



**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DE CUENCA**  
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

**REPÚBLICA DEL ECUADOR  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**

**TÍTULO: “EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL”.**

**Trabajo de Investigación, previo a  
la obtención del Título de Abogado  
de los Tribunales de Justicia de la  
República**

**AUTOR: JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA**

**Número de Cédula: 1713580031**

**TUTOR: Msc. Edwin Leonardo Tello Yandún**

**AÑO: 2019**



**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DE CUENCA**  
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES**

**CARRERA DE DERECHO**

**TÍTULO:** “EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL”.

**Trabajo de Investigación, previo a  
la obtención del Título de Abogado  
de los Tribunales de Justicia de la  
República**

**AUTOR:** JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA

**Número de Cédula:** 1713580031

**TUTOR:** Msc. Edwin Leonardo Tello Yandún

**AÑO:** 2019



Carnelutti, el testigo es el narrador de una experiencia, por eso se conoce que testigo proviene del vocablo testis cual significado es, el que asiste, es decir la persona natural y física que percibió a través de sus sentidos los hechos que se discuten en juicio.

El Art. 174 del COGEP define a la prueba testimonial: “Es la declaración que rinde una de las partes o un tercero (...). Se lleva a cabo mediante interrogatorio de quien la propone y contrainterrogatorio de la contraparte”. Desde el punto de vista jurídico procesal, esta declaración se la desarrolla en la audiencia única de manera directa o a través de cualquier medio tecnológico con excepción de las declaraciones anticipadas (diligencia preparatoria). De esta forma se puede conceptualizar a la prueba testimonial como aquella prueba indirecta por representación de los incidentes gravados con la memoria, realizado tanto por las mismas partes procesales como terceros extraños al proceso.

Con esto, lo que se puede indicar es que, para que el Administrador o la persona que se encuentra facultada para cobrar las expensas o alcúotas que están en mora, se podría presentar una prueba testimonial. Es decir, podríamos citar copropietario moroso, a la audiencia única, para que declare bajo juramento.

## DEDICATORIA

Es mi deseo como sencillo gesto de agradecimiento, dedicar este trabajo, a mi madre Paquita, por sus consejos, por haberme apoyado en todo momento, por sus valores, por la motivación indeleble que me ha permitido ser una persona de bien, pero sobre todo y más que nada, por su amor incondicional. A mi padre Mario, por los consejos de constancia que lo caracterizan y que me ha infundado, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor. A mis hermanos: Marito, Alejandra y Diana que siempre han estado pendientes de mi progreso académico.

A mis hijos, Nicolás y Sarih, que son mi motor de cada día y que han sido pacientes en todos estos años de ausencia justificados, alentándome a continuar con este sueño.

Pero dedico este trabajo especialmente a mi esposa Andreita, quien ha sido no solo hasta hoy mi compañera de vida, sino mi compañera de aventuras y de pupitre inclusive en esta carrera, carrera que con gratitud al universo puedo decir que la concluyo junto y con ella y será parte de esta nueva etapa profesional. Gracias amor por la paciencia, cariño, empuje, consejos, espíritu alentador y compañía en esas largas veladas estudiantiles.

No puedo dejar a un lado a mi cuñado David, mi amado sobrino Xavier Alejandro, mis suegros: señora Cati por su apoyo constante y Don Rudy (QEPD), quien soñaba vernos con las togas puestas.

Este trabajo ha sido posible gracias a todos ustedes.

## AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento muy especial a mi tutor, el señor Abg. Msc. Edwin Leonardo Tello Yandún, quien ha sido mi guía durante este complicado proceso. Se ha llenado de paciencia y con fervor ha confiado en los resultados de este trabajo.

Gracias por no permitirme decaer y por sus continuos impulsos para seguir adelante. Su guía ha sido la que me permite continuar con el sueño de ser un profesional del derecho.

## ÍNDICE

DEDICATORIA .....	I
AGRADECIMIENTO .....	II
ÍNDICE.....	III
LISTA DE CUADROS.....	V
LISTA DE GRÁFICOS .....	V
RESUMEN.....	1
PALABRAS CLAVE: .....	1
ABSTRACT .....	2
KEYWORDS:.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
1. Formulación del Problema.....	4
2. Objetivo General .....	4
3. Objetivos Específicos.....	4
4. Hipótesis .....	5
5. Métodos a Utilizarse en la Investigación.....	5
CAPITULO 1.....	7
PERJUICIO LEGAL QUE CAUSA EL DAÑO POR EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO Y MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ....	7
1.1. Teorías. - .....	8
1.2. Cómo se conforma la mora para el condómino impago.....	14
CAPITULO 2.....	19
PROCEDIMIENTOS JUDICIALES APLICABLES POR MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	19
2.1. Circunstancias gravosas y la ineficacia de las acciones judiciales por mora de las obligaciones del condominio.....	19



CAPITULO 3.....	35
PROPUESTA REFORMATORIA .....	35
3.1. Objetivos: .....	43
3.1.1. Objetivo General .....	43
3.1.2. Objetivos Específicos .....	43
3.2. Fundamento científico – teórico .....	44
3.3. Plan Operativo de la propuesta.....	45
PRUEBA EN UN PROCEDIMIENTO MONITORIO ,.....	46
3.4. Administración .....	49
3.5. Previsión de la evaluación.....	49
3.5.1. Población y muestra .....	49
3.5.2. Técnicas e instrumentos y recolección de datos .....	50
3.5.3. Procedimiento .....	52
3.5.4. interpretación de los datos obtenidos en las encuestas .....	53
3.5.5. Interpretación gráfica de los resultados en las encuestas. ....	53
CONCLUSIONES.....	59
RECOMENDACIONES.....	63
BIBLIOGRAFÍA .....	64
Legisgrafía .....	65
ANEXOS .....	67

## LISTA DE CUADROS

Cuadro No. 1 .....	50
--------------------	----

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1 Pregunta 1.....	53
Gráfico No. 2 Pregunta 2.....	54
Gráfico No. 3 Pregunta 3.....	54
Gráfico No. 4 Pregunta 4.....	55
Gráfico No. 5 Pregunta 5.....	55
Gráfico No. 6 Pregunta 6.....	56
Gráfico No. 7 Pregunta 7.....	56
Gráfico No. 8 Pregunta 8.....	57
Gráfico No. 9 Pregunta 9.....	57
Gráfico No. 10 Pregunta 10.....	58

## RESUMEN

La presente investigación propuesta, tiene como fin dar a conocer los Perjuicios que provoca el no pago de las obligaciones contraídas el momento mismo de la compra de un bien inmueble constituido o normados bajo Ley de Propiedad Horizontal. Esto se debe a que la ley actual, aun no establece o contempla en sus contenidos, el daño o efectos que conlleva el incumplimiento y mora en el pago de las expensas tampoco revisa la viabilidad de estas acciones judiciales, ya que asigna condiciones corporativas que no son siempre logrables a ser cumplidas con la urgencia que estos daños ameritan. Por consiguiente, se establece inclusive la necesidad urgente de reformas legales sobre la materia, pues la ley crea una dependencia corporativa, que envuelve las insuficiencias de la propiedad condómina al antojo o voluntad de un individuo pertinaz e incumplido en sus obligaciones; éste, con su irresponsabilidad, afecta directamente la integridad del inmueble, desvalorizando su infraestructura e impidiendo el pleno ejercicio del derecho de dominio.

**PALABRAS CLAVE:** Acción, dominio, propiedad, afectaciones, daño, indemnizaciones.

## ABSTRACT

The purpose of the present investigation is to disclose the damages caused by the non-payment of the obligations contracted at the time of the purchase of a real property incorporated or regulated under the Horizontal Property Law. This is because the current law, still does not establish or contemplate in its contents, the damage or effects that entails the breach and delay in the payment of the expenses, nor does it review the viability of these legal actions, since it assigns corporate conditions that they are not always achievable to be fulfilled with the urgency that these damages deserve. Therefore, it is even established the urgent need for legal reforms on the matter, because the law creates a corporate dependence, which involves the insufficiencies of property condómina at the whim or will of a persistent individual and in breach of its obligations; This, with its irresponsibility, directly affects the integrity of the property, devaluing its infrastructure and preventing the full exercise of the right of ownership.

**KEYWORDS:** Action, domain, property, affectations, damages, indemnities.

## INTRODUCCIÓN

El proyecto se plantea llevará por tema: "**EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**", puesto ya, que la propiedad horizontal es un concepto jurídico, que no deja de ser de su propio género o especie (*sui generis*), ya que adopta los conceptos de las facultades jurídicas poder absoluto y plenas del derecho de dominio personalísimo, individual y con una serie de derechos mancomunados, comunales, indivisibles y colectivos.

Entre ambos derechos, el personal y el comunal o colectivo, se interrelacionan, conviven intrínsecamente, dependiendo tanto el uno del otro y viceversa. Ninguno de estos pueden tener el alcance previsto inicialmente, contractualmente establecido o planificado sin la aplicabilidad, ejecución, convivencia, vigencia conjunta y normativa.

Jurídicamente hablando, es muy significativo el comprobar hechos dramáticos como los que suceden hoy en día y se han dado siempre, ejemplo:

Un sinnúmero de condominios de casas, edificios o conjuntos habitacionales que comenzaron siendo hermosos, y con una funcionalidad esplendorosa, se fueron convirtiendo poco a poco en verdaderos cuchitriles.

Refiriéndonos a los edificios, las consecuencias son más graves aún, ya que estos mantienen otro tipo de infraestructura que, poco a poco, ha ido quedando obsoleta, puesto a que no han recibido el mantenimiento oportuno, en las condiciones actuales y su reconstrucción, su reparación, resulta cara y casi imposible de realizarla materialmente.

## 1. Formulación del Problema

La Propiedad Horizontal es un cumulo de derechos asignada a cada propietario de un condominio, edificio o conjunto; que le otorga el derecho pleno de propiedad, sobre un predio que reposa el terreno en el que se construyó.

El desconocimiento de varios compradores de las obligaciones que vienen con la adquisición del bien inmueble, en lo que se refiere a pagos de expensas, ocasionan que, basados en la ignorancia de la ley ya sea por rebeldía, falta de dinero u otros motivos, caigan en mora, ocasionando un perjuicio civil en detrimento de la manutención de la edificación.

La Naturaleza jurídica de la morosidad en materia de propiedad horizontal; y, los escenarios gravosos e ineficacia de las acciones judiciales para recaudar la mora de alícuotas en el condominio.

¿Cómo se cobra esa mora cuando ya se vuelve incobrable cuando hay limitantes en la ley actual?

## 2. Objetivo General

Demostrar que la mora en los pagos de expensas tiene repercusiones jurídicas más agravadas que los simples intereses pecuniarios por tal mora.

## 3. Objetivos Específicos

- 3.1. Plantear doctrinariamente sobre el perjuicio legal que causa el daño por efectos del incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal.

- 3.2. Revisar los procedimientos judiciales aplicables en los casos de incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal, en el Cantón Quito, durante el año 2017.
- 3.3. Identificar las posibles propuestas reformativas o derogatorias al articulado de la ley de propiedad horizontal.

#### **4. Hipótesis**

La propiedad horizontal en el fondo es una propiedad comunitaria o comunal, la cual es de dominio comunal indivisible y único. Esta se asigna a cada propietario individual del conjunto en el derecho pleno de su propiedad, sobre una parte del predio, dentro de una estructura general del espacio constructivo e inmobiliario; por lo tanto, cada afectación por mora en el pago de una sola persona, de un solo condóminos, se incrementa, multiplicando esa afectación hacia todos y cada uno de los copropietarios individuales, así como a los miembros de sus familias. De este modo, el derecho de acción por deudas de expensas o alícuotas debe comprender o alcanzar todos los aspectos congénitos al perjuicio.

Ante estos postulados hipotéticos, que serán demostrados en el actual proceso de investigación, se ve la necesidad de ubicar cuales serían las posibles vías para garantizar el cobro eficaz, efectivo y eficiente de las expensas en mora dentro de lo que exige la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **5. Métodos a Utilizarse en la Investigación**

La fundamentación teórica se realizará utilizando el método inductivo – deductivo, aplicado a la revisión bibliográfica y bases de datos científicas disponibles; el método deductivo infiere los hechos observados

basándose en la ley general, mientras que el método inductivo, formula leyes a partir de hechos observados, con lo cual se plantearán las bases teóricas de la investigación.

Adicionalmente, El informe sobre el estado del problema, se lo realizara a través de un diagnostico situacional mediante la observación como técnica, aplicada a una revisión documental y estudio de casos.

Con lo descrito en los párrafos anteriores, se realizará una propuesta de soluciones al problema y los resultados que se espera obtener con la ejecución de estas, los cuales se validarán a través del método inductivo – deductivo, utilizando como técnica la observación.

