

Junta de Beneficencia de Guayaquil

Nº 85043 IMPUESTO DE ALCABALAS Por S/. 20.000,00

RECIBI de INMOBILIARIA PLMARSA

la cantidad de VEINTEMIL,00/100 ---

suces,

por concepto del uno por ciento adicional al impuesto de Alcabalas, sobre un valor

de S/. 2'000.000,00

por la transferencia

de dominio de INMUEBLE A/F DE INMOBILIARIA DUEZ-PARROQUIA KOCAFUER-

TE . - CH# 0126747 Bco. SOCIEDAD G. DE CRÉDITO. -

PIERO AYCAR VINCENZINI

según Art. 20 del Decreto Ejecutivo No. 900 del 22 de Mayo de 1.946

Guayaquil, 12 de ABRIL de 1989

Junta de Beneficencia de Guayaquil

Jose Veintimilla Cabrera
Tesorero

TECNILITO 346743

ORIGINAL

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

El título de propiedad podrá considerarse como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales. Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, se alinea al nivel ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante. Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 2.— 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 instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado y gas.

Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el dictado por el Presidente de la República.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios. En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, constituidos por las Cajas de Previsión u Organismos de Derecho Privado con finalidad Social o Pública, el Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva institución.

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 aun respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que correspondan al Registrador de la Propiedad.

Mientras no se expida el Reglamento Interno, el dictado por el Presidente de la República llenará las funciones de tal.

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 convenga a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio. El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores quede a la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.

Art. 11.— El Presidente de la República al reglamentar esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos.

Art. 9.— La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que se 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. 10.— Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador. El plano contendrá los siguientes datos:

a) Ubicación y linderos del inmueble; b) Ubicación y número que correspondan a cada piso, departamento o local; y, c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro e Inscripción. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

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 hipoteca o gravamen en la proporción respectiva.

Art. 7.— Cada propietario podrá servir a los bienes comunes siempre que los usos o el goce de su piso, departamento o local, en la transferencia, gravamen o uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificación 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 cincuenta a cinco mil sures, 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. 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 uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificación 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 cincuenta a cinco mil sures, 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. 3.— Cada propietario podrá servir a los bienes comunes siempre que los usos o el goce de su piso, departamento o local, en la transferencia, gravamen o uso o el goce de su piso, departamento o local.

Art. 2.— 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 uso o el goce de su piso, departamento o local.

... y cualquier sensible alteración de la comunidad de los copropietarios a... a la respectiva reunión

Art. 13. El propietario acta de la sesión de la asamblea, delegada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendiendo a ser equitativo para el copropietario, las mismas serán tasadas treinta días de antelación a la reunión.

Art. 14. Mientras exista el edificio, el peligro de los copropietarios podrá pedir la división del suelo en que 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. 920 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos

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, departamental o local serán de cargo exclusivo del propietario o local que ocasionare el daño.

do a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

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 planes a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán registrar ninguna escritura si dicha inscripción no concuerda con la inscripción en el Registro Municipal.

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.

*** REFORMA:**

Art. 10. Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé el Art. 190 de la Ley de Propiedad Horizontal, por el hecho de mencionarlo expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad y la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente informado de su contenido.

Art. 20. El Gerente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda podrá otorgar poder suficiente a favor de cualquier funcionario de la entidad, mediante simple carta, para que suscriba las escrituras en las cuales se apliquen los préstamos otorgados por dicha entidad.

Art. 21. Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

Art. 22. Los bancos hipotecarios, los bancos comerciales con sección hipotecaria y las Cajas de Previsión quedan autorizados para dividir las hipotecas consuntivas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de esta Ley, entre los diferentes pisos, departamentos o locales que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de ellos.

Art. 23. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina del Registro de la Propiedad, los dueños de cada piso, departamento o local sean responsables exclusivamente de las obligaciones correspondientes a los respectivos gravámenes.

Art. 24. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizadas para conceder préstamos con garantía hipotecaria destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta Ley, hasta por el 60% de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del 40%.

Las cajas de Previsión se regirán sobre esta materia de acuerdo con sus propios estatutos y reglamentos.

Art. 25 - Esta Ley regirá desde su pu-
blicación en el Registro Oficial, encargán-
dose de su ejecución al señor Ministro de
Revisión Social.

ARTICULO FINAL.- De acuerdo con

lo dispuesto en el Art. 137 de la Ley de
Régimen Administrativo, publíquese esta
codificación en el Registro Oficial y cíte-
se en adelante, su nueva enumeración.

Quito, 16 de marzo de 1960.
f.) M. F. Cevallos Arteaga, Presidente
de la Comisión Legislativa, Vocal Repre-

sente de la Función Judicial.- f.) J. A.
Troya Cevallos, Vocal Representante de
la H. Cámara del Senado - f.) Jorge Luna
Yepes, Vocal Representante de la H. Cá-

mara de Diputados.- f.) Ramiro Borja y
Borja, Vocal Representante de la Función
Ejecutiva.- f.) Francisco J. Saigado, Vo-
cal Decano de la Facultad de Jurispruden-
cia de la Universidad Central.- f.) Angel
Merino Vallejo, Secretario de la Comisión
Legislativa.

