

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE DERECHO Y SOCIEDAD
CARRERA DE DERECHO

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO

TÍTULO

“Limitaciones y conflictos en el ejercicio de los derechos reales sobre bienes comunes en la propiedad horizontal: análisis normativo y propuestas de solución ante la deficiente normativa”

ESTUDIANTE: Diego Sebastián Palacios Castro

DIRECTOR: DR. SANDRO VINICIO VALLEJO ARISTIZABAL

Quito, D.M., 2026

Dedicatoria

Dedico esta tesis a mi padre y madre, quienes son pilar fundamental de mi superación.

Dedico esta tesis a mi segunda madre, La Virgen Dolora, quien durante todo este camino nunca soltó mi mano.

Dedico esta tesis a mis hermanas, quienes son un claro ejemplo a seguir en mi vida.

Agradecimiento

Agradezco en primer lugar a Dios y a la Virgen Dolorosa, por haber guiado mi camino, en conjunto de mis padres y nunca dejar de ser la guía espiritual, la que me permitió tener fuerzas aún cuando todo parecía derrumbarse.

A mis queridas hermanas por su compañía, sus consejos y su confianza, por recordarme que el verdadero amor nunca abandona.

Expreso también mi gratitud a todos aquellos amigos y amigas, quienes estuvieron durante todos estos años de carrera, quienes entre risas, preocupaciones y mucho estudio supieron como mantener el ánimo, la solidaridad y la determinación para seguir adelante.

Agradezco de manera especial a mi tutor de tesis, Dr. Sandro Vallejo, por su acompañamiento constante a lo largo de todo este proceso, por su paciencia, orientación y criterio académico.

Resumen

La presente investigación analiza a profundidad las principales limitaciones y conflictos que se llegan a generar en el ejercicio de los derechos reales dentro de los bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal en nuestro país (Ecuador). La tesis busca exponer las deficiente y ambigua norma ecuatoriana Ley de Propiedad Horizontal, y sus respectivas normas que la complementan. Es un tema necesario a tratar, debido a que, diariamente miles de personas que habitan edificios y conjuntos residenciales, están sometidas a este régimen especial, en el cual el dominio exclusivo sobre las unidades privativas se articula con una copropiedad necesaria y muchas veces obligatoria sobre los bienes comunes, necesarios para la existencia e imprescindibles para asegurar la integridad estructural y operativas del edificio o conjunto. Sin embargo, la presente norma no define con claridad el "destino ordinario" de los bienes comunes, tampoco es precisa en términos como el "uso ordinario, uso exclusivo, mejoras, innovaciones u obras estructurales", tampoco se establecen requisitos específicos para modificar, renovar o tomar una decisión sobre dichos bienes comunes, es decir, no existe un procedimiento ni tampoco un quórum mínimo establecido en cualquier toma de decisión. 3

Esta misma indeterminación es la que acarrea conflictos constantes dentro de los copropietarios, como pueden ser, en el cerramiento, el uso exclusivo de terrazas y también jardines, ocupación dentro de los mismos bienes comunes, apropiación de parqueaderos e inclusive utilización de las áreas comunales para actividades económicas. A ello se suman controversias relativas a la validez, alcance y aplicación de los reglamentos internos, cuando estos establecen restricciones o habilitaciones que incluso pueden contradecir la ley o afectar derechos fundamentales.

Desde un enfoque cualitativo de carácter explicativo-dogmático, la tesis examina de forma concisa la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento a la ley, normativa complementaria, que se complementa con doctrina especializada, jurisprudencia nacional y también se aplica el derecho comparado, para entender que países como España, México y Colombia, han tomado especial cuidado sobre el presente tema y su actual normativa permite que los conceptos no sean ambiguos, al contrario, definiciones claras y procedimientos establecidos ante los habituales conflictos.

Como resultado, se presentan reformas fundamentadas, orientadas a inducir a la presente normativa, definiciones claras y completas, sobre categorías de actos que recaen directamente en los bienes comunes, así como también, establecer quórumes específicos. De este modo la investigación quiere aportar herramientas dentro de la normativa, que permita un ejercicio justo y adecuado de los derechos reales de los copropietarios en propiedades horizontales.

Palabras Claves: Ley de Propiedad horizontal, bienes comunes, destino ordinario, conflictos condominales.

ABSTRACT

This research analyzes in depth the main limitations and conflicts that arise in the exercise of real rights over common property within the horizontal property regime in Ecuador. The thesis seeks to highlight the deficiencies and ambiguities of the Ecuadorian Horizontal Property Law and its complementary regulations. This is a necessary topic, since thousands of people who live in buildings and residential complexes are subject on a daily basis to this special regime, in which exclusive ownership of the private units is combined with a necessary and often mandatory co-ownership over common elements that are essential for the existence of the property and for ensuring the structural integrity and proper operation of the building or complex. However, the current legislation does not clearly define what should be understood as the “ordinary use” of the common property, nor does it accurately employ concepts such as “ordinary use”, “exclusive use”, “improvements”, “innovations” or “structural works”. It also fails to establish specific requirements for modifying, renovating or making decisions regarding such common elements; in practice there is no clearly regulated procedure or minimum quorum differentiated according to the type of decision to be taken.

This indeterminacy leads to constant conflicts among co-owners, for example in relation to the enclosure and exclusive use of terraces and gardens, the occupation of common areas, the appropriation of parking spaces and even the use of communal areas for economic activities. In addition, there are frequent disputes regarding the validity, scope and application of internal regulations, particularly when these rules impose restrictions or grant authorizations that may contradict the law or affect the fundamental rights of the co-owners.

From a qualitative, explanatory–dogmatic approach, the thesis examines the Horizontal Property Law, its Regulation and related provisions, drawing on specialized legal doctrine, national

case law and comparative law. In particular, it considers how countries such as Spain, Mexico and Colombia have paid special attention to this subject and have adopted legal frameworks that provide clearer definitions and more structured procedures to address common conflicts in horizontal property.

As a result of this analysis, the thesis presents well-grounded reform proposals aimed at incorporating clear and comprehensive definitions into the current legislation regarding the categories of acts that directly affect common property, as well as at establishing specific quorums for decision-making. In this way, the research seeks to provide legal tools within the regulatory framework that allow a fair and adequate exercise of the real rights of co-owners in horizontal property regimes.

Keywords: Horizontal Property Law; common property; ordinary use; condominium conflicts.