Debido, a la naturaleza doctrinaria de esta investigación, no se plantea ningún tipo de método matemático, pues no se dispondrá de una muestra para su aplicación.

## CAPITULO 1

### PERJUICIO LEGAL QUE CAUSA EL DAÑO POR EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO Y MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Dentro de este capítulo, plantearemos doctrinariamente sobre el perjuicio legal que causa el daño por efectos del incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal.

Dentro de la forma cómo está creado el pago de las expensas de mantenimiento, conservación funcionalidad y reparación de los bienes comunales del edificio, conjunto o condominio, a título de: expensas, gastos; o, mantenimientos: “ayudas”, “auxilios”, “socorros”, no es posible apreciar, ni comprender, que se trata de un vínculo jurídico-prestacional que es parte integral de la ordenación jurídico-conceptual de la propiedad horizontal o condómina; que su NO PAGO, afecta directamente al conjunto estructural de tal propiedad y que, por lo tanto es directamente un atentado, es una transgresión o una violación gravísima contra el derecho de dominio de todos los condóminos.

Este es el primer grave error de la Ley, ya que, se le ha considerado a la mora, de una alícuota, al no pago de ésta, como si fuera una simple y llana “deuda”; esto no es así, esta falta de pago es una directa transgresión al derecho de propiedad de los otros condóminos en sus contenidos más intrínsecos.

Infortunadamente, todas las legislaciones sobre propiedad horizontal, que tratan sobre los intereses mercantilistas de las empresas inmobiliarias e incluye financieras como: bancarias, empresas de seguros,

o de “Fondos de Cesantía” –como los del Magisterio–, las cooperativas de ahorros, etc., han dejado este asunto de las “expensas” o “alícuotas” de contribución para mantenimiento, botado a la suerte de los copropietarios, bajo indistintas posiciones teórico-jurídicas que han surgido al respecto, de una forma más o menos velada.

Lo cierto es que ha habido varios enfoques con respecto a la administración de esa parte de propiedad común, sin la cual no es posible la existencia misma del conjunto constructivo denominado propiedad horizontal. Al respecto, se han postulado las siguientes teorías:

### 1.1. Teorías. -

a) *La institucionalización de un bien común, de copropiedad o propiedad horizontal que no tenga administrador de esos bienes comunes.*

Como que todas las cosas tienden a fluir por “generación espontánea”, la misma que todos los comuneros, copropietarios, como tienen un derecho igual, proporcional o equivalente en la cosa común, deberían tener las mismas facultades para intervenir en la administración de tales bienes; y, que, por consiguiente, los actos administrativos también debieran hacerse de común acuerdo, por unanimidad de los copropietarios (bajo un supuesto de “democracia perfecta”); y que cada uno podría tener atributos del “ius Prohibendi” o el Derecho de Veto, para oponerse o resistir a lo que los demás pretendan aprobar, de tal manera, que sin el consentimiento acorde, no hay resolución ni decisión.

Empero, aún aquellos quienes sustentan esta teoría, exteriorizan que este sistema de “acuerdo unánime” no emanaría cuando se trata de actos conservativos de la cosa común; ya que es el bien *per se* el que vendría a ser afectado, con perjuicio tanto para el vetante, como

para todos los demás. Por deducido, no es posible impedir la adecuada conservación del bien o peor, ponerlo en peligro de ruina, pérdida o destrucción.

**b) *La teoría de la intervención oficiosa personal de todos y cada uno de los copropietarios en la administración de toda la copropiedad.***

Esta, parte de un criterio equivalente al del contrato de sociedad, del cual al respecto el Código Civil, dispone por medio de los artículos 1975 y 1985, dispone que “La administración de la sociedad... puede confiarse a uno o más de los socios”; pero que, “No habiéndose conferido la administración a uno o más de los consocios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes”. De modo que se sobreentiende que, al no haberse nombrado administrador: “todos están en calidad de administradores”; (Código Civil Ecuatoriano)

c) De cualquier manera, la tendencia moderna, paralela con la funcionalidad objetiva de las cosas y la razón, determina que el requisito de unanimidad no es real, es imposible de cumplirse y es impracticable. Por tanto, se ha adecuado por el criterio de mayoría; y,

d) En perspectiva de esta última teoría sobre la administración de los bienes comunes, en cuerpo de propiedad horizontal se ha adoptado el sistema, en donde debe existir un tercero como administrador de los bienes comunes, esto es: del mantenimiento, de la conservación de los bienes comunes, de los pagos generales, las reparaciones comunes, entre otros.

Es de aquí de donde parte la necesidad de que los pagos obligatorios se cumplan, con el objeto únicamente de conservar el edificio,

conjunto residencial o condominio y que éste tenga en pleno funcionamiento todos sus servicios e instalaciones; nos referimos a todos aquellos bienes que se enumeran en el inciso final del artículo 5, que fueran agregados junto con las Reformas del 2011 a la Ley de Propiedad Horizontal; o sea:

Los bienes comunales generales, son todos aquellos que sirven a los copropietarios y permiten hacer uso y goce de los bienes exclusivos; refiriéndonos a los bienes comunes individuales, estos no son más que los que cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada, piso, área, bloque, torre o conjunto en particular, por ejemplo: los accesos a uno de estos, torre o conjunto, los ascensores y las escaleras utilizados por los copropietarios o usuarios de cada torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios al público que son compartidos por los mentados usuarios y copropietarios y los demás bienes que sean declarados en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

En un breve paréntesis, definimos más concretamente a los bienes comunes de la siguiente manera:

***“Bienes comunes. Partes de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce”.*** (Gonzalez, 2017)

También deben mantenerse conservarse y mantener las funcionalidades expeditas, los elementos determinados por el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme quedó anotado, es decir: ***“En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del***

*inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas...” (LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)*

Solo basta ponerse a imaginar, por un momento, que surja un desperfecto en las instalaciones de gas del conjunto residencial, condominio o edificio, y no se considere en las instalaciones comunales sino en una válvula de una unidad habitacional, por uso constante, desgaste o mala manipulación. A este cuadro sumemos que, por capricho de un copropietario moroso, no haya los medios para reparar de inmediato la falla citada, misma que implicaría contratar un equipo especialista o un grupo técnico, con todos los equipos correspondientes, y todo el costo de los repuestos que fueren necesarios.

Es obvio comprender que un daño de tal magnitud no puede esperar, se debe dar atención de inmediato antes de alguna desgracia, ya que, por la irresponsabilidad de este moroso, podría explotar todo el conjunto habitacional, no solo causando daños en la infraestructura y bienes comunes, sino que causaría pérdidas irreparables si se pierden vidas... solo por no contar con los recursos económicos, inaudito.

Así de trascendental es el contenido de los valores correspondientes a las prestaciones de cada condómino, respecto a las “expensas” o alcúotas, para el mantenimiento, la administración, la

funcionalidad, la conservación y las reparaciones urgentes, en todos los aspectos necesarios.

En la copropiedad, una parte afecta al todo, una mínima falla puede traer, y de hecho lo hace, consecuencias peligrosas, muchas que son irremediables y no se pueden reparar, como la pérdida de vidas humanas.

Si nos adentramos un poco más en este análisis, se puede vislumbrar claramente, que el impago de las alcuotas administrativas, de manutención y reparaciones de la propiedad horizontal, puede conllevar a un verdadero delito de peligro, ya que de darse en realidad la fuga de gas, sería inminente la pérdida de vidas humanas o de los seres vivos que habitan en el conjunto habitacional, edificio o condominio. Como mencioné en líneas anteriores, el riesgo que se corre al no tomar las prevenciones del caso o por omitir pago por irresponsabilidades de los morosos, puede traer consecuencias lamentables para todos los residentes no solo de la edificación, sino de la cuadra mismo.

Por ende, es necesario un nuevo concepto jurídico.

Las verdades actuales son realmente alarmantes, vemos que, en la ciudad de Quito, por ejemplo, existen edificios que se encuentran prácticamente en ruinas, los cuales en algún momento fueron nuevos, imponentes y que contaban con todos los servicios íntegros y funcionales, ahora ni siquiera cuentan con servicios básicos. Es suficiente citar algunos ejemplos simples:

El llamado Edificio 9 de octubre, situado en la Avenida 9 de Octubre y Eloy Alfaro, de la ciudad de Quito, tiene aproximadamente 45 años de construcción, está actualmente en malas condiciones, la planta baja es tétrica, el ascensor funciona irregularmente, siendo normal ver como varios usuarios suben y bajan a pie por las gradas o escaleras internas;

En esta misma ciudad de Quito, en el norte, en las calles El Comercio y El Día, situado a pocos metros del centro comercial Quicentro Shopping, está el edificio Ivsemon. Tiene seis pisos y se levantó hace 28 años. Son siete copropietarios de vivienda y dos de negocios. La alícuota oscila entre los ocho (USD. 8,00) y los treinta y nueve (USD. 39,00) dólares americanos. Su administrador, dice que hace dos años emprendieron un juicio civil contra dos condóminas adultas mayores, que aún no se resuelve. (Comercio, s.f.)

Refiriéndonos a este último ejemplo, el administrador menciona que las señoras tienen una deuda acumulada de tres mil dólares americanos (USD. 3000,00) cada una. Han apelado y han acudido a la Defensoría del Pueblo. Se quejan de no poder acceder a espacios comunitarios por el problema. (Comercio, s.f.)

En el sur de la capital también hay historias de este tipo. A unos metros del Colegio Montúfar quedan los Multifamiliares Luluncoto, con quinientos cuarenta (540) departamentos. Se construyeron hace 40 años, donde tampoco funciona el ascensor y si bien recibe algo de mantenimiento superficial, es notoria su decadencia en paredes, puertas de acceso, ventanales y pasillos.

Como los relatados, los ejemplos sobran; y estas verificaciones empíricas, son las que han permitido y han servido de antecedentes para emprender la investigación, pues, como dato adicional, cuando se ha indagado sobre el ¿por qué de tales situaciones?, los conserjes, administradores, y hasta los arrendatarios y propietarios han manifestado: “hay gente que no paga las alícuotas por cualquier motivo”.

Ante las realidades relatadas, ante estos cortos ejemplos dados, y ya que lamentablemente se tratan de “simples deudas civiles”, se debe desarrollar todo un trámite judicial y administrativo para tratar de recaudar esas deudas; y como en el edificio “9 de Octubre”

ejemplificado antes, está ocupado en su mayoría por condóminos que son profesionales del derecho, abogados, cada uno es más audaz que otro y alargan los trámites por varios años inclusive, y aún con alguna sentencia en su contra, sencillamente no pagan. ¿Se podrá seguir en contra de ellos alguna acción de insolvencia? ¿Qué se lograría con esto?

Por consiguiente, se requiere una normativa legal afín a estas circunstancias, con estas dificultades que se han convertido en emergentes, para confrontar la hasta mala fe e irresponsabilidad de los copropietarios, respecto a sus obligaciones dominiales y su cumplimiento.

El no pago de los gastos administrativos, atenta directamente contra el derecho de dominio del resto de condóminos.

## **1.2. Cómo se conforma la mora para el condómino impago**

¿Qué es la mora? Al respecto el artículo 1567 del Código Civil en forma muy clara y expresa:

Art.1567 El deudor está en mora:

*“1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en mora;*

*2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; y,*

*3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”. (Código Civil Ecuatoriano)*

Pero el artículo 1568 del mismo cuerpo legal agrega:

*“Art. 1568. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. (Código Civil Ecuatoriano)”*

Preguntémosnos entonces:

**¿El pago de las expensas, por mantenimiento, administración, reparaciones de los bienes comunales de la propiedad horizontal y conservación, se convierte entonces en una “obligación bilateral”?**

Definitivamente NO. La obligación de las prestaciones es pues unilateral: el condómino se establece en deudor de dichas alícuotas por el simple hecho de ser el propietario, y, en forma adicional en cuanto al rubro o valor líquido y determinado, por haberse aprobado en la Asamblea de Copropietarios, en los cánones mensuales correspondientes (según disposición reglamentaria, legal o estatutaria).

En definitiva, la obligación es unilateral, y, por ende, el pago de las expensas o alícuotas del condominio, conjunto residencial o edificio, para su administración, mantenimiento, reparaciones y conservación, no es de ninguna manera una obligación bilateral.

Aquí es importante hacer un paréntesis y desviarnos un poco de la materia, para mencionar que existe a un error hondo dentro del Código Civil en su artículo 1455, que permite que se den confusiones al momento de adoptar y aplicar las disposiciones legales referente a la mora; y es que el mentado artículo acerca de “los contratos unilaterales” en los siguientes términos:

*“Art.1455:El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”.  
(Código Civil Ecuatoriano)*

ENTONCES: ¿Puede ser un contrato **unilateral**, cuando la definición de este término nos dice lo contrario, es decir “contrato es el acuerdo de dos voluntades”?

Simplemente la policitud o propuesta y la aceptación de esta, por la otra parte, es decir a quien se dirige la propuesta, establecen el nacimiento del contrato. Si únicamente existe la oferta, y no se da la aceptación por la otra parte, no podría haber contrato jamás. Si es que alguien promete regalar su casa y no habría quien acepte esta, el contrato de donación simplemente no existirá nunca.

No obstante, tal como hemos constatado, el Código Civil, habla de “**contratos unilaterales**”, definiéndolos inclusive, aunque de una manera errada. Todo contrato, al ser un “acuerdo de dos voluntades” (debido a que sin concurrencia o acuerdo de ambas voluntades no hay *consentimiento*) será BILATERAL, es imposible que exista un contrato unilateral.

Al respecto, existen críticas por parte de notables y grandes tratadistas del Derecho Civil, como Arturo Alessandri (1984: Sobre los Contratos), Manuel Somarriva Undurraga (1986), o Luis Claro Solar (1986: Derecho Civil, Obligaciones, T. 1). De este último, se toma las siguientes observaciones:

*“El legislador incurre en una confusión al determinar el contrato como unilateral cuando para el nacimiento del contrato se requieren dos voluntades, sin el acuerdo de los dos contratantes no podría nacer un contrato... La confusión radica en que el legislador confunde al contrato con la prestación que genera ese contrato,*

*ésta sí puede ser unilateral, como en las obligaciones de dar, en las que el acreedor no adquiere obligación alguna más que recibir en pago la cosa de que se trate en el contrato... En este caso, es la prestación de la obligación la que se convierte en unilateral...”*  
(Solar)

Consecuentemente, en el evento que ocupa a esta sección del análisis, referente al pago de las expensas o alcúotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal, está bastante claro de que se trata de una obligación unilateral, cuya prestación se traduce a abonar los pagos mensuales de las cuotas establecidas por la Asamblea General de copropietarios, así simplemente, sin demora, ni retrasos, ni sin dilaciones; sin aplazamientos, ya que se ha analizado en demasía que con la suficiencia de todas y cada una de los pagos, hechos a tiempo, permite la funcionalidad, conservación, mantenimiento y reparaciones de daños fortuitos.

En este punto aparece una más de las fallas técnico-legislativas, dentro de la Ley de Propiedad Horizontal. El legislador no ha comprendido que la norma sobre la constitución en mora es definitiva, concluyente y sin perplejidades; ya que dice que el deudor se constituye en mora: **“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado”**. Entonces, dentro de esta investigación, el condómino recaería en mora, el mismo instante o en su primer minuto del mes transcurrido, en que no ha pagado al pago de las expensas o alcúotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal.

Es absurdo darle vueltas a una disposición clara y tajante, sobre la que se insiste:

*“El deudor se constituye en mora: “Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado”*

Pero, esa disposición tajante y clara, forma determinada excepción en tiempo y circunstancia, para el pago establecido; y dice: **“salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en mora”**.

Aquí es donde el legislador aparece para trabar las cosas en lo referente al pago de las expensas o alícuotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal, ya que estableció una variedad de requisitos previos organizacionales, administrativos, resoluciones organizacionales o corporativas, de notificaciones (lo que semejaría a un trámite judicial previo) e inclusive de comunicaciones, de esperas, de insistencias y hasta de reincidencias, a fin de que el deudor se constituye en mora por el no pago de sus obligaciones.

## CAPITULO 2

### PROCEDIMIENTOS JUDICIALES APLICABLES POR MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El propósito de este capítulo es revisar si existen procedimientos judiciales aplicables en los casos de incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal. ¿Hay ineficacia?

#### **2.1. Circunstancias gravosas y la ineficacia de las acciones judiciales por mora de las obligaciones del condominio**

Dentro del concepto civilista del giro prestacional de las obligaciones derivados del pago por el pago de las expensas o alcuotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal, dentro del artículo 19 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal, se establecen una serie de procedimientos integrantes de la mora para la obligación, junto con otras serie de procedimientos administrativos de la Directiva nombrada por los copropietarios condóminos, quienes tienen la obligación de convocar a una Asamblea General Ordinaria para que cerciore (mayoría), la existencia de la deuda y en forma unánime, tome las medidas necesarias, que no va más allá de solicitar el pago, por medio del administrador del conjunto residencial, condominio o edificio y llenarse de paciencia para esperar a que el moroso realice el pago. (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)

Hay que dejar muy en claro, que dentro del Reglamento se dispone que es la Asamblea General de Copropietarios, quienes se han reunido con el quórum establecido por la ley y el Reglamento, para constatar la existencia real de la deuda (siendo completamente evidente), por hecho

simple de no haberse desarrollado el pago. Lamentablemente el reglamento demanda que sea la Asamblea General de copropietarios, la que constate esto.

Una vez que la Asamblea procede dentro de los términos normados, se encuentra obligada a resolver, llana y simplemente, que el deudor se ponga al día en sus obligaciones (pago), dando a entender que sin esta resolución del máximo órgano regulador de los conjuntos residenciales, condominios o edificios, el deudor no tuviese el compromiso obligatorio de realizar el pago.

Dada la decisión mancomunada, unísona y mayoritaria, dada en Asamblea General legalmente posesionada e instalada, con el quórum respectivo, comienza recién a comunicar al administrador del condominio de Propiedad Horizontal, a fin de que comunique al deudor moroso que tiene que pagar. Frente a esto, cabría hacerse los siguientes cuestionamientos:

- ¿Acaso el moroso o deudor desconocía que debía pagar?
- ¿El moroso deudor desconoce sus obligaciones y las prestaciones de pago que deben realizarse en este caso mensualmente?
- Si conocía lo anterior: ¿Por qué se le comunica de este particular ya conocido, que además para que surja efecto, se tuvo que cumplir con un requisito normativo, de reunir a una Asamblea General y ordenar al administrador que *“le comunique”*?
- Para esto ¿Fue estrictamente necesario toda la diligencia de convocar formalmente a una Asamblea de copropietarios, realizar y aprobar una resolución mayoritaria?

Todos estos cuestionamientos, se ajustan al dedillo, en aquel concepto que los juristas franceses denominan “*un embarras de richesses*”, que significa “**errores por la abundancia**”. (Educalingo, s.f.)

Aún hay más:

Si es que a pesar de que el moroso deudor, comunicado que ha sido de su obligación de pago, o sea que se la ha notificado de algo que éste ya conocía, se mantiene en su deseo ferviente de no pagar y efectivamente no lo hace; los condóminos no tienen nada que hacer, más que esperar treinta días más y solo en el caso de que vencido este nuevo plazo no cancele, plazo que, al menos debió servir para que se instituya en mora el deudor moroso, ya que estas preceptivas legales imponen esta serie de excepciones a lo manifestado en el artículo 1567 del Código Civil (para trabar las cosas, seguramente), pero no: acontecidos esos nuevos treinta días, luego de todos los plazos y escenarios que conllevan la convocatoria de la Asamblea General, y las disposiciones con la tramitología detallada, recién, el administrador de la propiedad horizontal se va a encargar y alinear a que se inicien “las acciones legales necesarias”. (Código Civil Ecuatoriano)

Estas mentadas “acciones legales necesarias”, o sea lo que se debería hacer por medio de un reclamo judicial, podrá darse únicamente, cuando ese mismo moroso, que hubiese cancelado la deuda requerida por la persona administradora de la edificación, volviese a incumplir una vez más, sólo entonces, se podría considerar “reincidente”.

Únicamente con esta reincidencia, el administrador puede mostrar u ostentar la representación legal e iniciar la demanda del pago vía judicial, no sin antes tener una liquidación que revisada por el administrador o el presidente de la asamblea y directiva. **¿Qué cantidad de tiempo habrá ya transcurrido mientras?**



Para que no exista duda alguna, ni se crea que es una exageración lo que se acaba de indicar, debemos remitirnos al específico texto de la norma, contenida en el artículo 19 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal, el cual dispone:

*“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.” (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)*

A primera impresión, al inicio de esta disposición jurídico - normativa, cuando inicia determinando “en caso de mora”, se denota lo antijurídico y engañoso de esta frase, ya que, como se ve en el análisis del subtema precedente, la mora no significa cualquier cosa, ni es un simple retraso de un pago; sino que se constituye bajo los presupuestos y términos legales expresamente explícitos dentro de los artículos 1567 y 1568 del Código Civil. Caso contrario no se puede considerar mora. (Código Civil)

Veamos. Cuando el legislador recurre a esta frase recursiva “en caso de mora”, y define una cadena de requisitos corporativos antepuestos (asamblea general, quórum, constatación de la deuda, decisión de conminar a que el moroso pague, entrega de facultades al administrador de la propiedad horizontal para que notifique al condómino que no ha cumplido, la espera del plazo de treinta días; y para colmo se habla de reincidencia), lo que hace ese momento el legislador, es esencialmente impedir que el condómino se constituya en mora.

¿Cómo hablamos entonces de “en caso de mora”, cuando vemos que se imponen excepciones legales, prerrequisitos, para que ésta tenga vida jurídica, para que se conforme, y para que se puedan ejercer las correspondientes acciones judiciales, bajo dicho presupuesto legal de la

mora, ya que, si no existe en el pago regular mora, no son procedentes las acciones judiciales?

Como podemos ver, hay una cadena de anti juridicidades, que provienen del desconocimiento, de la incomprensión de parte del legislador, sobre esta palabra mencionada tanto a lo largo de este proyecto, que es “la mora”; y esto viene a impedir, a trabar y a poner estorbos serios para el cobro ágil de expensas o alcúotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal, con evidente perjuicio gravoso, que inclusive puede conllevar a la ruina del inmueble, y logrando un perjuicio del derecho de dominio del resto de copropietarios.

Sin embargo, aquí no se terminan las antijuridicidades rayanas en los magnos y paradójicos males señalados, aún hay más:

En el último inciso del artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, se detalla más a deudas de expensas por administración **que no cancelaren los comodatarios o arrendatarios**, caso en el cual este reglamento, por medio de este fastidioso artículo 19, dispone que **“los copropietarios asumirán dicho incumplimiento”**, lo que en simples palabras significa que ellos deben pagar. (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)

En tal virtud, si un comodatario o arrendatario no cumple con el pago de las expensas o alcúotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal:

- ¿Deben “subsidiar” este pago los demás copropietarios?
- ¿Qué sucede con el propietario de la parte del inmueble dado en arriendo u otorgado en comodato?



- ¿Es acaso que, por este factor, el copropietario, se desprende de toda responsabilidad jurídica respecto a su inmueble y a los demás copropietarios?
- ¿Cuál sería la razón para que el resto de los copropietarios asuman o subsidien el pago de un moroso?

Como dice el adagio popular. “A la final, esto no tiene ni pies ni cabeza”.

Pero la cosa no quedaría simplemente ahí, ya que el resto de los copropietarios, no solo deben asumir los pagos del comodatario, del arrendatario, o de quien sea el moroso deudor, sino que inclusive tienen que adjudicarse toda una sucesión de cargas jurídicas, tales como:

***“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”. (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)***

En otras palabras, no solo se establece que los copropietarios eleven su carga económica de pagos, con aquellas que no se han conseguido o ellos o nada tiene que ver; sino, además, tramitar administrativa y judicialmente lo que por hasta “sentido común” debería corresponderle Al Propietario del bien inmueble, pues:

¿Por qué son ellos quienes deben tramitar la “terminación del contrato de arrendamiento”, que más bien sería “contrato de inquilinato”, del cual sus causales se encuentran determinadas por los artículos 28 y 31

de la Ley de Inquilinato, que por su naturaleza son casi de imposible aplicación?

Sin dudas, el copropietario de un bien inmueble otorgado en contrato de inquilinato, para lograr éxito en la demanda de terminación del contrato hacia su inquilino, posee dos opciones inconcusas: 1) Dar en venta su inmueble; o 2) Derrumbarlo. Caso contrario, primero tendría que desahuciar el contrato; y de tener éxito en este proceso previo, entonces podría demandar la desocupación y posterior entrega del bien inmueble.

De acuerdo con la transcrita disposición del artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, esta carga jurídica y judicial, se debe trasladar a los copropietarios del bien inmueble.

De forma que este es un inconveniente que se suma a los problemas ya citados. Para un copropietario deudor, moroso, le es conveniente inclusive (además de verlo como un magnífico negocio) dar en arriendo su parte del inmueble a otra persona que sea morosa, o aparentar arrendarlos u otorgarlos en comodato, ya que de esta manera evade las obligaciones personales que conllevan, ya que en este caso, son los otros copropietarios quienes deben asumir los pagos, y ejecutar todas las diligencias judiciales o extrajudiciales contra el arrendatario, para intentar recuperar el bien al moroso original.

Todas estas concatenaciones formalistas, de mero trámite trivial, de sería incompreensión de las instituciones jurídicas, por ejemplo esto de la mora, equivalen a una conspiración mancomunada, para que no exista una verdadera fluidez y transparencia en el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal, con el consiguiente detrimento o perjuicio para los copropietarios y la devastación de los bienes inmuebles, lo que se traduce en un verdadero y directo atentado, en contra los derechos de propiedad del resto de condóminos.

Está más que claro, no se puede continuar con semejante situación. Se deben estos vacíos anormales jurídicas, basándose en profundas reformas respecto a esta materia.

En este punto, es preciso aclarar que el término “Alícuota”, no es el término adecuado o correcto para el pago mensual que se hace por uso de los bienes comunales en un conjunto, condominio o edificio declarado bajo la Ley de Propiedad Horizontal. En el léxico común o en la jerga diaria, se menciona “*debo pagar las alícuotas*”, “*señor copropietario, usted está debiendo las alícuotas del mes de ...*”; de esta forma, hemos mal utilizado este vocablo, hablemos un poco de este término.

Podemos indicar esta palabra, se deriva del latín, “*aliquot*”, que se traduce como “*cierto número de*”. Y vemos que se compone de dos partes unidas, pero visiblemente diferenciadas: “*alius*”, que significa “otro”, y “*quot*”, que es “*cuanto*”.

“Se trata de un adjetivo que alude a aquello que resulta proporcional: es decir, que se vincula a una proporción (la correspondencia que existe entre las partes de algo o entre dichas partes y el todo).” (Definición.De, s.f.)

Esta, se encarga de medir con precisión a todo lo que se divide en partes iguales, por lo que decimos entonces que una alícuota, consiguientemente, es una parte del total.

Donde se hace más uso del vocablo alícuota, es cuando alguien ha muerto y tanto el notario, como su abogado, se encargan de llevar a efecto la repartición de su herencia. Aquí, se establecerá que la misma debe dividirse en “alícuotas” y cada y cada porción de estas le corresponderá a cada uno de sus herederos.

Así, se instaura que, por norma general, lo que ocurre con las riquezas que deja alguien que ha fallecido es que esas se proceden a dividir en parte alícuotas. Esto lo que significa es que son porciones iguales y proporcionales.

La imagen de alícuota, se emplea con asiduidad en el terreno de la economía, más esencialmente en lo que es concerniente con los impuestos o tributos. Las alícuotas son proporciones que se instituyen a través de normas y leyes para establecer una obligación de tipo tributaria.

He aquí la diferencia con lo que debemos tener presente y saber discernir entre la palabra “alícuota” y “expensa”.

Entonces, si alícuota no es la palabra adecuada para la entrega de calores o cánones correspondientes al pago mensual que se sucede por la ocupación de un bien inmueble declarado en propiedad horizontal, ¿Qué término debemos utilizar?

Pues bien, si nos guiamos en lo referido anteriormente, y vemos que la alícuota es en pocas la proporción o división de un todo en partes proporcionales, esta división ya establecida desprende una “Expensa” ¿por qué razón?, vemos el siguiente análisis:

Expensas son gastos, desembolsos o expendios, que acorde al diccionario de la Real Academia Española (RAE), la expresión puede referirse a las **litisexpensas**, que son los gastos que se forman, o que se espera que se creen, en el desarrollo de un pleito.

En Ecuador, debemos denominar expensas a los gastos de mantenimiento de un edificio, que se distribuyen entre todos los copropietarios, en base a las alícuotas proporcionadas el momento de su adquisición o de la compra de su bien inmueble. Entonces, comprendemos que expensas, son dineros que necesario pagar los servicios que se utilizan

en espacios comunales: agua, luz, guardianía, limpieza, mantenimientos, el sueldo de empleados, los seguros, entre otras varias prestaciones.

Las expensas deben pagarse mensualmente. Cada mes, el administrador del conjunto habitacional, edificio o condominio, realizará una liquidación que deberá enviar a los copropietarios o propietarios, desglosando el valor a cancelar. Este valor está vinculado a la superficie que ocupa el bien inmueble o la propiedad asentado en propiedad horizontal. En un mismo edificio, los copropietarios de los departamentos más grandes, o que tienen terrazas, patios, pagan más que quienes tienen apartamentos más pequeños.

También es importante aclarar y algo que estaba saliendo del contexto de esta investigación, es que dentro del perjuicio ocasionado cuando se deja de pagar las expensas, es un valor que se determina en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, es el fondo de reserva o cuota por gastos imprevistos y para previsión de gastos emergentes, que corresponde al 5% del presupuesto mensual. Este valor está destinado precisamente a cubrir emergencias que se susciten en el conjunto habitacional, condominio o edificio (emergencias de imprevistos), como reza el art. 31 del mentado cuerpo legal, que a texto dice:

***“Art. 31.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de domino 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.”*** (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)



Una vez aclarado estas definiciones y hemos entendido las diferencias entre los términos “alícuota” y “expensa”, vamos a comparar o a hacer una breve revisión de cuáles son las consecuencias en otro país por caer en mora o dejar de pagar las expensas, vemos que en nuestra legislación o mejor dicho, ratificamos únicamente que no se le ha dado la importancia que se debe.

Citemos un ejemplo, un poco largo, pero muy ilustrativo de lo que podríamos copiar o utilizar como modelo a seguir, sin irnos más lejos que a nuestro país vecino, Colombia.

En el país del norte se ha dado más urgencia a la necesidad de mantenerse al día en el pago de condominio (expensas), modificando de una manera más recurrente la ley que rige esta materia. No obstante, la morosidad en el ámbito residencial es elevado también.

Veamos un poco de lo que los vecinos colombianos han tenido que padecer y que acciones han tomado al respecto.

Ciertamente, el crecimiento de valores adeudados por concepto de expensas comunales por algunos propietarios, genera “cartera” en todos los países. En Colombia a pesar de que se creó que la ley 675 de 2001, en donde se establecen mecanismos muy hábiles para poder concurrir a acciones judiciales, con el propósito de obtener el pago de los valores en deuda por medio de la decisión de un Juez, estos mecanismos han brindado los resultados ipso factos que la copropiedad requiere.

Por esta razón, la Corte Constitucional de ese país, por medio de sus sentencias de tutela, ha defendido las decisiones de algunos órganos de administración de la copropiedades, que suspenden la utilización de servicios comunales a los propietarios y residentes morosos, siempre que tales decisiones no imposibiliten el ejercicio de las condiciones y



necesidades mínimas de existencia del grupo familiar del propietario o del mismo.

Dentro de las decisiones tomadas en tribunales por la mora en el vecino país, veremos algunos de los casos para luego hacer una análisis comparativo con nuestra legislación.

“A través de la sentencia T-454 de agosto 31 de 1998, con ponencia del H. Magistrado ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO, la Corte Constitucional calificó como legales las decisiones de los órganos de administración, de suspender los servicios prestados por la copropiedad a aquellos residentes que incumplen su obligación de contribuir con el pago de expensas comunes. Tal decisión es perfectamente válida, sentenció la Corte, siempre que aquella no impida el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora.”

“Para arribar a tal conclusión, la Corte indica inicialmente que las juntas administradoras tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes, al tiempo que establece como obligación de los copropietarios contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, resaltando éste como un deber perentorio.”

De acuerdo a lo expuesto, afirma la Sala, ***“las asambleas de copropietarios pueden adelantar las medidas estrictamente necesarias para efectuar los cobros correspondientes, lo que incluye requerimientos pre-procesales de la obligación económica, claro está todo de acuerdo con la legislación vigente.”*** Y aumenta, ***“la suspensión de los servicios que presta la copropiedad es perfectamente válida si aquella no impide el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora, puesto que ‘las juntas administradoras no pueden contrariar el***

***principio de la dignidad humana, el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes”.***

Algunos de los servicios comunales que a manera de ejemplo se pueden suspender de acuerdo a lo anterior, serían:

1. Utilización del salón social;
2. Utilización de piscina y zonas húmedas;
3. Utilización de gimnasio;
4. Utilización de canchas y elementos deportivos.

También en Colombia, se comentó el poder publicar el listado de deudores en mora en algún lugar visible de la edificación, conjunto o condominio. En relación a esto, la Corte se pronunció en la sentencia T-360 de 1995, que esto no constituye una violación a los derechos al buen nombre y a la intimidad, (lo cual también se reproduce en nuestra Constitución Ecuatoriana, por lo que no se aplica aquí) por cuanto lo único que se da a echar de ver es un hecho cierto, la mora en el pago expensas y este es un asunto que interesa y perjudica a los demás residentes de la copropiedad. Al respecto, dijo el citado fallo:

***“Ahora bien, la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma, vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre. (...) Las circunstancias descritas en este caso no comportan una situación que pueda interesar tan solo al***



*propietario, sino que involucran aspectos que comprometen a los demás miembros del conjunto residencial, y que, de algún modo, se relacionan con las previsiones del reglamento de la copropiedad. No se trata de informaciones estrictamente personales, familiares no destinadas al conocimiento público; por el contrario, la administración no hizo nada diferente a cumplir lo establecido por el reglamento de copropiedad del conjunto residencial, en el sentido de informar la situación de mora en que se encuentra el mencionado señor González Luna, en relación con el atraso que presenta en el pago de las cuotas de administración, después de habersele requerido para el pago de las cuotas adeudadas. Claro que la Corte precisó, en la sentencia T-630 de 1997, que la información en las carteleras de morosos debe ser ponderada. Deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general.”*

En definitiva, le da la potestad a que el administrador pueda publicar información de los morosos. Aunque da las limitantes de publicar en un lugar que no sea tan transitado, que sea por medio del reglamento interno o decisión de una asamblea. Estos pormenores veríamos si nos adentramos un poco más en el estudio del país nórdico, pero no a lugar ya que solo estamos haciendo una comparativa.

En fin, con estos cortos ejemplos, vemos que estamos muy atrasados en lo que son las ventajas que el administrador de la propiedad horizontal o un directorio puede hacer sin vulnerar los derechos de los morosos deudores, en ejemplo, vemos como escuetamente el art. 21 menciona que para hacer uso de los beneficios comunales, los copropietarios deberán estar al día en sus pagos: **“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.” (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005)***

Otra de las prohibiciones o “reprimendas” que se indica en el art. 39, que en definitiva para un moroso deudor, ni le va ni le viene es que:

***“... 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”***

En fin y con más razón, es urgente una reforma respecto a la morosidad en la propiedad horizontal.

## CAPITULO 3

### PROPUESTA REFORMATORIA

Bajo este capítulo, trataremos de revisar las posibles propuestas reformatorias o derogatorias al articulado de la ley de propiedad horizontal, en aras de poder tener una normativa más clara referente al tema tratado a lo largo de esta investigación.

Como hemos visto, la Ley de Propiedad Horizontal es un cúmulo de falencias o desaciertos jurídico - conceptuales, de las cuales resultan un altísimo nivel de real tolerancia y contemplación y hasta se deduce de cierta forma un encubrimiento, de esta morosidad en los pagos de las expensas o alcúotas para el mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal. Valores que los copropietarios tienen la obligación de cancelar de periódicamente, de una manera responsable, cumplida, sistemática y en transcurso sucesivos mensuales.

***“La propia determinación del retraso, y la constitución en mora del deudor, por disposición del artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, deben sujetarse a una serie de requisitos administrativos, gremiales, corporativos y procedimentales de los condóminos, siendo que se trata de una prestación unilateral de dichas obligaciones”.*** (Benitez, 2017)

Es el copropietario quien debe saber, que desde el mismo instante en el que adquirió el dominio de la sección de un predio constituido en Propiedad Horizontal, tiene la obligación de cumplir con los pagos mensuales, de la expensa que corresponde a una cantidad establecida por calculada en base a sus alcúotas. Esto será destinado para el

mantenimiento, administración y reparaciones de los bienes comunales dentro de la propiedad horizontal.

Esto es lo que debe cumplirse sin necesidad de formalismos o requerimientos, notificaciones, asambleas o cosas similares, es así que el sencillo hecho material de haber transcurrido la mensualidad, es decir el mes calendario, debe pagar la cuota de condominio; caso contrario, por disposición expresa del artículo 1567 del Código Civil, debiera estar en mora.

Es obvio que cuando alguien está obligado y éste deja de cumplir su responsabilidad de pago de la cosa debida, esto se constituye en mora, si se trata de una obligación unilateral, esta constitución se produce *ipso-jure*, por el sencillo paso del tiempo, por la Ley y su mandato, y por el cumplimiento de la fecha en la que debe realizarse el pago. Así tal cual es el expreso contenido y su espíritu jurídico en el artículo 1567 del Código Civil.