NOTA

Ha servido de base para esta codifica-
ción el Decreto Ley de Emergencia No. 8
de 11 de marzo de 1960, publicado en el
No. 1069 del Registro Oficial de 15 de los
mismos mes y año.

REGLAMENTO DE LA LEY DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

FUNCION EJECUTIVA
CAPITULO I

De los requisitos que deben cumplir
los locales

JOSE MARIA VELASCO IBARRA,
Presidente Constitucional de la
República,

Considerando:

Que, por Decreto Ley de Emergencia
No. 08, de 11 de marzo de 1960 se expi-
dió la Ley de Propiedad Horizontal;
Que, para que esa Ley pueda tener a-
plicación es indispensable dictar el regla-
mento previsto por ella.

Decreta:

El siguiente

REGLAMENTO DE LA LEY DE

Art. 20.- El ocupante de un piso, de-
partamento o local, sea como propietario,
como inquilino o a cualquier otro título,
no podrá destinarlos a uso u objetos ilíci-
tos o inmorales, o que afecte a las buenas
costumbres, a la tranquilidad de los veci-

Art. 20.- El ocupante de un piso, de-

Art. 10.- Para los efectos de la Propie-
dad Horizontal, tanto los edificios ya
construidos como los que se construyeren
en lo futuro, deberán cumplir todos los
requisitos contemplados por la Ley, por
este Reglamento, las Ordenanzas Municipi-
pales y las demás reglamentaciones espe-
ciales que estuvieren ya previstas o se pre-
vieren en lo futuro.

del edificio y sus partes, o a la seguridad de sus moradores

CAPITULO II

De la Asamblea de Copropietarios

Art. 30.- La Asamblea de Copropietarios

será el Organismo regulador de la administración y conservación de la propiedad horizontal. Son sus facultades y

funciones las siguientes: El administrador de los bienes

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

de la propiedad horizontal, y de los bienes comunes, y de los

exceptuados de contribuir al mantenimiento o reparación de escaleras y ascensores;

e) Expedir y hacer protocolizar el Reglamento Interno de copropiedad previsto por la Ley, debiendo mientras tanto regir, de modo general, sólo el presente Reglamento. En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construidos por las Cajas de Previsión u organismos de Derecho Público o de Derecho Privado con finalidad social o pública, el Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva Institución.

f) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes para su reparación y mejoras voluntarias;

g) Autorizar al administrador para hacer gastos que excedan de trescientos sucres;

h) Exigir al administrador, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que corresponda por el fiel y correcto desempeño del cargo; señalar la forma en que ha de rendirse esa garantía, y el monto de ésta. En la suscripción de los documentos pertinentes, interverá el Director de la Asamblea, como representante de todos los copropietarios. Sirviendo como documento habilitante la copia certificada del Acta en que conste su elección;

i) Exigir cuentas al administrador, cuando lo estimaren conveniente, y de modo especial al cesar éste en su cargo.

Art. 40.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copropietarios o el administrador. Para que haya quórum se

necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo menos el 50% del valor del edificio. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, que se fijarán según el porcentaje del valor de los diversos pisos, departamentos o locales, excepto en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial, o la unanimidad.

Art. 50.- Las actas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la misma sesión y para que surtan efectos inmediatos, debiendo ser firmadas por el Secretario. Las actas originales se llevarán en libro especial, a cargo del Secretario.

CAPITULO III

Del Administrador

Art. 60.- El administrador, será designado por la Asamblea de Copropietarios en la forma prevista por este Reglamento. Son sus atribuciones y deberes:

a) Administrar los bienes comunes con el mayor celo y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren necesarias, obteniendo, cuando deban realizarse gastos que excedan de S/.300.00 la autorización de la Asamblea;

b) Cumplir y hacer cumplir, dentro de lo que corresponda, la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro con respecto a la propiedad horizontal; así como las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios;

c) Recaudar y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas de administración, conservación y reparación de los bienes comunes; así como

mo las cuotas para el pago de la prima del seguro obligatorio;

d) Proponer a la Asamblea de Copropietarios el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; supervisar sus actividades e informar sobre ellas a la Asamblea;

e) Cobrar, por la vía ejecutiva, las expensas y cuotas a que se refieren los Arts. 13 y 15 numeral 2o. de la Ley de Propiedad Horizontal;

f) Contratar el seguro de que habla el Art. 16 de dicha Ley, y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de los copropietarios;

g) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y las providencias sancionadas en el Art. 70. de la misma Ley. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del administrador;

h) Llevar las cuentas en forma correcta, clara y documentada; y devolver al cesar en sus funciones los fondos y bienes que tuviere a su cargo.

CAPITULO IV

De los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios

Art. 70.- Son derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios:

a) Usar y gozar, en los términos previstos por la Ley, de su piso, departamento o local, así como de los bienes comunes en la proporción que les corresponde;

b) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación por la Ley;

c) Concurrir, con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios;