendas sociales: una deuda social pendiente**



de estos barrios no podrán por si solos revertir su situación y que se hace indispensable la participación de un conjunto de actores públicos y de la sociedad civil, principalmente el Municipio, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las Juntas de Vecinos y las Organizaciones Locales.”

“Sin embargo, no basta sólo con que estos y otros actores se involucren, importa también la orientación con la que se aborde el problema; si esta se reduce a la mera aplicación de la ley, es más probable el fracaso y la generación de nuevas frustraciones. Se necesita de un apoyo integral que asuma lo legal, lo organizativo y particularmente la recuperación del tejido social, solo así se podrá avanzar en la reparación del daño.”

Desde la óptica propositiva, como en muchos casos el hecho está ya dado, y en otros, de todas maneras va a darse, es importante aportar con elementos que nos lleven a enfrentar el problema. A continuación presentamos unas reflexiones publicadas el 23 de marzo de 2008, en la Revista Virtual de la Comunidad Jardines Paso Hondo IV, de Quilpue.

“Los seres humanos tenemos una tendencia natural a querer compartir con otros nuestros espacios, nuestro tiempo, nuestros sueños y emociones, pero lo natural también es elegir con quien hacerlo, y normalmente llamamos “amigos” a los elegidos; es así que el asado que compartimos en nuestra casa resulta normalmente una experiencia agradable y llevadera. Pero otra cosa es tener que compartir con “desconocidos”; el simple viaje en bus por un par de horas puede ser una prueba a nuestro nivel de tolerancia, porque el pasajero que tenemos al lado se duerme y ronca, o los que van más atrás conversan y se ríen como si estuvieran en el patio de su casa, porque el que va adelante pide que apaguen el aire acondicionado justo cuando vamos sofocados de calor; pero si el viaje es con amigos y vamos a un paseo de convivencia, lo mismo puede ser aceptable y hasta agradable.”

“Vivir en un condominio tiene ventajas, pero la convivencia no es fácil, porque tenemos que tolerar un día tras otro día y tras otro, los modos y costumbres de personas con las que no elegimos vivir. Nos molesta el ruido del auto del vecino que llega tarde en la noche y también el del otro que arranca su motor temprano el domingo, el que canta mientras riega sus plantas y además nos moja el auto recién lavado, o el que hace sonar su bocina para saludarnos, el que maneja rápido arriesgando la integridad de los demás, y el que baja lento justo cuando vamos atrasados; nos caen mal los que no se meten con nadie y casi no saludan, pero también los excesivamente socia-



bles que quieren saber de nosotros más de la cuenta y quieren contarnos penas y alegrías que no nos interesan. Tema aparte es lo que nos pasa con los modos y costumbres de los malcriados hijos de los vecinos. Claro que a veces nos entretienen con las penas y desventuras de algunos vecinos que desinteresadamente son tema en el condominio.”



“Vivir en condominio significa mucho más que vivir en el dominio común, mucho más que compartir las calles, áreas verdes y piscina; significa compartir un poco de nuestras vidas, significa dar y recibir sonrisas, dar y recibir apoyo cuando algo malo nos ha sucedido, cuidar a los hijos del vecino como a los nuestros, dar un aventón al que va caminando, y de vez en cuando conversar de los sueños que todos tenemos.”

“Es cierto, lo único que no elegimos al llegar fueron nuestros vecinos, pero ¿Qué tal si nos elegimos para conocernos? Tal vez podamos ser amigos, o al menos buenos vecinos. Hacer del condominio un buen lugar para vivir es tarea de todos, y sería bueno empezar mañana mismo.”



EL MARCO LEGAL



El marco legal que rige la convivencia en el Ecuador lo encontramos de manera general en la Constitución aprobada en septiembre 2008, y de manera particular en la Ley de Propiedad Horizontal (expedida en Quito el 27 de septiembre de 2005)⁶ y el Reglamento de Propiedad Horizontal, que rigen, éstos últimos, el uso y usufructo de bienes inmuebles adquiridos en conjuntos habitacionales o edificios con régimen de propiedad horizontal.