Pero, ni siquiera este tan elemental concepto jurídico de mora (por el sencillo paso del tiempo y el no pago en la fecha establecida de esa expensa o alícuota), lo ha entendido el legislador; y dentro del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, se han plasmado estas trabas, a fin de que el copropietario incumplido caiga en mora y su deuda se vuelva exigible, siendo que esta disposición genérica en el Código Civil dispone absolutamente todo lo contrario.

Ante estos presupuestos jurídico - objetivos de la Ley de Propiedad Horizontal, sucede que parecería como que se ha creado para hacer trampa, para cubrir el incumplimiento, para alcahuetear la mora, para socapar las violaciones de la ley (como lo dispuesto en el artículo 1567 del Código Civil ecuatoriano) y para, en el fondo, ir en contra el derecho de dominio de aquellos copropietarios que si cumplen y que se acogotan a la observancia de las prestaciones relativas a los bienes comunitarios.

Ciertamente: ¿Cómo es viable que frente la indiscutible falta de pago, y real presencia de la mora por expresa disposición del artículo 1567 del Código Civil ecuatoriano, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal (porque la ley no anuncia nada al respecto) establezca que, a efectos de instituir en mora al deudor, ya que de por sí el deudor moroso de acuerdo al Código Civil, se deba realizar una cadena de trámites, actos y procedimientos jurídico - corporativos, y administrativo - procedimentales, del resto de copropietarios afectados por este NO PAGO?

Por tanto, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal establece que, para constituir en mora al deudor, que ya es moroso de por sí, previamente deben cumplir con los ciertos presupuestos jurídico-objetivos, como:

- a) Convocar legalmente, y utilizando los canales jurídicos que garantice validez a dicho acto de convocatoria, a una Asamblea General de Copropietarios;
- b) Es indiscutible que esta convocatoria, se la debe realizar con la antelación del caso y notificando a todos los copropietarios uno por uno sin omisión;
- c) En la mentada convocatoria, cada uno de los conminados ha de sentar FE de que fuera convocado;
- d) Dentro de la misma convocatoria debe constar el motivo intencionado de la reunión, lo expreso de la invitación e íntegramente los puntos del orden del día de una manera concreta. Se debe dejar claro si la asamblea es Extraordinaria u Ordinaria. Para los propósitos del cobro de mora hablaremos de una Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios. La Extraordinaria puede celebrarse cualquier momento del año, y la

Ordinaria deben reunirse cada año dentro de los primeros noventa días de iniciado el año;

e) Debe constar el día y hora señalados y se deberá constatar el quórum del ley, y si no hay el quórum requerido (número de copropietarios que representen con derecho a voto, más del 50% del alícuotas del inmueble) no podrá reunirse legalmente dicha Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005);

f) Si no logra reunirse la Asamblea General Extraordinaria, habrá que hacer una segunda convocatoria bajo las prebendas de ley, que implica reunirse con el número de socios presente, no menos de sesenta minutos posterior a la hora inicial de convocatoria (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005);

g) Los copropietarios, que estén interesados en asistir a esta reunión traducida en acto administrativo para el cobro, mismo que debiera ser directo, sin presentar trabas, deberán acudir a la segunda convocatoria, el día y hora señalados, para luego deberán esperar sesenta minutos más (al menos), ratificar que no han acudido los demás, y, sólo ahí, instalarse en asamblea general. Todo esto deberá quedar asentado em en Acta posterior de Asamblea, incluyendo todos los pormenores del caso;

h) Entonces: ¿Qué debe resolver esta Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios una vez que se ha instalado?

Debe resolver, que el moroso deudor no ha cancelado sus haberes con lo que respecta a su cuota de condominio, que, empero, jurídicamente aún no se encuentra en mora, ya para que

se constituya esa mora legalmente, deberán de cumplirse todos los trámites ya realizados y muchos más aún, como: el resolver en esta Asamblea que el moroso deudor tiene que pagar ...INAUDITO;

i) Ya que la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios ha resuelto que el moroso deudor (empero todavía no está legalmente en mora) debe cancelar las expensas no pagadas, esa Asamblea General Extraordinaria de copropietarios, debe ampliar una autorización al administrador del edificio, conjunto o condominio, mediante un aval o documento, donde la asamblea plasma en resolución “su descubrimiento” de que el deudor debía (no es monotonía, ése es el concepto jurídico impuesto, por el legislador dentro del artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal). Documento que vendría a ser similar a un Poder Especial, aunque aún no protocolizado, el sólo documento habilita al administrador a cobrar. Aunque suene redundante e irrisorio, ¡todo esto solo para cobrar al que ya es moroso! Aunque aun legalmente no lo es;

j) Con esta autorización debe el avalado a cobrar, acercase al copropietario moroso deudor, quien -repito- todavía no es en términos jurídicos moroso e informarle que debe pagar, o sea: indicarle lo que era ya conocido por él *ab-initio*, o sea: que está debiendo y tiene que pagar;

k) En el aviso, deberá indicar, encima más, que el moroso tiene plazo de un mes para pagar la deuda vencida, me refiero a aquella que se constató y determinó en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios; y no alguna adicional, ya que no está autorizado a realizar otros cobros, más allá de los aprobados en la mencionada Asamblea;



l) Lo precedente se traduce en que el deudor “moroso” (legalmente no adjudicable bajo este término, de ahí las comillas) tiene esos treinta días de plazo, para ponerse al día por el valor que se le notificó, y que, si quiere puede dejar de pagar lo que incumbiría a ese nuevo mes, que ya corresponde a una nueva expensa de pago estaría por vencerse;

m) Únicamente si se ha vencido aquel plazo (mes otorgado), el administrador de los bienes comunales podría “iniciar las acciones legales requeridas”. Así dispone el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, aunque no indica de forma expresa que es el administrador o administradora quien debe iniciar las acciones judiciales;

n) ¿Por qué el legislador ha manejado la frase “acciones legales” y no “acciones judiciales” ?; meramente porque el “moroso”, dadas estas contorsiones y piruetas normativas, no es legalmente “moroso”, a tal grado que la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 13, sale a su favor (ayuda al incumplido) disponiendo que:

***“La liquidación que por expensas necesarias emita el Administrador o el presidente del condominio, una vez aprobada en asamblea general de copropietarios, tendrá el carácter de título ejecutivo”*** (LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005);

o) En consecuencia, como no hay “la liquidación” realizada por Asamblea General, sino únicamente una cuenta provisional de la deuda que se le encarga al administrador o administradora de los bienes comunes encargada/o, a fin de que notifique al “moroso”, y sobre esta hay una disposición legal que se le otorgará un mes más de plazo para que solvente, pues: este plazo extenúa la



significación jurídica de la mora evitando la constitución del deudor en moroso;

p) En tal virtud, las “acciones legales” a las que se hace hincapié en esta parte del artículo 19 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, no van más allá de “constituir al deudor en mora”.

¿Cómo se logra? Considerando a lo que se dispone en el contexto suplementario del mismo artículo 19, que reza: **“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.”** (REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, 2005);

q) En pocas palabras, para iniciar las acciones establecidas en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, (anteriormente transcritas y resaltadas en negrillas y subrayadas, el deudor “moroso”, **debe ser reincidente**;

r) Solo siendo reincidente, la administradora o administrador notificará al presidente de la asamblea, a fin de que éste nuevamente convoque a otra Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios y envolviéndose en toda la tramitología descrita anteriormente en los literales desde el a) hasta la j), siendo que en esta Asamblea se vendrá a dar a conocer la “liquidación”, con el propósito de que sea aprobada de forma unánime en esta nueva convocatoria;

s) Se deberá comprobar, la ley no dice ¿cómo?, pero se debe verificar que esta liquidación a realizarse sea clara, pura, determinada y de plazo vencido, a fin de que demanda como título ejecutivo sea procedente;

t) A la postre, el “moroso” nunca fue tal, no se constituyó así, ya que tanto la Ley, como el Reglamento lo resguardaron hasta el final, a tal punto que debió surgir una reincidencia (debemos suponer que este “moroso” no cumplió con el pago correspondiente dentro del mes concedido como plazo; y a más de no cancelar esto, dejó de pagar lo correspondiente a los meses siguientes, entretanto se realizan todos estos preceptos demandados por el reglamento); esto, solo como suposición; ni la ley, ni el reglamento, indican nada al respecto;

u) No dudamos que el sistema de administración de justicia se ha corregido palpablemente, de modo que, tratándose de una demanda en juicio ejecutivo, en las condiciones vigentes, demoraría unos seis meses, lo que antes como mínimo duraba dos años. De todas maneras, en el mejor de los escenarios serían seis meses; y,

v) ¿Qué sucederá dentro de esos seis meses que tarda el proceso?

Obviamente ya se habrán vencido otras seis cuotas más por concepto de expensas; entonces, sobre las nuevas seis cuotas ya vencidas, deberemos iniciar un nuevo procedimiento, equivalente al ya hecho; y comenzar de nuevo, es un círculo vicioso que se torna interminable.

Las relatadas son breves características, son los antecedentes de la propuesta, sumado a todo el entorno y al contexto jurídico que se ha expuesto en análisis a lo largo de esta investigación; se puede evaluar, que existe una trabadura legal para el cobro de las expensas en la propiedad horizontal. Fácilmente se evidencia, que no tiene ningún sentido nada de lo indicado en los literales anteriores, ni el más básico sentido común, peor aún algún sentido jurídico, por lo que es urgente una reforma sobre la materia.

Si no se realizan las reformas necesarias, el deterioro de edificios y condominios de propiedad horizontal continuará, con claro daño, y siendo verdadero atentado y ocasionando perjuicio en contra del derecho de dominio de los copropietarios, que son cumplidos en los pagos, quienes cumplen para no atentar en contra de sus derechos propios, ni sobre el de los de los demás.

### **3.1. Objetivos:**

#### **3.1.1. Objetivo General**

Plantear un anteproyecto de reforma legal referente a la mora, para las cancelaciones de las expensas necesarias dentro del régimen jurídico de propiedad horizontal, ya que ésta posee repercusiones materiales connaturales, mucho más dañinos que los escuetos intereses pecuniarios por tal mora, es un real atentado al derecho de dominio de los copropietarios; por tanto, el moroso es quien debe responder por todas las consecuencias objetivas de ese daño, inmaterial y material, esto es: tanto del deterioro que sufre la propiedad condómina a consecuencia de la mora, lo que afecta al derecho de dominio del resto de copropietarios.

#### **3.1.2. Objetivos Específicos**

3.1.2.1. Hacer que el proceso de cobro de expensas o sean expeditos, ágiles y con el necesario ahorro procesal como se dispone la Constitución de la República;

3.1.2.2. Evadir las trabas para que se constituya la mora del deudor de expensas de condominio, y hacer que en mera aplicación del articulado 1567 del Código Civil, la mora aplique por el sencillo transcurso del tiempo, apenas cumplido el plazo del pago en su tracto sucesivo;

3.1.2.3. Desarrollar un anteproyecto de ley que sea concreto y en donde se plasmen los indicados lineamientos jurídicos.

### 3.2. Fundamento científico – teórico

Cuando el deudor se constituye en mora, este se forma en una institución jurídico-civil, que van de la mano con cargas y responsabilidades legales graves; por lo tanto, es insólito, intensamente extraño, que la Ley de Propiedad Horizontal, siendo una ley particular, en lugar de definir los alcances normativos en consideración de los reales perjudicados por el incumplimiento de una obligación, resulte al contrario: cubriendo al moroso deudor, a quien lo calificamos como incumplido, tramposo, pícaro; a aquel que no solo desmerece sus responsabilidades jurídicas y hace guasa de estas, sino que estropea, por su base, la institucionalidad jurídica de lo que es un contrato.

Aún más chocante resulta, que estas anomalías jurídicas emerjan de la misma normativa jurídica, en otras palabras, de las leyes y reglamentos sobre la institucionalidad, en este caso de la Propiedad Horizontal. ¿Cómo se concibe que las mismas leyes degeneren la viabilidad para su propia aplicación? ¿Quizá esto no provoca inseguridad jurídica en todo sentido?

Se deduce, lógicamente esto hemos aprendido desde los principios de la carrera de Derecho, que el “*JUS*” o “*IUS*”, es equivalente a “justicia”; y que la palabra Derecho proviene de “*dirigere*”, “*directo*”, que representa lo recto, lo ecuánime, lo razonable, lo equitativo. (Cabanellas, 1993) Siendo así, no se comprende, es completamente incomprensible jurídicamente, que por medio de una norma se haya elevado el incumplimiento de las obligaciones en lo referente a los pagos de las expensas, con notable daño y perjuicio al derecho de dominio (ámbito jurídico del propiedad horizontal).



Una acción similar de la institucionalidad jurídica de un país, no se apiada con el más básico sentido de civilidad, de civilización, de lo justo, de lo equitativo, de lo recto, y del mero Estado de Derecho, ya que, se patrocina todo lo contrario; el engaño, el incumplimiento, el irrespeto a la ley, la morosidad, la trampa, la negación de los contratos, la violación de los compromisos.

Ante estas situaciones, o se colocan medidas radicales, o ya de una vez corrompemos a la sociedad, ya que actualmente se garantiza un atentado contra el derecho de dominio, en forma clara y directa, y de forma que con toda la razón se puede calificar de alevosa; ya que al no coexistir manera de hacer cumplir la ley al deudor moroso; sino que además, se otorgan condiciones gravosas a los condóminos que si cumplen, como es el caso de tener que perder tanto tiempo en varias “asambleas generales”, que están únicamente encaminadas a aprobar algo que ya es conocido y consumado, esto verdaderamente deshonra al derecho, denigra la juridicidad y produce situaciones de verdadero y franco atentado, no a cualquier derecho, sino a uno de los derechos que forman la esencia de la vida moderna, que es el Derecho de Propiedad, el Derecho de Dominio.

Por ende, no es tolerable más una situación tan anormal, inaudita de senda dimensión, que no solo genera alarma social, sino que produce inseguridad jurídica. Hay que poner correctivos a estos hechos; y es en esto en lo que se basa el anteproyecto de ley, materia de la actual propuesta.

### **3.3. Plan Operativo de la propuesta**

La propuesta no debe ser otra, más que la enunciación de un anteproyecto que conciba reformas dentro de la Ley de Propiedad Horizontal, con el objeto o propósito de posibilitar el cobro de expensas en mora.



Infortunadamente no podemos proponer, en el contexto de esta investigación, un proyecto integro de toda la ley, ya que rebasaría los recintos de los contenidos temáticos; más sí un anteproyecto respectivo al tema, relativo, que se ha mentado con suficiencia y con la adecuada ampliación teórica sobre la materia.

### **PRUEBA EN UN PROCEDIMIENTO MONITORIO**

El proceso monitorio es aquel proceso especial por el cual el acreedor titular de una suma de dinero constante en un documento no ejecutivo, hace conocer a su deudor que dicha obligación es determinada, líquida, exigible y de plazo vencido, con la única finalidad que opere su pago.

Con esta introducción elemental se desarrollará el tema de la prueba en el proceso monitorio, que si bien es de trascendental importancia el documento informal que se adjunta a la demanda como prueba principal, como estudiantes o futuros profesionales del derecho, es importante desglosar los diferentes mecanismos legales para acreditar o arremeter las pruebas en la audiencia única de juzgamiento y que será motivación para lograr un éxito en el proceso.

Las pruebas que se pretendan reproducir en la audiencia única, deben reunir ciertas condiciones y que los abogados deben tomar en consideración:



- Sentido de pertinencia: Esto es que tenga relación teórico práctica con lo que se está alegando en juicio o más bien, los hechos que se pretende demostrar con la prueba debe tener una relación directa con el hecho investigado, por ejemplo, una prueba impertinente sería aquella en la que se demuestra la buena conducta del deudor, cuando lo que se está demandando es un daño patrimonial.

- Sentido de utilidad: Que brinde el respectivo beneficio a la partes para tener ventaja en el debate y prestar un beneficio útil al convencimiento del juez, por ejemplo, presentar al juez veinte testigos para determinar si la firma corresponde o no al deudor, sería está una prueba inútil ya que no aporta ningún beneficio al esclarecimiento de la verdad.

- Sentido de conducencia: No es más que la conducción legal conveniente para demostrar los hechos alegados, es decir la prueba legítima y eficaz cuyo resultado es llegar a la verdad, por ejemplo, acreditar una compraventa de un bien inmueble a través de un documento privado cuando lo idóneo y conducente sería a través de escritura pública.

Pruebas documentales: Es un medio utilizable para llegar a la verdad sobre los hechos alegados, las pruebas documentales pueden ser públicas o privadas esto de conformidad al precepto jurídico del Art. 193 del COGEP: "Es todo documento público o privado que recoja, contenga o represente algún hecho o declare, constituya o incorpore un derecho".

Pruebas testimoniales: La prueba testifical judicial como se denomina en doctrina, es aquella narración que emite un tercero al juzgador extraño a la disputa, con el fin de suministrar diferentes elementos de juicio acerca de la verdad o falsedad de los hechos interrogados. Ya lo decía



Carnelutti, el testigo es el narrador de una experiencia, por eso se conoce que testigo proviene del vocablo testis cual significado es, el que asiste, es decir la persona natural y física que percibió a través de sus sentidos los hechos que se discuten en juicio.

El Art. 174 del COGEP define a la prueba testimonial: “Es la declaración que rinde una de las partes o un tercero (...). Se lleva a cabo mediante interrogatorio de quien la propone y contrainterrogatorio de la contraparte”. Desde el punto de vista jurídico procesal, esta declaración se la desarrolla en la audiencia única de manera directa o a través de cualquier medio tecnológico con excepción de las declaraciones anticipadas (diligencia preparatoria). De esta forma se puede conceptualizar a la prueba testimonial como aquella prueba indirecta por representación de los incidentes gravados con la memoria, realizado tanto por las mismas partes procesales como terceros extraños al proceso.

Con esto, lo que se puede indicar es que, para que el Administrador o la persona que se encuentra facultada para cobrar las expensas o alcúotas que están en mora, se podría presentar una prueba testimonial. Es decir, podríamos citar copropietario moroso, a la audiencia única, para que declare bajo juramento.

### **3.4. Administración**

La precedente propuesta tendría que ser administrada por la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Católica de Cuenca, ya que presenta las facultades jurídicas a fin de ser presentada a nombre de la ciudadanía, con su respaldo de las correspondientes firmas de los estudiantes universitarios. Esto, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 134, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador.

### **3.5. Previsión de la evaluación**

La valoración de la propuesta debe basarse en el aporte jurídico-dogmático que se ha respaldado en esta investigación, la cual se ha tomado de una temática virgen, no planteada ni propuesta dentro nuestro país.

Complementariamente, a esta propuesta, se debe considerar que se han realizado ciento cincuenta encuestas, posteriormente de una selección rigurosa de personas y entidades. Encuestas que fueran debidamente estructuradas, planificadas y monitoreadas antes y durante su ejecución con la finalidad de que no existen tergiversaciones en los resultados de estas.

#### **3.5.1. Población y muestra**

Se estima como población a profesionales del derecho, estudiantes del derecho, corredores de bienes raíces y ejecutores normativos de notarías.

De la población mencionada, en la ciudad de Quito, se considerará como muestreo a ciento cincuenta y cinco personas entre quienes se realizarán las encuestas pertinentes, desglosándolos así: profesionales del

derecho, 30; estudiantes de derecho, 100; jueces, 5; corredores de bienes raíces, 10; y, funcionarios o empleados de notarías, 10.

### CUADRO DE LA POBLACIÓN Y MUESTRA

POBLACIÓN	MUESTRA
Profesionales de Derecho	30
Estudiantes de Derecho	100
Jueces	5
Corredores de bienes raíces	10
Funcionarios o empleados de Notarías	10

**CUADRO No. 1**  
*Autor: José Carpio Heredia.*

### 3.5.2. Técnicas e instrumentos y recolección de datos

Tomada la muestra de la población señalada en articulado anterior, dentro de la ciudad de Quito, era necesario preparar el material requerido.

Se elaboraron formularios de encuestas, que contenían diez preguntas cerradas, para que sean respondidas voluntariamente. A continuación, el cuestionario:



1. *¿Estima usted que la propiedad horizontal connota obligaciones ineludibles y deberes jurídicos sobre los bienes comunes?*

SI..... NO.....

2. *¿Creería usted que los copropietarios de la propiedad horizontal, en su totalidad, deberían colaborar con mantenimiento, reparación y administración de la copropiedad comunal?*

SI..... NO.....

3. *¿Cree usted que el dejar de cumplir en las aportaciones y contribuciones a la propiedad comunal, dentro de la propiedad horizontal, atenta directamente contra el derecho de propiedad de cada uno y del resto de copropietarios?*

SI..... NO.....

4. *¿Estima usted, que el no pagar las expensas de la propiedad horizontal, atentan contra la propiedad del resto de copropietarios?*

SI..... NO.....

5. *¿Considera usted que dejar de pagar puntual y cumplidamente las expensas, expone a un riesgo integral la estructura de los bienes de la propiedad?*

SI..... NO.....

6. *¿Cree usted que la deuda o mora en los pagos de las expensas de la propiedad horizontal debe ser inadmisibles o intolerables?*

SI..... NO.....

7. *¿Piensa usted que los daños estructurales, resultado del no pago de las expensas en la propiedad horizontal debe ser sancionado al responsable deudor?*

SI..... NO.....

8. *¿Estima usted que el perjuicio civil por daño a la propiedad del resto de copropietarios de la propiedad horizontal, deberían tener un valor adicional a manera de multa por día de retraso y mora en el pago?*

SI..... NO.....

9. *¿Piensa usted que deberían existir aparatos jurídicos ágiles e inmediatos para imponer la cancelación o pago de las expensas de los morosos en la propiedad horizontal?*

SI..... NO.....

10. *¿Creería que es indispensable una norma transparente, que instaure un mecanismo sumario de cobro y ejecución contra el moroso en propiedad horizontal?*

SI..... NO.....

### **3.5.3. Procedimiento**

El formulario fue dirigido a los encuestados tal cual la plantilla expuesta en el punto anterior, se estimó que quienes fueron encuestados, debían hacerlo de forma anónima, ya que es poco probable que las personas colaboren cuando se piden datos como: nombre o referencias puntuales. así no se sienten comprometidas o investigadas y responden de la manera más honesta.

### 3.5.4. interpretación de los datos obtenidos en las encuestas

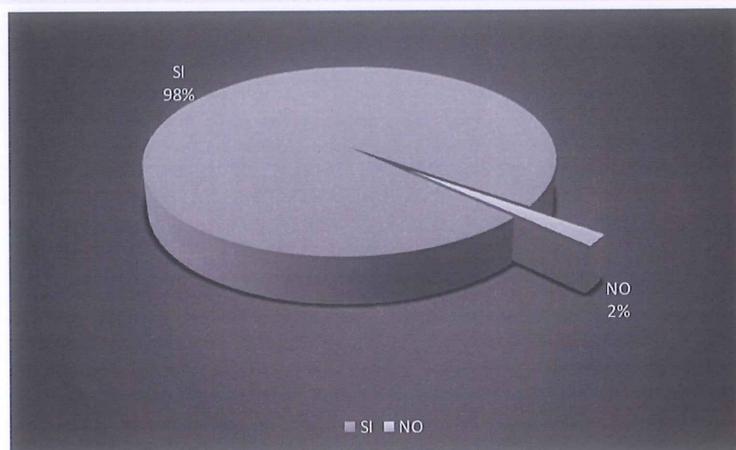
Los resultados obtenidos, corresponden al 100% de la muestra, aclarando que en ningún formulario quedo respuesta en blanco, siendo que todas fueron respondidas “Si” o “No”.

Presento los resultados en porcentajes y por medio de gráficos circulares:

### 3.5.5. Interpretación gráfica de los resultados en las encuestas.

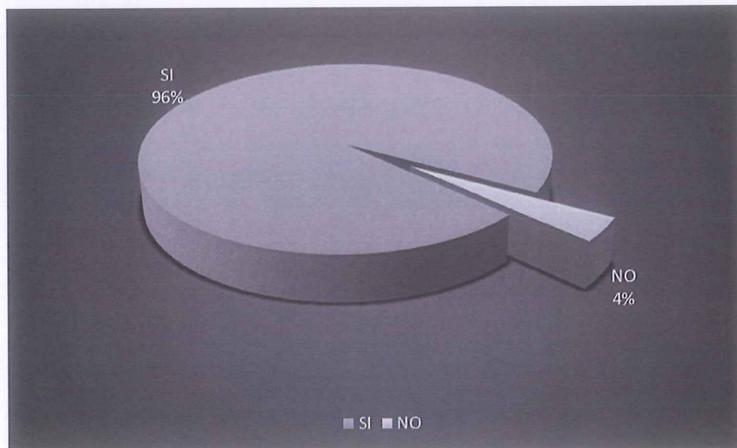
**GRAFICO 1**

1. *¿Estima usted que la propiedad horizontal connota obligaciones ineludibles y deberes jurídicos sobre los bienes comunes?*



**GRAFICO 2**

2. ¿Cree usted que los copropietarios de la propiedad horizontal, en su totalidad, deberían colaborar con mantenimiento, reparación y administración de la copropiedad comunal?



**GRAFICO 3**

3. ¿Cree usted que el dejar de cumplir en las aportaciones y contribuciones a la propiedad comunal, dentro de la propiedad horizontal, atenta directamente contra el derecho de propiedad de cada uno y del resto de copropietarios?

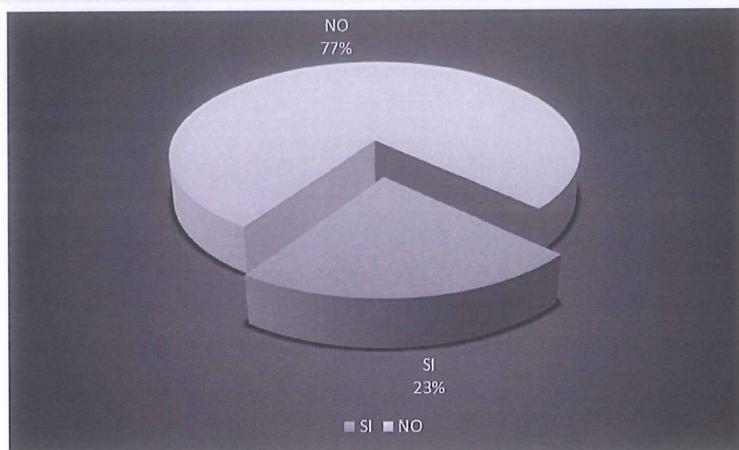


GRAFICO 4

4. *¿Estima usted, que el no pagar las expensas de la propiedad horizontal, atentan contra la propiedad del resto de copropietarios?*

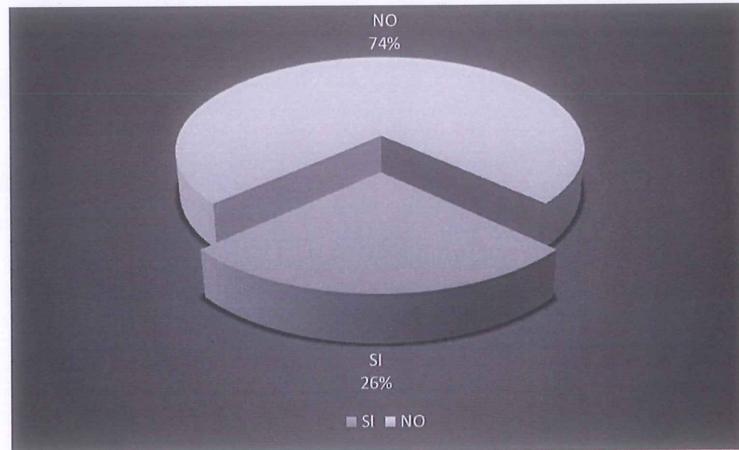


GRAFICO 5

5. *¿Considera usted que dejar de pagar puntual y cumplidamente las expensas, expone a un riesgo integral la estructura de los bienes de la propiedad?*

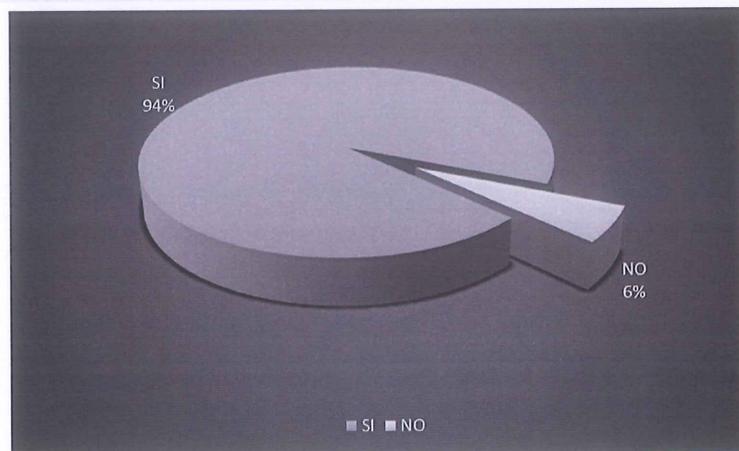


GRAFICO 6

6. ¿Cree usted que la deuda o mora en los pagos de las expensas de la propiedad horizontal debe ser inadmisibles o intolerable?

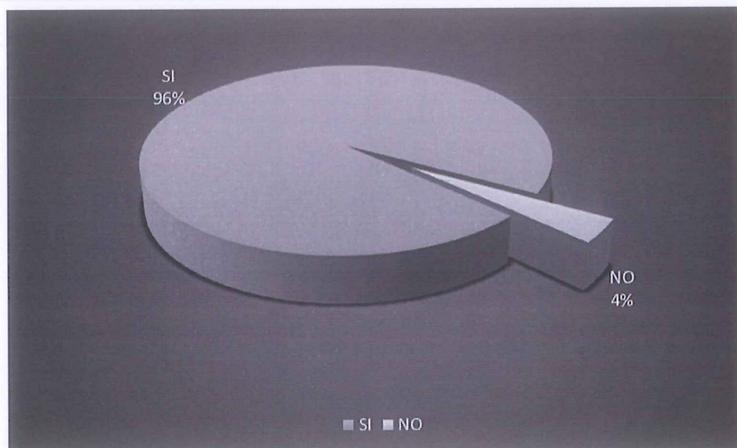
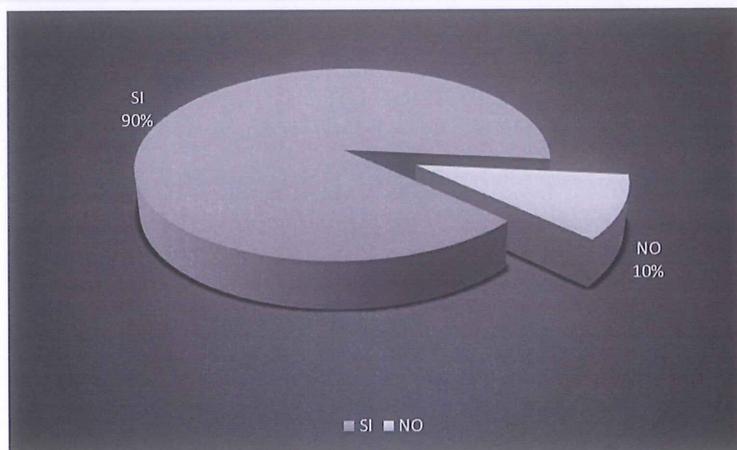


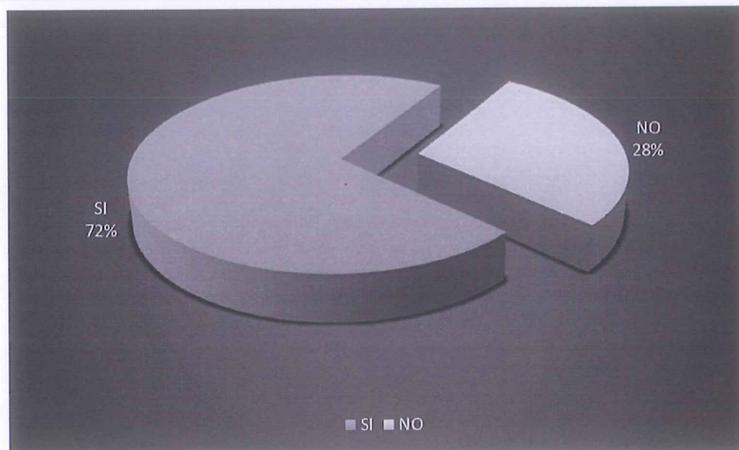
GRAFICO 7

7. ¿Piensa usted que los daños estructurales, resultado del no pago de las expensas en la propiedad horizontal debe ser sancionado al responsable deudor?



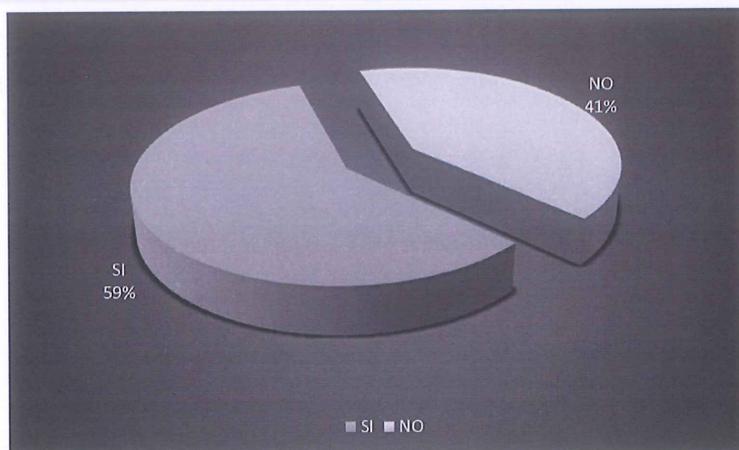
**GRAFICO 8**

8. *¿Estima usted que el perjuicio civil por daño a la propiedad del resto de copropietarios de la propiedad horizontal, deberían tener un valor adicional a manera de multa por día de retraso y mora en el pago?*



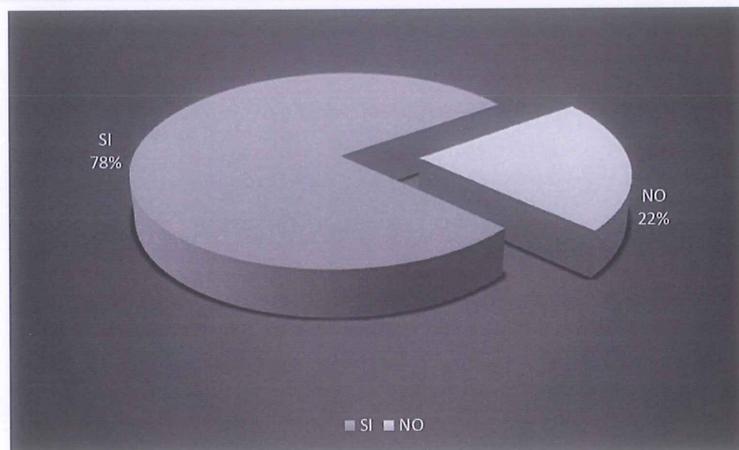
**GRAFICO 9**

9. *¿Piensa usted que deberían existir aparatos jurídicos ágiles e inmediatos para imponer la cancelación o pago de las expensas de los morosos en la propiedad horizontal?*



### GRAFICO 10

10. ¿Creería que es indispensable una norma transparente, que instaure un mecanismo sumario de cobro y ejecución contra el moroso en propiedad horizontal?



## CONCLUSIONES

La nombrada Propiedad Horizontal, es un conjunto confuso de derechos congénitos al derecho de dominio que, en el fondo siendo una propiedad comunal (dominio único e indivisible), adjudica a cada propietario del condominio, el pleno derecho de propiedad, personalísima, sobre un predio que ha sido asentado en un terreno, o, sencillamente, un espacio inmobiliario o constructivo (oficina, departamento, almacenes, consultorio, bodegas, estacionamientos, etc.), en el interior de un conjunto estructural en el que se mantiene esa fracción inmobiliaria.

La propiedad comunal de un inmueble en propiedad horizontal, admite desde al ingreso mismo, hasta el uso adecuado de la parte que incumbe al dominio personal del predio o individual, tal como las instalaciones básicas de alumbrado eléctrico, alcantarillas, agua potable, esta última prestación básica, debe ser proveída desde una cisterna, por medio de bombas de agua eléctricas que funcionen permanentemente, siendo que requieren estos equipos ser limpiados y mantenidos en forma sistemática y de inmediato ser reparados cuando surja la necesidad. El impago de las expensas, son un atentado real en contra del Derecho de Dominio de copropietarios que si cumplen con el pago puntual de sus obligaciones. Jurídicamente, es intolerable, que, dentro de un Estado Constitucional de Derechos como nuestro Ecuador, no se garanticen los derechos individuales de propiedad de forma plena, por resultado de las limitaciones del derecho de acción y imprevisión normativa legal, por la irresponsabilidad de obligaciones de uno o varios condóminos

Hemos evidenciado que el incumplimiento en los pagos de las expensas dentro tiene consecuencias materiales circunstanciales o intrínsecas, más graves que los sencillos intereses monetarios por tal mora; y que el deudor moroso, tiene la obligación de responder por todas y cada una las secuelas objetivas de ese perjuicio, material e inmaterial, esto es:

así como deterioro que se da en la propiedad comunal producto de esta mora; como del menoscabo material del bien inmueble

Se han concluido los efectos materiales intrínsecos consecuencia de la mora en el pago de expensas; se ha concretado que el cobro de intereses es insuficiente con respecto a los efectos jurídicos y materiales que deben desglosarse por el incumplimiento; y queda sobreentendido que el pago o cancelación de los intereses por la mora, no resarcen el perjuicio intrínseco ocasionado a la propiedad comunal y menos aún los efectos colaterales.