Contenido

Introducción	9
1.1. Contexto y Justificación	9
Planteamiento del problema	12
Sección 1: Marco Teórico	14
1.1 Derecho de propiedad y derechos reales	14
1.2 Copropiedad y condominio	15
1.3 Bienes comunes en la propiedad horizontal: concepto y clasificación	16
1.4 El destino ordinario de los bienes comunes y su tipología	17
Sección 2: Legislaciones comparadas en busca de propuestas	20
2.1. Legislación de España	20
2.2 Legislación de Colombia	21
2.3 Legislación de Argentina	23
2.5 Jurisprudencia Ecuatoriana	25
Conclusiones	28
Recomendaciones	30
Bibliografía	33

Introducción

1.1. Contexto y Justificación

En los últimos años, debido al constante incremento de población, por lo tanto una real necesidad creciente de espacios de vivienda, la propiedad horizontal ha sido la solución más frecuente para tener acceso a la misma, además de permitir una mejor organización en los espacios residenciales y por lo tanto poder habitar una gran cantidad de personas en espacios moderados. La doctrina describe a la propiedad horizontal como un régimen especial en el que coexisten la propiedad exclusiva sobre una propiedad privativa como puede ser el caso de un departamento, un local o una casa y un derecho dividido de un espacio ubicado en el lugar en el que habitan los copropietarios, que mismos bienes comunes pueden ser necesarios o no, para la existencia, funcionamiento e inclusive seguridad de la propiedad (Larrea Holguín, 2010). Entonces es así como se entiende a una declaratoria de propiedad horizontal, como una combinación de derechos individuales de propiedades privadas que comparten un derecho sobre uno o varios bienes comunes necesarios para la habitabilidad de los mismos.

Es aquí cuando nacen los problemas entre copropietarios, debido a que al ser bienes comunes compartidos, existen confrontaciones constantes de uso y de modificación, como suelen ser los cerramientos, el uso de jardines, terrazas, inclusive un gran problema constante es la ocupación de pasillos o áreas verdes, así mismo de parqueaderos y de áreas comunales. Estudios como el de Ortega Márquez señala que estos conflictos con el paso del tiempo se han vuelto más recurrentes, y sobre todo en los conjuntos residenciales, esto debido a que los propietarios por falta de espacio dentro de sus viviendas extienden sus límites de vivienda en pasillos, jardines, etc. Esta conducta con el paso del tiempo termina siendo normalizada hasta la apropiación de un área comunal por parte de un copropietario (Ortega Márquez, 2018). Todas estas situaciones que en muchos casos se llegan a solucionar en un simple acuerdo vecinal, en muchos casos al no poder

solucionar el conflicto llegan a centros de mediación e inclusive a procedimientos judiciales para resolverse en tribunales.

La norma ecuatoriana intenta buscar soluciones ante estos conflictos mediante La Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Es así como esta nos establece que cada propietario tiene dominio exclusivo de su casa, departamento, vivienda, piso o local y comunero en los bienes que así hayan sido construidos para el correcto funcionamiento colectivo, *estos se atribuyen a los 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 (...)* (Ley de Propiedad Horizontal, arts. 2–3; Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, art. 3). Dentro de esta misma Ley, en su artículo 6 se menciona que *“cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario”*; esto muestra un claro vacío y ambigüedad en la normativa ya que no se define, lo que se debe entender por “destino ordinario” de los bienes comunes, no se ofrece un significado para determinar este destino en base a que tipo de bien, es decir, queda completamente a la discreción de los copropietarios si es que deciden definir el destino de los bienes, que realmente nunca sucede. (Ley de Propiedad Horizontal arts. 2,3 y 6).

Estas carencias normativas evidencian la complejidad de resolver conflictos dentro de las distintas propiedades que se someten a este régimen, en la mayoría de casos dentro de las asambleas de los copropietarios y sus respectivos administradores, lo que hacen es tratar de interpretar lo que creen de la ley según su propio criterio, llevándolos así a emitir reglamentos internos que se sobre ponen a la ley, otros que hacen caso omiso a lo que la misma dispone y otros que van en contra de la misma, conteniendo así disposiciones que autorizan expresamente usos

Commented [e1]: Falta la cita

Commented [DP2R1]: Comentario corregido.

exclusivos de bienes comunes, inclusive cediendo parte de estos bienes a sus copropietarios interesados sin un quórum suficiente para la aprobación de los mismos, mientras que otros imponen restricciones rígidas basadas en cláusulas que ponen en tensión derechos fundamentales de los copropietarios.

Partiendo de este panorama, esta tesis cumple con el propósito de responder a una investigación sistemática sobre las contradicciones y limitaciones que se evidencian cuando se pretende el ejercicio de los derechos reales sobre los bienes comunes, que encuentre los errores conceptuales y también procedimentales de la ley y presente una solución clara mediante derecho comparado. Para ello se adopta un enfoque cualitativo/explicativo partiendo desde nuestra legislación, de la doctrina, también de la jurisprudencia y de normativa internacional.

Objetivo General

1. Comprender y analizar de manera precisa cómo las deficiencias normativas y procedimentales dentro de la Ley de Propiedad Horizontal afectan directamente en el ejercicio de los derechos reales de los copropietarios en los bienes comunes de los ecuatorianos, con el fin de identificar los vacíos normativos y formular propuestas de reformas

Objetivos Específicos

1.1 Analizar de forma detallada todo el régimen aplicable vigente a la propiedad horizontal en el Ecuador, tanto la Ley de Propiedad Horizontal como el Reglamento a la Ley De Propiedad horizontal, para identificar sus respectivos vacíos, tanto como la ambigüedad normativa que presenta y la poca claridad conceptual.

1.2 Contrastar la normativa ecuatoriana de los bienes comunes en propiedad horizontal con legislaciones comparada, en especial mención a España, Colombia y México, para sí poder entender como estos ordenamientos han dado una correcta definición al "destino ordinario" de los bienes comunes y como todos los actos comunitarios tienen procedimientos establecidos en casos de conflictos

1.3 Formular reformas normativas y de criterios interpretativos que incorporen conceptos mucho más claros sobre el destino ordinario, así como también analizar la eficacia y aplicabilidad de las decisiones tomadas en asambleas entre los copropietarios, así como también quórum diferenciados para que las mismas decisiones sean válidas.

Planteamiento del problema

La propiedad horizontal, ahora es una de las formas más prevalentes en que la que las personas buscan una organización de vivienda mucho más adecuada, al punto de que una parte significativa de la población ecuatoriana habita en edificios, conjuntos residenciales, todos estos sujetos al régimen de propiedad horizontal. Los bienes comunes forman parte de este maco, como los pasillos, techos, escaleras, áreas verdes, estacionamientos, terrazas y otras instalaciones fundamentales para una convivencia adecuada (Ley de Propiedad Horizontal, arts. 2 y 3). La Ley de Propiedad Horizontal, otorga que cada condómino, puede dar uso a los bienes comunes "siempre que los utilice de acuerdo con su destino ordinario" (art. 6), sin embargo, no se especifica que se entiende por destino ordinario, no se especifica tampoco cual es la naturaleza del bien o que características posee dicho bien para su uso. Esta definición cambia el concepto jurídico definido, cuya interpretación ahora queda a cargo de los ciudadanos que pertenezcan al régimen, dentro de las asambleas.

Esta falta de caracterización no es una excepción, combinándose con la falta de una tipología de actos que llegan a afectar los bienes comunes. La normativa no hace específicamente una distinción entre las categorías, como mejoras voluntarias, innovaciones, trabajos estructurales, destino ordinario y que todas estas ni si quiera se correlacionan con quórum particulares u órdenes de autorización (Morillo Chamorro & Lascano Báez, 2018). Es por todo esto que se traduce en controversias constantes, por el uso de todas las áreas comunales, de ocupación indebida e inclusive de uso indebido para actividades económica a favor de un particular, esto quiere decir, los comuneros obtienen beneficio como si estuvieran usufructuando de un bien común, que no poseen un dominio directo del mismo para usarlo y disponerlo como así lo deseen, todo esto se produce debido a la confusa articulación entre las decisiones condominales y las herramientas normativas confusas y criterios de aplicación heterogéneos. Todo lo mencionado evidencia una clara problemática central y es que; el régimen vigente de propiedad horizontal no cumple con requisitos fundamentales como parámetros suficientes y amplios antes problemáticas que se desarrollan con el paso del tiempo.

Sección 1: Marco Teórico

1.1 Derecho de propiedad y derechos reales

Tenemos que partir entendiendo el derecho civil ecuatoriano, entiendo el concepto clave que se propone para lo que se denomina "dominio o propiedad", en el Art 599 del Código Civil, se define el dominio como un derecho real perteneciente a una cosa corporal, para que nosotros dispongamos de ella, esto quiere que engloba el uso, goce y disposición de cierta cosa que tengamos, esto conforme a las disposiciones a lo que la ley también disponga y siempre respetando si sobre la cosa versa un derecho de un tercero o ajeno. (Código Civil, art 599). Este es el concepto básico que nosotros tenemos que entender sobre el dominio que se ve directamente aplicado los bienes inmuebles en el que versa la presente tesis, dejando así claro que la propiedad no es solo un poder absoluto, también es una potestad jurídicamente regulada y limitada por el derecho de varias personas. También es sumamente importante mencionar a la Constitución de la República del Ecuador, misma que menciona a la propiedad en su artículo 66 en el numeral 26, en el que se debe garantizar a todas las personas el derecho a la propiedad, en todas sus formas, como en nuestro caso regulado bajo el régimen de propiedad horizontal, también en base a su función que vaya a cumplirse y con responsabilidad social (...) (Constitución de la República del Ecuador, art 66 #26). Es así como nos damos cuenta que el concepto de propiedad va más allá de tener meramente el dominio, si no, también enfatiza que el ejercicio de la propiedad debe buscar cierto interés colectivo para armonizar la sana convivencia de los ciudadanos.

Autores como Larrea Holguín sostienen que desde cierto punto de vista dogmático, la propiedad horizontal debe estar inscrita dentro de los derechos reales, en la medida que otorga a su titular un poder directo sobre cierta cosa determinada, presentando cierta diferenciación con los derechos personales, mismos que otorgan a su acreedor la potestad de exigir a quien le debe una prestación de dar, hacer o no hacer. Bajo esta teoría la propiedad horizontal no genera un derecho

ajeno a lo que nos establece el código civil, si no una forma especial de ejercer el derecho de dominio, ya que por un lado tenemos el dominio en su totalidad en cuanto a la propiedad que nos pertenece, sin embargo, también se le otorga una cuota de copropiedad forzosa sobre los bienes comunes esenciales para el desarrollo del conjunto o edificio (Larrea Holguín, 2008).

1.2 Copropiedad y condominio

La figura de la copropiedad o condominio, es clave para entender el régimen de propiedad horizontal. De manera resumida, podemos entender que existe la copropiedad cuando existe un bien común, el cual le pertenece a varias personas, en una situación de indivisión, esto quiere decir que aunque sea un mismo bien, este no se lo puede dividir en partes físicas para cada copropietario, todos son dueños del mismo bien y todos tienen la obligación de sostener una cuota ideal. El Código Civil nos habla sobre la comunidad de bienes y la acción de división, bajo la premisa de que la copropiedad generalmente constituye un estado legal transitorio que debe cesar mediante la partición cuando lo solicite uno de los copropietarios en caso de que su voluntad así sea (Código Civil Ecuatoriano).

En teoría la copropiedad para la perspectiva del Código Civil, es algo temporal, básicamente se presume que en algún momento alguien pedirá la división de los bienes comunes y que a cada uno le corresponderá su parte, sin embargo, esto no es correcto debido a que los bienes comunes, no son solo terrazas, patios, parqueaderos o jardines, los bienes comunes también son aquellos espacios indispensables para el correcto funcionamiento del piso o conjunto como lo pueden ser el ascensor que nos permite ingresar a varios departamentos, o también las escaleras que nos permiten el paso, entonces es erróneo decir que "las formas de copropiedad tiene un carácter relativamente permanente", ya que como hemos mencionado las zonas comunales indispensables no pueden ser relativamente permanentes.

La copropiedad y el condominio generan fricciones importantes debido a que todos los copropietarios tienen derecho a el uso de los bienes comunes, sin embargo, aparecen confrontaciones cuando se quiere determinar como usarlos, por ejemplo, unos van a querer cerrar sus terrazas, otros no, quizás otros querrán adaptar los mismos con el paso del tiempo a algo mejor, que otros pueden considerar peor, quién o quienes van a asumir gastos de ascensores, mantenimientos de áreas verdes, filtraciones, que si bien es cierto en la mayoría de edificios o conjuntos que se someten al régimen se fija una cuota, es una clara realidad, que en la vida cotidiana, por falta de ingresos o simplemente no querer hacerlo, no tenemos soluciones claras y eficaces para solventar la problemática.