LA CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR 2008

La Constitución del Ecuador plantea en lo relacionado con la convivencia en la diversidad:

Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado: (...) 3. Garantizar la unidad nacional en la diversidad.

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios. (...) 2 Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. (...) El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

⁶ Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal en www.dlh.lahora.com.ec/paginas/judicial/PAGINAS/Ley.PropiedadHorizontal.CC.html
Diario LA HORA Quito - Ecuador- - Editor: Dr. José Luis Pérez Solórzano



Art. 23.- Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. (...)

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 341.- El Estado generará las condiciones para la protección integral de sus habitantes a lo largo de sus vidas, que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución, en particular la igualdad en la diversidad y la no discriminación, y priorizará su acción hacia aquellos que requieran consideración especial por la persistencia de desigualdades, exclusión, discriminación o violencia, o en virtud de su condición etárea, de salud o de discapacidad.





LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



La primera Ley de Propiedad Horizontal fue promulgada en 1960. La que está vigente actualmente corresponde al texto legal codificado en septiembre de 2005, es decir es anterior a la Constitución 2008. Está vigente hasta que no se realice la actualización que corresponda. A continuación extractos de esta ley que nos ayudan a comprender mejor los alcances, derechos y obligaciones como copropietarios de un bien en condominio.

Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios. (...)

Art. 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Art. 3.- Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las insta-



laciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 4.- El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 5.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. (...)

Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

Art. 6.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Art. 7.- Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.



El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.

La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

Art. 8.- Con las limitaciones de esta Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Dividido el inmueble de acuerdo con lo previsto en el Art. 14 subsistirá la hipoteca o gravamen en la proporción respectiva.

Art. 9.- La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que ha de construirse en un terreno en que el deudor es condueño, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso, departamento o local que se construya, sin necesidad de nueva inscripción. (...)

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

(...) El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.



Art. 12.- El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

El Reglamento determinará en que casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.

La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, **requerirá la unanimidad** de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 13.- 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.

Art. 14.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 15.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

- 1) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;
- 2) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad,



será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 13, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso, departamento o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio o se ocasionaren graves molestias o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 16.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

Art. 17.- Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

Art. 18.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Si el importe de la indemnización no se destinare a construcción o reconstrucción del edificio, lo primero que se pagará con dicha indemnización son los créditos hipotecarios, si los hubiere.

Art. 19.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

...



EL REGLAMENTO DE CONDOMINIOS

De manera complementaria a la Ley de Propiedad Horizontal, está vigente el Reglamento General que complementa y viabiliza los aspectos señalados en dicha Ley. Este reglamento entró en vigencia mediante un decreto ejecutivo del Presidente Jamil Mahuad, y ha sido objeto de actualizaciones posteriores. A continuación extractos del Reglamento.





EXTRACTOS DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL ⁷

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El presente Reglamento General tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

Art. 2.- Ámbito general de las relaciones de copropiedad.- Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad. (...)

Art. 3.- Obligatoriedad de este reglamento general y responsabilidad por incumplimiento.- Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declararen en propiedad horizontal, por lo tanto, **son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona** que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

⁷ DECRETO EJECUTIVO No. 1229. Jamil Mahuad Witt, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA. Quito, a 27 de agosto de 1999



Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

Art. 4.- Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 5.- Se entienden como bienes comunes.- Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.



Art. 6.- Derechos inseparables.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

Art. 7.- Derechos del usuario.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcótuas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 8.- De los bienes comunes generales e individuales.- En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alcótuas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda (...)

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 9.- Relación porcentual sobre los bienes comunes.- Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más



de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio (...)

A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

Art. 10.- Reparación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 11.- Modificación de los bienes comunes.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

Art. 12.- Prohibiciones para copropietarios y usuarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;



- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. (...)
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada



por la administración del edificio o condominio declarado en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Órgano de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

Art. 13.- Bienes exclusivos.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.





Art. 14.- Derechos y facultades sobre los bienes exclusivos.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

Art. 15.- Tributos sobre los bienes exclusivos.- Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 16.- Requisitos para modificar los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

Art. 17.- De las obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;



- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrá establecer las demás que complementen a las establecidas.