1.3 Bienes comunes en la propiedad horizontal: concepto y clasificación

Uno de los temas principales a tratar en la tesis son los bienes comunes, la ley de propiedad horizontal, entrega esta definición en sus artículos segundo y tercero, en el cual se entiende que los bienes comunes son aquellos que pueden usar y gozar todos los copropietarios que se encuentren en este régimen, mismos bienes que serán necesarios para la seguridad, existencia y conservación del bien inmueble, mismos que en muchas ocasiones permitan tener las condiciones básicas necesarias para habitarlas, como pueden ser servicios generales, para el buen vivir, como el alcantarillado, servicios de luz, agua, etc. (Ley de Propiedad Horizontal art 2 y 3).

Así como también el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, ofrece una clasificación más concisa en su artículo 8, en que se trata acerca de los bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para entender esto de manera precisa, vamos a plantear el siguiente panorama; existe un conjunto residencial en el cual sus delimitaciones son bastantes amplias, dentro del mismo existen áreas verdes, áreas comunales para reuniones y parques, pero también el mismo conjunto está dividido por torres o bloques y cada uno tiene su propio ascensor y terrazas

respectivas. Es aquí cuando el reglamento nos deja saber de manera clara que los bienes comunes generales van a pertenecer a las áreas comunales, parques, áreas verdes, entre otros, ya que de estos pueden usar y gozar todos los copropietarios de todas las torres que englobe el conjunto residencial, sin embargo, cuando nos referimos a los bienes comunes individuales el presente caso responden al ascensor y a las terrazas, es decir, son los cuales se pueden usar y gozar limitadamente los copropietarios de cada torre o edificio, por así decirlo, los bienes comunes generales son el macro de los bienes comunes individuales dentro de una declaratoria de propiedad horizontal. (Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, art.8). Esta práctica distribución incide de manera directa en la que se deben distribuir las expensas y también en quién debe asumir los gastos que se requieran para el mantenimiento de ambas clasificaciones.

Sin embargo, ni la Ley de Propiedad Horizontal, ni su Reglamento, desarrollan de manera exhaustiva la categoría de bienes comunes estructurales, mismos que van ser clave para el correcto funcionamiento del bloque o edificio, los bienes comunes funcionales, que son aquellos de instalación como tuberías y electricidad suficiente, bienes comunes recreativos o serviciales como salas comunales, piscinas, áreas de asados, áreas verdes, bienes comunes de circulación como las escaleras, los pequeños y amplios pasillos, puertas de acceso y cerramientos, bienes comunes de uso exclusivo como las terrazas o jardines diferenciados. Posteriormente en la presente tesis podremos evidenciar como legislaciones como la Española y la legislación Colombiana son enormemente más categóricas en la diferenciación de áreas comunales. (Ley 675 de 2001, Colombia; Código Civil español, art. 396; Ley de Propiedad Horizontal española)

1.4 El destino ordinario de los bienes comunes y su tipología

El punto de flexión sobre los conflictos en la propiedad horizontal se concentra en el uso de los bienes comunes, que para este punto, ya los tenemos sumamente claros en cuánto a

definición, sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 6 señala que los propietarios podrán servirse de todos los bienes comunes, siempre que se los utilice según su destino ordinario (deja esta definición abierta) y no perturbe al uso legítimo de los demás (Ley de Propiedad Horizontal, art. 6). Es aquí cuando el legislador quiere buscar un concepto para el uso legítimo de los bienes, sin embargo, es realmente abierto el concepto de "destino ordinario" ya que como evidenciamos en la norma no se entregan parámetros objetivos, para buscar una función dependiendo del tipo del bien al que hagamos alusión.

La doctrina ha advertido que esta omisión convierte el "destino ordinario" en algo realmente confuso y en un concepto jurídico de tipo abierto, la investigadora [Ortega Márquez](#) analiza que la ley de Propiedad Horizontal deja incompleto la extensión de ciertas facultades en el uso de áreas comunes, siendo aquí que son los propios ciudadanos quienes tienen que encargarse mediante asambleas en determinar estos términos ambiguos y abiertos en lo que ellos interpreten conceptualmente, provocando así que se termine completando el contenido faltante mediante acuerdos y reglamentos internos, que en mucho de los casos terminan contradiciendo la ley y producen resultados dispares entre conjuntos que tienen la misma edificación (Ortega Márquez, 2018). [Larrea Holguín](#) así mismo, aplica la razonabilidad, función social y proporcionalidad, como medio necesario para que todos los copropietarios en las asambleas utilicen conceptos determinados en materia del dominio, ya que al no subsumirse a estos parámetros, se convierten en una fuente permanente de conflictos entre titulares (Larrea Holguín, 2008, p. 49-42). En la vida cotidiana, la misma indeterminación mencionada, se manifiesta en problemas constantes, debido a que "el destino ordinario" de los bienes puede variar dependiendo del concepto que cada persona lo entregue, como por ejemplo, si nos referimos a un área verde, si con el paso del tiempo el administrador decide colocar pérgolas en toda el área, si se decide cerrar con vidrios una terraza

Commented [e3]: ¿Considera Jurista a la autora de una tesis de pregrado? La autora es mujer

Commented [DP4R3]: Comentario corregido.

Commented [e5]: Cita, pagina

Commented [DP6R5]: Comentario corregido.

común, si se empiezan a utilizar los pasillos para almacenar objetos restantes de la casa, inclusive colocar un negocio en un área de recreación, desde un punto de vista objetivo al no existir una definición clara del uso que se le debe dar a los bienes, ninguno de estos estaría incurriendo en algo fuera de lo correcto, sin embargo, para otros copropietarios este accionar podría ser de mala fe y no ceñirse en el destino ordinario que ellos consideren, es por esto que la falta de pauta legal refuerza la necesidad de que nuestros legisladores sean mucho más precisos y articulen categorías tales como uso exclusivo, mejoras, innovaciones y obras estructurales.

Sección 2: Legislaciones comparadas en busca de propuestas

El principal motivo por el cual es fundamental, analizar y comparar legislación de otros países, es para poder evidenciar que las definiciones de nuestra legislación son realmente ambiguas y abiertas, cuando nos referimos a régimen de propiedad horizontal. Evidenciaremos que estos es el resultado del poco seguimiento por parte de nuestros legisladores en cuando a las normas de La Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Sistemas como el Español, Argentino, Colombiano y Mexicano, nos dejan un precedente en como se debe ofrecer definiciones completas, precisas, y clasificaciones detalladas sobre los bienes comunes, inclusive procedimientos a tomar en caso de existir conflictos entre los copropietarios.

2.1. Legislación de España

La legislación española para abarcar la Propiedad Horizontal, tiene como pilar fundamental dos normas, la primera es el Código Civil Español, teniendo Capítulos completos acerca de la propiedad horizontal, sin embargo, el concepto más claro lo encontramos en su artículo 396, en el que realmente detalla y explica las áreas comunales a respetarse en los diferentes conjuntos o pisos habitacionales, es tan extensa la lista que nombra a 52 elementos comunes del edificio, que considera a todos realmente necesarios para un correcto funcionamiento del mismo, realiza una distinción, entre suelos, elementos naturales, fachadas, pisos, zonas de accesos, ascensores, instalaciones de confort, lugares preventivos, lugar de porteros, antenas colectivas, servidumbres, instalaciones audiovisuales y de cada una de estas se desprende una especificación pormenorizada para que todos los copropietarios entiendan todos los bienes comunes que deben ser respetados, además brinda un criterio al final muy importante y es que "si por su naturaleza o destino una parte del edificio no se puede dividir sin destruirla o afectar el todo, se considera común."(Código Civil Español, art. 396).

Dentro de la legislación española, existe la Ley 49/1960, que en su artículo 7 es muy clara en precisar que, *se permite a los propietarios realizar obras únicamente dentro de su propiedad privada, pero está expresamente prohibido alterar la seguridad o estructura en general, o la configuración exterior del edificio, así como perjudicar los derechos de los demás copropietarios* (Ley 49/1960, 1960, art. 7), es un claro ejemplo de lo que a nuestra legislación le falta, marcar límites así de claros a los propietarios para que entiendan que la ley es clara y no está sujeta a la interpretación. También es muy llamativo dentro de la misma ley, en su artículo 17, el cual empieza por *“los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas”*, en el que se detalla de manera realmente extensa que puede suceder dentro de las juntas de los copropietarios, como instalaciones, renovaciones, gastos, responsables, tipo de obras a aplicarse dentro del régimen de propiedad horizontal, obligación expresa a pagar gastos utilizados en las mejores de áreas comunales y algo muy peculiar es que inclusive se habla acerca de mejoras de agua y luz, las cuales tendrán acreditación directa con el municipio correspondiente y todos los propietarios estarán en el deber de contribuir, es aquí, cuando la misma norma nos da la respuesta sobre todas estas gestiones a realizarse en las asambleas que toman esta decisión, en su artículo 10 nos habla acerca de que cada obra a realizarse tiene una categoría distinta, un quórum específica y una mayoría detallada para la aprobación de la junta de propietarios (Ley 49/1960, 1960, arts. 10 y 17).

2.2 Legislación de Colombia

La legislación Colombiana, bajo mi parecer, es una de las más completas que tiene en América Latina, cuando hablamos de un régimen de propiedad horizontal. Esto es debido a su Ley 675/2001 en la cual establece regímenes completos y sistemáticos de propiedad horizontal, a diferencia de nuestra legislación que se limita a explicar de forma general la coexistencia de bienes privados y bienes comunes, esta ley se encarga de un verdadero sistema, a tal punto que clasifica

las distintas problemáticas a presentarse dependiendo del tipo de bien al que se vea como objeto de litis y su respectivo órgano de administración, también clasifica competencias, quórums específicos y mecanismos de resolución de conflictos, todo esto sin acudir a otro cuerpo legal, lo hace uno solo. Un claro ejemplo que deberíamos adoptar es su artículo 3, el cuál contextualiza todas las definiciones principales aplicables en la norma, en la misma que se detalla que sucede con cada conjunto, edificio residencial o comercial, edificio de uso mixto, bienes privados o de dominio particular y sobre todo los bienes comunes, que se basa en la misma teoría común la cual, hace referencia a bienes proindiviso a todos los propietarios, sin embargo, el concepto clave para analizar es que realiza una diferenciación importante, entre los bienes comunes esenciales y los bienes comunes no esenciales. Se consideran esenciales todos aquellos *"bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular (...)"*; (Ley 675, 2001, arts. 3) y los bienes comunes no esenciales son aquellos que si bien es cierto son comunes no son necesarios para lo nombrado anteriormente (Ley 675, 2001, arts. 3 y 19). Ahora esta distinción es tan importante debido a que aquí se plantea algo que en Ecuador no existe, los bienes comunes esenciales está prohibido su venta, privatización o destrucción, ya que como hemos mencionado son indispensables para un correcto funcionamiento de la propiedad y el buen vivir, sin embargo, cuando nos referimos a los bienes comunes no esenciales, se realiza una excepción, en estos siempre y cuando medie la voluntad de los propietarios como todo acto jurídico, pueden ser eventualmente enajenados, siempre que se cumplan con parámetros específicos que exige la ley, como lo es una reforma expresa al reglamento de propiedad horizontal y una decisión expresa de la mayoría en una asamblea general (Ley 675, 2001, arts. 19 y 38).

La jurisprudencia en Colombia, ha reforzado el concepto mencionado, en su sentencia C-488 – 2002, la Corte Constitucional ratifica que todo propietario perteneciente a un régimen de propiedad horizontal, tiene un derecho en los bienes comunes, aunque en varios casos, debido a conflictos internos, se han despojado de los mismos a copropietarios por decisión de la mayoría en asambleas generales, esto es completamente ilegal, aunque el reglamento interno permita esto, no puede suceder. Inclusive la Corte Constitucional se pronuncia y solicita de inmediato que todos los reglamentos internos que desobedezcan la naturaleza de los bienes comunes esenciales y no esenciales, sean reformados completamente (Corte Constitucional de Colombia, 2002)..

2.3 Legislación de Argentina

La legislación argentina presenta al Código Civil y Comercial de la Nación Argentina como la ley principal, que regula el régimen de propiedad horizontal y es realmente importante mencionar que al igual que los anteriores países, argentina tiene un contexto amplio sobre los bienes comunes, empezando por su clasificación, en el artículo 2041 tenemos a las cosas y partes que son necesariamente comunes, así es como lo definen, consiguientemente enlista todas bienes comunes como; *el terreno, los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior, los techos, azoteas, terrazas y patios solares, los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros*, (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015, art. 2041), *entre otros*. Además añade al final de su artículo que “*esta numeración tiene carácter enunciativo*”, esto quiere decir que no solamente se rige en la extensa numeración que enlista, si no, que es *numerus clausus*, es decir, que no se limita únicamente a lo mencionado (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015, art. 2041). Sobre todos estos bienes se especifica que cada propietario puede usar las cosas conforme a su destino, alegando también que se deben usar de la mejor manera pacífica, inclusive la norma nos menciona que pueden usarlos varias personas al mismo tiempo para evitar conflictos.