Art. 18.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respecto de sus bienes exclusivos.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento, local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usados con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;



- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal (...) y,
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

CAPÍTULO IV

DE LAS SANCIONES

Art. 19.- Sanciones.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar. En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, sobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley



de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

CAPÍTULO V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 20.- Derechos y obligaciones.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble;



- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarada en propiedad horizontal;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;





- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

Art. 21.- Derecho de uso de servicios comunales.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

Art. 22.- Obligación especial.- El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 23.- Representación.- Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



CAPÍTULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 24.- De la aprobación del presupuesto.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la administración del inmueble. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 25.- De la administración de los bienes comunes.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes (...) y establecerán en el reglamento interno (...) las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

Art. 26.- Gastos ordinarios.- Son gastos ordinarios las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.



Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 27.- Pago de las expensas ordinarias de los bienes comunes generales e individuales.- Si el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, se encuentra constituido por dos o más torres, bloques o conjuntos de vivienda o de comercio, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantengan sobre éstos.

En cuanto al pago de las expensas comunes individuales, para su administración, conservación y mejoramiento, serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios de cada torre, bloque o conjunto, tomando en consideración la propiedad de la alícuota (...)

Art. 28.- Déficit presupuestario.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 29.- Expensas extraordinarias.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 30.- Reposición en los bienes comunes por daños.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.





Art. 31.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

Art. 32.- Órganos administrativos.- Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, (...), deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

- a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.
- b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.



Art. 33.- De la Asamblea de Copropietarios.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

Art. 34.- Derecho de voto.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

Art. 35.- Dirección de la Asamblea.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 36.- Sesiones.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 37.- Convocatoria.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por



el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 38.- Asamblea Universal.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 39.- Quórum.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera



o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 40.- Representación.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 41.- Derecho de asistencia.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

Art. 42.- Votación.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 43.- Aprobación de actas.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 44.- Resoluciones.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 45.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso (...)



- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, (...) a los miembros que conforman el Directorio General (...)
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble (...);
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno (...) e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en



propiedad horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

Art. 46.- Del Directorio General.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios (...). Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General

Art. 47.- Dirección y secretaría.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 48.- Renuncia.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 49.- Convocatoria y sesiones.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- Reuniones universales.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.



Art. 51.- Quórum.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 52.- Representación.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 53.- Votación y decisiones.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 54.- Aprobación de actas.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 55.- Resoluciones.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 56.- Deberes y atribuciones del Directorio General.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;



- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.



Art. 57.- Del Presidente.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 58.- Atribuciones y deberes del Presidente.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.

Art. 59.- Del Administrador.- La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 60.- Atribuciones y deberes del Administrador.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:



- a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará a reparación de los daños ocasionados en los bienes co-



munes individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Órganos de Administración;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;



- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los Órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Órganos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble.
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;



v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 61.- Representación legal.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 62.- Sistema de seguridad.- El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Capítulo VIII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 63.- Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se



ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario. (...)

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgada por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

SEGUNDA.- Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.





CÓMO HACER MÁS LLEVADERA LA CONVIVENCIA



Para poder convivir es necesario establecer o reconocer las “reglas de oro” que permiten la convivencia:

- **Respeto**
- **Solidaridad**
- **Equidad**
- **Reciprocidad**

Finalmente recogemos algunas recomendaciones puntuales de algunos manuales y documentos producidos por quienes están preocupados por el deterioro de las relaciones de vecindad en los condominios de nuestras ciudades, y aportes de quienes viviendo en condominios, tratan de hacer de ello una vivencia mejor.

¿Cómo lograr una convivencia armónica, enriquecedora y satisfactoria?

- Conociéndonos más para saber lo que molesta al uno del otro y lo que unos esperan de otros.
- Desarrollando acciones solidarias con quienes lo necesitan.



- Resolviendo problemas de manera colectiva o por subgrupos al interior de los condominios, por ejemplo: cuidado de niños de madres que trabajan, compras colectivas de productos básicos, etc.
- Compartiendo espacio y tiempo a través de actividades “sociales”.
- Adecuando espacios de encuentro y recreación compartida.
- Puntualizando y analizando los problemas comunes para proponer soluciones.
- Conformando una directiva que garantice el cumplimiento de los acuerdos y las decisiones tomadas, y garantizando que la directiva juegue el rol de mediador de conflictos.
- Estableciendo el reglamento interno de condominio que contemple las normas de convivencia particulares necesarias para una convivencia armónica; que sea lo suficientemente exhaustivo para resolver los problemas más recurrentes y lo suficientemente flexible para no constituirse en una camisa de fuerza impositiva que provoque reacciones negativas.
- Revisando periódicamente el reglamento y adecuándolo cuando haya disconformidades recurrentes o cuando las condiciones cambiantes lo demanden.
- Considerando y enfrentando de manera equitativa las demandas de los distintos grupos de población, que en algunos casos son radicalmente opuestas: por ejemplo la demanda de silencio y tranquilidad para las personas mayores frente al apego a la música, juego y algarabía de los jóvenes.
- Difundiendo las normas establecidas, las resoluciones tomadas, las comisiones nominadas y los encargos asignados.
- Vigilando el cumplimiento de las responsabilidades, encargos o encomiendas realizadas por el colectivo a directivos, comisiones o personas.



- Controlando la no apropiación individual de los espacios comunitarios: canchas, espacios verdes, aceras, estacionamientos de visitas, etc.
- Estableciendo mecanismos informales y formales de mediación: diálogo, intervención de comisiones, actuación del comité de administración, etc.
- Aplicando reconocimientos o sanciones morales y pecuniarias, para incentivar el comportamiento armónico y solidario.
- Demandando ayuda profesional a Consultorios Jurídicos que juegan el rol de Juez de Paz, cuando los conflictos no puedan resolverse al interno del condominio.
- Aportando desde la experiencia a la readecuación de los marcos legales que deben regir el régimen de propiedad horizontal acordes con los preceptos del buen vivir, la equidad, solidaridad y afirmación positiva establecidos en la Constitución del Ecuador 2008.

Es nuestra calidad de vida la que está en juego y mucho depende de la actitud, comportamientos, compromisos y responsabilidades que asumamos.



BIBLIOGRAFÍA

- Condominios de viviendas sociales: una deuda social pendiente. En: Boletín Comuna y Barrio N°15 [en línea]. Disponible en: <http://www.ongcordillera.cl/descargables/barrios/boletin%20barrio.pdf>
- Asamblea Constituyente. Constitución de la República del Ecuador 2008. Quito, Ecuador, Septiembre 2008, 218p.
- H. Congreso Nacional del Ecuador: Reglamento general de la Ley de Propiedad Horizontal [en línea]. Disponible en: www.dlh.lahora.com.ec/paginas/judicial/PAGINAS/Reg.Ley.Propiedadhor%23128B12.htm. Diario LA HORA Quito - Ecuador- Editor: Dr. José Luis Pérez Solórzano
- H. Congreso Nacional del Ecuador: Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal [en línea]. Disponible en www.dlh.lahora.com.ec/paginas/judicial/PAGINAS/Ley.Propiedadhorizontal.CC.html . Diario LA HORA Quito - Ecuador- Editor: Dr. José Luis Pérez Solórzano
- Como vivir en un condominio... y no morir en el intento. [en línea]. Disponible en: <http://revistadeljardin.blogspot.com/2008/03/cmo-vivir-en-un-condominio-y-no-morir.html>
- TENORIO, María Mercedes. Comprar en un condominio, ¿es una buena decisión?. [en línea]. Power Content Inc 2005. Disponible en: <http://latino.msn.com/Especiales/casanueva/Article.aspx?cp-documentid=69027>
- Movimiento Pro-Vecino. Manual de organización vecinal [en línea]. México. Disponible en: http://www.provecino.org.mx/pdfs/M_Organizacion_Vecinal.pdf



**LA TRANSPARENCIA NO
DEBE ESTAR UNICAMENTE
PRESENTE EN EL DISCURSO
SINO TAMBIEN EN LA PRACTICA
SE DEBE DEMOSTRARLA Y
DEMOSTRARSE ASI MISMO**



**LA
CIUDADANIA
NO TIENE
TAMAÑO**

Municipio de Barramansi - Br...