El artículo 2042, del mismo cuerpo normativo, establece las cosas y partes comunes no indispensables, como son una piscina, un solárium, entre otros, con esta definición a lo que quiero llegar, es que una vez más, podemos evidenciar que existe cierta similitud con los conceptos que previamente venimos abordando como lo es el caso de la legislación colombiana con los "bienes comunes esenciales y los bienes comunes no esenciales y en el caso argentino las cosas y partes necesariamente comunes y las cosas y partes comunes no indispensables", es decir vemos como en ambas normas se opta por reconocer realmente, cuales son los bienes que no se pueden alterar, modificar, sustituir o vender, y qué tipo de bienes sí se le puede hacer, efectivamente bajo previa aprobación en asamblea general, todo esto desde un enfoque accesorio a la propiedad y no complementario como los bienes comunes esenciales.

Un aporte relevante para la investigación es que en el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 2056, capítulo 4, se nombra todos los requisitos que deben cumplir el reglamento de la propiedad horizontal, en total son 21 requisitos aplicables para la aprobación de este, entre los más importantes destacan, "*la determinación del terreno, enumeración de los bienes propios, destino de las partes comunes, facultades especiales del consejo de los propietarios, entre otras*" (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015, art. 2056).

Finalmente, un concepto que debemos incorporar en la legislación ecuatoriana, es el Capítulo 3 del *Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2051, 2052, 2053, 2054 y 2055*, en el cual se habla acerca de las modificaciones y cosas en partes comunes, es tan precisa esta norma, que detalla caso por caso, que hacer cuando se requieren cambios o mejoras dentro de un régimen de propiedad horizontal, se detalla pormenorizadamente, la acción que se debe tomar en mejora u obra que requiere mayoría, en mejora u obra nueva que requiere unanimidad, en mejora u obra nueva en interés particular, en reparaciones urgentes y en graves deterioros o destrucción del

edificio. En todas las acciones nombradas se enlista el procedimiento que se debe tomar, el alcance que tiene el mismo, el consentimiento que se debe tener, así como también los informes que se deben presentar para que el acto sea válido e inclusive las acciones que pueden tomar los copropietarios cuando siendo minoría no estén de acuerdo con las modificaciones y costas a pagar, realmente el Código Civil de la nación es un cuerpo legal muy bien detallado en cuánto al régimen de propiedad horizontal. (*Código Civil y Comercial de la Nación, 2015, arts. 2051-2052-2053-2054-2055*).

Commented [e7]: No está bien la forma de citación, si son varios artículos no se los cita así, si es un resumen no requiere estar en cursivas

Commented [DP8R7]: Comentario Corregido.

2.5 Jurisprudencia Ecuatoriana

La Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General a la Ley de propiedad horizontal en el Ecuador, plantean conceptos básicos sobre los bienes comunes, con carente tipología y un solo "destino ordinario", las sanciones por mora aplicables a los copropietarios las ha impuesto la Corte Constitucional del Ecuador, no la ley como lo corresponde, es por esto que la jurisprudencia se ha convertido en una fuente relevante fijar parámetros constitucionales sobre el uso y servicio de bienes comunales.

La Corte Constitucional emitió la Sentencia No. 533-15-EP/23, en el que se debatió acerca de la legalidad en el corte de servicios comunales en la Residencia San Joaquin, por falta de pago en alcúotas. En el presente se caso se alegaba que mediante una asamblea, los propietarios dispusieron la suspensión de los servicios de agua para ejercer presión en cobrar los valores adeudados por alcúotas, también se presentó la defensa que estaba actuando en legal y debida forma, amparándose en el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, ya que al adquirir el bien inmueble la parte actora aceptó someterse al reglamento y a los estatutos del régimen, en los que se aceptaba el corte de los servicios básicos por mora en el pago de varias

alícuotas. Es así como podemos ver uno de los problemas ya mencionados y es que la ambigüedad de la Ley de Propiedad Horizontal, no tiene procedimientos específicos para las acciones a tomarse por mora de los propietarios de pagos en alícuotas, o las limitaciones que podrían colocar dentro de sus estatutos para el cobro de las mismas. El artículo 21 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal condiciona el uso de los servicios comunales al pago oportuno de las expensas, sin embargo, no distingue entre servicios esenciales y no esenciales, ni tampoco marca un límite temporal para su suspensión, ni establece hasta qué punto una deuda por alícuotas puede justificar la restricción del goce del inmueble (Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, art. 21). Esta redacción abierta deja un amplio margen para interpretaciones discrecionales por parte de las administraciones de los conjuntos. Frente a ello, la Corte Constitucional, en la Sentencia No. 533-15-EP/23, sostuvo que la suspensión completa e indefinida del servicio de agua potable a un copropietario moroso vulnera el derecho humano al agua y la dignidad de las personas, y que cualquier restricción debe garantizar al menos una cantidad mínima vital de agua y someterse a un juicio de proporcionalidad (Corte Constitucional del Ecuador, 2023, Sentencia No. 533-15-EP/23, párrs. 81-84) y sugirió realizar el pago de los valores adeudados, esto quiere decir que la C.C se contrapuso a lo que dice la norma, lo cual, bajo mi criterio es totalmente correcto, ya que no podemos obedecer a una norma que violenta derechos fundamentales establecidos en nuestra constitución, como lo son el Derecho humano al agua (art. 12 CRE), el derecho a una vida digna y al buen vivir (art 66.2 CRE).

La Corte Constitucional también emitió la Sentencia No. 62-19-15/22, en la cual se trata el debido proceso en decisiones dentro de las asambleas de copropietarios, en este caso al Conjunto Residencial Rocattas, en el presente caso se analizó un comportamiento inadecuado

por parte de la vicepresidenta del conjunto, el 13 de julio del 2019. La Corte Constitucional una vez que recibió el caso, analizó si se le convocó en debida forma, si se le garantizó la participación en condiciones de igualdad y también revisar si la decisión sobre su destitución fue la correcta. La Corte Constitucional concluyó que las decisiones adoptadas por los órganos de administración de un conjunto residencial, como la destitución de esta persona, la imposición de sanciones o cualquier otra medida que *afecte la posición de un copropietario dentro del régimen no son meros actos privados, sino que deben observar las garantías de debido proceso y seguridad jurídica: convocatoria adecuada, posibilidad real de defensa y decisiones motivadas* (Corte Constitucional del Ecuador, 2022, Sentencia No. 62-19-IS/22). Este criterio resulta relevante para la presente investigación porque muestra que las decisiones de la asamblea y de los administradores inciden directamente en el ejercicio de derechos reales y en el uso de los bienes comunes, por lo que la Ley de Propiedad Horizontal debería prever procedimientos claros para su adopción (convocatoria, quórum, votación y recursos), y no dejar estos aspectos únicamente a la autonomía reglamentaria de cada conjunto.

Conclusiones

1. La investigación nos permite concluir de manera clara que la Ley de Propiedad Horizontal ecuatoriana y su Reglamento General presentan una regulación imprecisa acerca de los bienes comunes, utilizando términos como “destino ordinario”, “necesarios para la existencia y seguridad del edificio”, dejando a los copropietarios sujetos a la interpretación que cada uno de ellos pueda darle, ya que no se especifica que tipos de bienes pertenecen a esta categoría, cuáles son de extrema necesidad para el condominio y cuales pueden ser renovados si así lo desean. Esta indeterminación conceptual se traduce en problemas claros para los ecuatorianos al momento de ejercer el uso y goce de dichos bienes, además que muchos de ellos, al no tener un reglamento claro terminan ocupando estos bienes comunales de manera inadecuada lo que produce confrontaciones entre los copropietarios.
2. En relación con la hipótesis específica sobre la eficacia y ejecutabilidad de las decisiones condominiales, la investigación confirma que la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General presentan vacíos importantes en la tipología de actos sobre bienes comunes y en la correlación entre esos actos y los quórums y procedimientos de decisión, seguidos del problema que no existen procedimientos a tomar cuando el tipo de acción que se vaya a ejecutar dentro de una asamblea general así lo requiera, ya que no se vincula la norma con quórums específicos ni tampoco define el nivel de aprobación que deben tener las decisiones que se tomen dentro de las asambleas. Este déficit normativo explica que muchas controversias sobre bienes comunes terminen judicializándose, en lugar de resolverse mediante decisiones internas claras y previsibles, y muestra la necesidad de que la LPH incorpore una

Commented [e9]: ¿Qué es “destino ordinario”?
Doctrina, jurisprudencia o legislación comparada

Commented [DP10R9]: Estimado Doctor, dentro de la tesis desarrollo ya el concepto sobre destino ordinario. En caso de ser necesario de incluirlo en una conclusión con mucho gusto me lo hace saber para completarlo.

tipología de actos y quórumes específicos, siguiendo los modelos de España, Colombia y Argentina.

3. Insuficiencia de jurisprudencia y doctrina ecuatoriana que regule el régimen de propiedad horizontal, aunque analizamos a detalle dos casos importantes dentro de nuestra legislación, realmente no tenemos doctrina suficiente ecuatoriana, acompañada de jurisprudencia relevante, como lo tienen Argentina, Colombia y España, quienes prestan especial cuidado con todos los casos que se presenten sobre regímenes de propiedades horizontales. Además, de que nuestra jurisprudencia corrige errores de la fuente madre del régimen que es la Ley de Propiedad Horizontal, cuando esta debería acompañar y reforzar los conceptos del cuerpo normativo, no ponerse en oposición como hemos podido evidenciar a lo largo de la tesis.
4. Utilizar el derecho comparado para entender la realidad de nuestra actual normativa, nos ha dejado en evidencia, tenemos que actualizar abruptamente nuestra Ley de Propiedad Horizontal e incluir conceptos legales mucho más precisos sobre los bienes comunes, enumeraciones de bienes concisas y amplias, utilizar conceptos como bienes comunales esenciales y no esenciales, así como la correlación explícita entre la intensidad de las afectaciones a los bienes comunes y los quórumes exigidos para la toma de decisiones dentro de las asambleas generales.
5. De la integración entre análisis exhaustivo normativo, doctrina, derecho comparado y jurisprudencia ecuatoriana se desprende que el régimen actual de bienes comunes en propiedad horizontal no garantiza, de manera adecuada, ni la prevalencia ordenada del interés común ni la eficacia y ejecutabilidad de las decisiones condominiales.

Recomendaciones

1. Reforma 1.

Se recomienda una primera reforma normativa a la Ley de Propiedad Horizontal, en la que se busca definir y clasificar los bienes comunes y vincular los actos sobre ellos con quórumos claros. El pilar fundamental para este cambio es el artículo 3, el mismo que debería incorporar de forma expresa los bienes comunes, incluyendo un listado ejemplificativo, en el que se detallen pasillos, escaleras, áreas comunales, áreas verdes, terrazas, parqueaderos, entre otros. Llevado el mismo artículo en conjunto con una clasificación mínima de los bienes entre comunes generales y de uso exclusivo, de tal manera que se tipifique los actos que recaen sobre los bienes comunes dependiendo de su naturaleza y que dependiendo de su categoría se vincule un quórum específico para la toma de decisiones.

Propuesta específica: Art. 3. “Art. 3.- Bienes comunes. – En los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal son bienes comunes, de dominio indivisible para cada uno de los copropietarios, todos los elementos, partes, instalaciones y servicios que resulten necesarios para la existencia fundamental, estabilidad, accesibilidad, seguridad, y conservación del inmueble, así como los que permitan a todos los propietarios el uso y goce adecuado de sus respectivos pisos, departamentos o locales.

Se considerarán, entre otros, como bienes comunes: los cimientos, estructuras, muros portantes, losas y cubiertas; el terreno y las áreas de retiro obligatorias; las fachadas; los vestíbulos, corredores, pasillos, escaleras, rampas y demás elementos de circulación; las instalaciones y ductos generales de agua potable, alcantarillado, energía

Commented [e11]: Proponga un texto

Commented [DP12R11]: Propuesta incluida,

eléctrica, gas, telecomunicaciones, sistemas contra incendios y análogos; las áreas verdes, jardines, patios, terrazas y azoteas de uso general; los parqueaderos comunes o de visitas y las vías internas de circulación; y las áreas comunales de recreación, servicios, equipamientos y cualquier otro elemento que por su naturaleza o destino sirva al aprovechamiento conjunto de los copropietarios o haya sido declarado como tal en la declaratoria de propiedad horizontal o en el reglamento interno. Los bienes comunes se clasifican en: a) Bienes comunes generales, que sirven a la totalidad de los copropietarios; y, b) Bienes comunes de uso exclusivo, que pertenecen en común a todos los copropietarios pero cuyo uso y goce se atribuye preferentemente a una o varias unidades privativas, de conformidad con la declaratoria de propiedad horizontal o el reglamento interno.

Los bienes comunes de uso exclusivo no podrán ser gravados, enajenados ni modificados separadamente de la unidad a la que se encuentren asignados. Los actos de administración, conservación, mejora o innovación que recaigan sobre los bienes comunes se sujetarán a los quórums y procedimientos que el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, determine según la naturaleza del acto y el grado de afectación del bien común. (Congreso Nacional del Ecuador, 1960, art. 3; Presidente de la República del Ecuador, 2001, art. 3; Código Civil español, 1889, art. 396; Congreso de la República de Colombia, 2001, art. 3; República Argentina, 2014, arts. 2037–2040).

2. Reforma 2.

A partir del análisis realizado en el apartado de jurisprudencia ecuatoriana, especialmente de la Sentencia No. 533-15-EP/23 de la Corte Constitucional, y de la conclusión relativa a los límites en la gestión de la mora en expensas, se recomienda

Commented [e13]: Este tema no consta en el análisis ni las conclusiones

Commented [DP14R13]: Estimado doctor, he desarrollado mucho mejor el tema para que se pueda entender por qué forma parte de las recomendaciones.

una segunda reforma dirigida a la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 5) y a su Reglamento General (artículo 21). El problema identificado es que la normativa vigente permite condicionar en términos amplios el “derecho de uso de servicios comunales” al pago oportuno, sin distinguir entre servicios esenciales y no esenciales, ni establecer límites materiales y temporales a las restricciones, lo que ha dado lugar a prácticas de suspensión total del servicio de agua y otros servicios indispensables. En consecuencia, se propone que el artículo 5 de la LPH y el artículo 21 de su Reglamento distingan expresamente entre medidas de carácter económico frente a la mora (intereses, recargos, costas de cobranza y ejecución judicial) y medidas de carácter restrictivo respecto de servicios no esenciales, prohibiendo de forma clara la suspensión completa e indefinida de servicios básicos vinculados con la habitabilidad del inmueble, en particular el agua potable.

3. El contenido mínimo debe ser necesario para las regulaciones de copropiedad, y se deben reforzar los mecanismos internos para la resolución de conflictos. Finalmente, se aconseja a la LPH introducir, como parte de una condición para aprobar cualquier regulación de copropiedad, una lista de contenidos mínimos obligatorios, como la identificación clara de las unidades privadas y los bienes comunes, de acuerdo con la nueva clasificación legal, determinación de cuotas y reglas para la distribución de gastos y reglas básicas sobre el uso ordinario y el uso exclusivo de bienes comunes, prohibiendo apropiaciones unilaterales.

Commented [e15]: Esto si está consistente con el desarrollo

Commented [DP16R15]: Entendido.

Bibliografía

Caramelo, G., Picasso, S., & Herrera, M. (2015). Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Tomo 5). Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: Infojus.

https://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo-comentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf

Larrea Holguín, J. (2008). Manual elemental de derecho civil del Ecuador: Los bienes y la posesión (2.^a ed.). Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

<https://bibliotecadigital.uce.edu.ec/s/L-D/item/1916#?c=&m=&s=&cv=>

Morillo Chamorro, M. G., & Lascano Báez, G. (2018). El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos. Revista de la Facultad de Jurisprudencia, (3), 139-152.

<https://www.revistarfpuce.edu.ec/index.php/rfj/article/view/41>

Naula Colcha, E. A. (2016). Propuesta de ordenanza municipal que regule la propiedad horizontal en los edificios de la ciudad del Puyo (Trabajo de titulación, Universidad Regional Autónoma de los Andes).

<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5276/1/TUAB039-2016.pdf>

Ortega Márquez, T. E. (2018). Análisis jurídico de la constitución de la propiedad horizontal (Tesis de grado, Universidad de Cuenca).

<https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/5f4b94e8-8f5c-48cb-9541-5192edcd5db7>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Suplemento del Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008 (y reformas).

https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil (Codificación No. 2005-010). Suplemento del Registro Oficial 46, 24 de junio de 2005.

<https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3410>

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Ley de Propiedad Horizontal. Registro Oficial 119, 6 de octubre de 2005 (con reformas posteriores).

<https://www.gob.ec/regulaciones/ley-propiedad-horizontal>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal. Registro Oficial 302, 18 de octubre de 2010.

<https://www.registrogualaceo.gob.ec/recursosweb/LEY%20REFORMATORIA%20A%20LA%20LEY%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.pdf>

Presidente de la República del Ecuador. (1998). Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. Decreto Ejecutivo 1708. Registro Oficial Suplemento 378, 7 de agosto de 1998.

https://www.antonioante.gob.ec/AntonioAnte/images/PDF/base_legal/reglamento_general_ley_propiedad_horizontal.pdf

Argentina. (2014). Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Boletín Oficial de la República Argentina, 8 de octubre de 2014 (vigente desde el 1 de agosto de 2015).

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion>

Congreso de la República de Colombia. (2001). Ley 675 de 2001, por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial 44.509, 3 de agosto de 2001.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

España. (1889). Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, 25 de julio de 1889 (texto consolidado, art. 396).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

España. (1960). Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, núm. 176, 23 de julio de 1960 (texto refundido y actualizado).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Corte Constitucional de Colombia. (2002, 26 de junio). Sentencia C-488 de 2002.

Bogotá, Colombia.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-488-02.htm>

Corte Constitucional del Ecuador. (2022, 26 de mayo). Sentencia No. 62-19-IS/22. Quito,

Ecuador.

https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlDGE6J3RyYW1pdGUhLCB1dWlkOic4ZDZiYjkzNy02MzFkLTRIY2UtYjk5Zi0xOGE3YzlmNzg5NTEucGRmJ30=

Corte Constitucional del Ecuador. (2023, 21 de junio). Sentencia No. 533-15-EP/23.

Derecho al agua frente a particulares. Quito, Ecuador.

https://www.fielweb.com/App_Themes/InformacionInteres/s53315ep23.pdf