Por otro lado, se comprende que estos perjuicios ocasionados por la mora, de forma directa, afecta a la esencia y al valor ínsito de la propiedad horizontal, el momento que un condómino no paga puntual y oportunamente las expensas determinadas y aprobadas por la asamblea de propietarios o que constan en el reglamento de la edificación, conjunto residencial o condominio. La Ley de Propiedad Horizontal, no ha tomado en cuenta estos efectos producidos por el perjuicio intrínseco; por lo que se ha llegado a proponer las reformas fundamentales a la Ley de Propiedad Horizontal en lo referente a este perjuicio. Se han generado muchas contradicciones, muchos vacíos legales, y hasta la evidente carencia de claridad sistemática en la Ley de Propiedad Horizontal, ya que se la ha confundido o considerado directamente, como un negocio actual y moderno, imponiendo *extra-lege*, operaciones fuera de la juridicidad del país, sin lugar a duda, por el movimiento de gigantes empresas inmobiliarias; ya que, siendo que los países anglosajones fueron quienes impusieron y desarrollaron a nivel mundial este tipo de negocios, no se ha prestado la atención meritoria al estudio jurídico, ya que, el procedimiento jurídico anglosajón no tiene normas regulares codificadas.

Ya que sobre una y misma cosa recaen un cúmulo de derechos, es aún más comprensible, aprehensible y viable, y en sentido jurídico (pero solo en concepto), que sobre un edificio, conjunto residencial o condominio,

puedan existir tantos tipos de derechos, tantas potestades jurídicas, y tantas formas de dominio, entre otras: íntegramente la propiedad personal y absoluta sobre la parte constructiva (local comercial, casa, oficina, parqueadero, departamento, terraza, etc.) y ese otro derecho: el derecho comunal o condominal sobre los ingresos, las fachadas, las puertas, ascensor, pasillos, gradas o escaleras, ingreso a parqueaderos, o rutas de circulación comunal, instalaciones de agua potable, conexiones y paneles de alumbrado eléctrico, entre varios.

De aquí el derecho a todas esas medidas de seguridad, de seguridad a todo el inmueble constituido en propiedad horizontal; éste forma parte de la propiedad comunal, y además, es parte del pleno ejercicio del Derecho de Dominio, mismo que no debe sentirse amenazado por actuaciones temerarias o negligentes; y, de existir esos hechos, de ellos se deslindan las respectivas responsabilidades por la afectación o violación hacia los mismos. A estas (responsabilidades) se las denominan **“los contenidos pasivos”** del derecho de propiedad, debemos saber que son obligaciones reales, en otras palabras, apegadas al Derecho Real del dominio, también denominadas **“propter rem”** (Cabanellas, 1993), nombre otorgado de acuerdo con los contenidos absolutos del derecho romano del dominio.

No existe la propiedad que tenga un alcance infinito, peor al margen de los contextos públicos, sociales o de convivencia en la institucionalidad del Estado. Lo que quiere decir, que toda propiedad tiene un límite siempre, y en términos comunes, por el factor social (interés), por las cargas obligacionales como pagar los impuestos, contribuciones especiales o tasas; y que, de llegarse a la mora, se puede perder este predio.

Por todo lo manifestado, es que se ve y se siente la urgencia de una profunda reforma a la Ley de Propiedad Horizontal. Lamentablemente, ese universo analítico, va más allá de los ámbitos jurídico-investigativos de

una tesis, un proyecto o investigación de tercer nivel; y, más en específico, del tema planteado el efecto.

Por esto es que la propuesta de este trabajo solo pretende llegar a un Anteproyecto de Ley para agilizar, el cobro de las expensas para la administración, el mantenimiento y las reparaciones de la propiedad comunal.

## RECOMENDACIONES

Es necesario promover una nueva legislación sobre la tantas veces menciona propiedad horizontal, misma que deberá contemplar los aspectos jurídicos que van de la mano con dominio; a las limitaciones objetivas, situacionales y del mismo Buen Vivir citado en la Constitución, derecho que es fundamental dentro de la vida en condominio, lugar donde se convidan los espacios comunitarios y que requieren puntualidad en las obligaciones a fin de poder conservar y dar mantenimiento, administración, reparaciones y garantizar la existencia misma del inmueble. Para esto es necesario comprender lo que va más allá de nuestros ojos, que es que el más ínfimo de los daños a una parte básicas de la edificación, podría producir efectos totales de perjuicio a toda la propiedad, incluyendo al dominio privado de los condóminos.

Es primordial una legislación, que establezca con transparencia, como bien jurídico fundamental, y como fragmento ínsito de la propiedad horizontal: a sus instalaciones de servicios básicos, a sus accesos, a sus instalaciones complementarias, más hoy que hay conexiones internas de fibra óptica, gas, de sensores, etc. en las llamadas “edificaciones inteligentes”; y que, por lo que, cualesquiera de las afectaciones que no puedan ser atendidas, mantenidas o reparadas en caso de deterioro o daño, ya se convierte en un atentado a la propiedad, repercutiendo un daño a todos los copropietarios.

En resumen, una vez comprendidos que han sido los contenidos materiales y jurídicos indicados, es que se debe que conformar una la nueva Ley de Propiedad Horizontal, de manera que se proyecte al no pago de una sola expensa, por parte de uno solo de los propietarios, como lo que realmente es: “un atentado a la propiedad y al dominio de todos los demás copropietarios”, a aquellos que sí son cumplidos en sus obligaciones y que terminan subsidiando a los “morosos”.

## BIBLIOGRAFÍA

Alessandri, Fernando, (1971) Derecho Procesal Civil, cuarta edición, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile.

Alessandri Rodríguez, Arturo, (1983) De la Responsabilidad Jurídica, Ed. Imprenta Universitaria, Santiago de Chile.

Alessandri Rodríguez, Arturo; y Somarriva Undurraga, Manuel (1986), Los Bienes y Los Derechos Reales, T. I, Ed. Imprenta Universal, Santiago de Chile

Aristóteles, (1986), La Política, Ed. Astrea, Buenos Aires

Bejarano, Jesús A. (1986) Teoría de las estructuras de mercado, Universidad Externado de Colombia, Bogotá

Bloch, Leo, (1986) Instituciones Romanas, Ed. Labor, Madrid

Cancino, Fernando, (1979) Estudios de Derecho Privado, Ed. Temis, Bogotá

Claro Solar, Luis, (1986) Derecho Civil: Obligaciones, T. I, Editorial Jurídica de Chile, Santiago

Dabin, Jean, (1956) El Derecho Subjetivo y el Derecho de Acción, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid

De Ruggiero, Roberto, (1975) Instituciones del Derecho Civil, Ed. Reus, Madrid

Ellull, Jaques, (1980) Historia de las Instituciones Jurídicas de la Antigüedad, \*Ed. Ayuso, Barcelona

Guliani Fonrouge, Carlos, (1963) Procedimiento Impositivo, Ed. Depalma, Buenos Aires

Jelinek, Georg, (1943) Teoría General del Estado, T. I, Ed. Albatros, Buenos Aires

Kunkel, Wolfgang, (1.965) Historia del Derecho Romano, Ed. Ariel, Barcelona

Moro, Mario Clemente (2013) Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia-España

Niquinga Acosta, Karoll, (2008) Intereses Esenciales que se Confrontan en la Nueva Constitución, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito

Pasquel Alfonso, (2009) La Prueba Lícita, Corporación Estudios y Publicaciones, Quito

Rosat, José Ignacio (2013) Propiedad Horizontal, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia España

Soler, Sebastián, (1962) Interpretación de la Ley, Ed. Ariel, Buenos Aires

Villalta, Esther y Rosa Méndez (2001) Propiedad Horizontal: Comunidad Contra Propietario por Actividades Molestas, Nocivas, Peligrosas, ilícitas o Prohibidas, Ed. Bosch S. A., Barcelona-España

### **Legisgrafía:**

Constitución de la República

Código Civil

Ley de Propiedad Horizontal (codificada 2005)

Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal (codificada 2005)



## ANEXOS



Cuenca, 27 de febrero de 2018.

Que, de acuerdo al software de antiplagio Turnitin, identifica como resultado del trabajo de investigación titulado: **“EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL”**. Desarrollado por, **JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA**, con cédula: 171358003-1, un índice de similitud del 6%.

Es todo en cuanto se puede informar.

The screenshot displays a Turnitin similarity report. On the left, a sidebar contains navigation icons and a red bar with the number '6'. The main content area is titled 'Resumen de coincidencias' and shows a large '6%' similarity index. Below this, a list of sources is provided:

Source	Similarity
1 www.lopezmoralesychi... Fuente de Internet	<1 %
2 Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	<1 %

To the right of the similarity report, an 'Información' section provides details about the submission:

Field	Value
Identificador de entrega	1058952583
Fecha de entrega	18-Dec-2018 05:24PM (UTC-0500)
Total de entregas	1
Nombre del archivo	INFORME_DE_INVESTIGACI_N_J...
Extensión del archivo	pdf
Tamaño del archivo	591.6K
Suma de caracteres	84402
Número de palabras	15455
Total páginas	71

Atentamente,

Dr. Fausto Ricardo Barrera Bravo, Mgs

---

## CENTRO DE IDIOMAS

### RESUMEN

La presente investigación propuesta, tiene como fin dar a conocer los Perjuicios que provoca el no pago de las obligaciones contraídas el momento mismo de la compra de un bien inmueble constituido o normados bajo Ley de Propiedad Horizontal. Esto se debe a que la ley actual, aun no establece o contempla en sus contenidos, el daño o efectos que conlleva el incumplimiento y mora en el pago de las expensas tampoco revisa la viabilidad de estas acciones judiciales, ya que asigna condiciones corporativas que no son siempre logrables a ser cumplidas con la urgencia que estos daños ameritan. Por consiguiente, se establece inclusive la necesidad urgente de reformas legales sobre la materia, pues la ley crea una dependencia corporativa, que envuelve las insuficiencias de la propiedad condómina al antojo o voluntad de un individuo pertinaz e incumplido en sus obligaciones; éste, con su irresponsabilidad, afecta directamente la integridad del inmueble, desvalorizando su infraestructura e impidiendo el pleno ejercicio del derecho de dominio.

**PALABRAS CLAVE: ACCIÓN, DOMINIO, PROPIEDAD, AFECTACIONES, DAÑO, INDEMNIZACIONES.**





## CENTRO DE IDIOMAS

### ABSTRACT

The purpose of the present investigation is to disclose the damages caused by the non-payment of the obligations contracted at the time of the purchase of a real property incorporated or regulated under the Horizontal Property Law. This is because the current law, still does not establish or contemplate in its contents, the damage or effects that entails the breach and delay in the payment of the expenses, nor does it review the viability of these legal actions, since it assigns corporate conditions that they are not always achievable to be fulfilled with the urgency that these damages deserve. Therefore, it is even established the urgent need for legal reforms on the matter, because the law creates a corporate dependence, which involves the insufficiencies of property condómina at the whim or will of a persistent individual and in breach of its obligations; This, with its irresponsibility, directly affects the integrity of the property, devaluing its infrastructure and preventing the full exercise of the right of ownership.

**KEYWORDS: ACTION, DOMAIN, PROPERTY, AFFECTATIONS, DAMAGES, INDEMNITIES.**

Cuenca, 28 de febrero del 2019

**EL CENTRO DE IDIOMAS DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CUENCA,  
CERTIFICA QUE EL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, FUE TRADUCIDO POR  
PERSONAL DEL CENTRO, DE LO CUAL DOY FE Y SUSCRIBO.**

  
DR. JOHN CARVAJAL GONZALEZ

SECRETARIO



Cuenca, 27 de febrero de 2018

Sr. Dr.

Ernesto Robalino Peña

DECANO DE LA UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES, DE LA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Su despacho.

De mi consideración,

DR. EDWIN LEONARDO TELLO YANDUN, docente de la Carrera de Derecho de la Universidad Católica de Cuenca, en mi calidad de tutor del estudiante, JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA, con número de cédula 171358003-1; correspondiente al Trabajo de Investigación titulado, "EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL". Informo a Usted que, dicho trabajo de investigación ha sido realizado de acuerdo a los parámetros, disposiciones legales y reglamentarias de esta casa de estudios superior.

De conformidad con el artículo 10 literal d, del Reglamento de la Unidad de Titulación de Grado y Programas de Posgrado vigente, emito mi criterio favorable para que se proceda a la sustentación y defensa del presente trabajo de investigación.

La nota obtenida, correspondiente a este trabajo de investigación es de 49/50 puntos.

Adjunto el certificado del Sistema Antiplagio Turnitin.

Es todo cuanto puedo informar respecto a mis labores como tutor del mentado estudiante.



Dr. Edwin Leonardo Tello Yandun

TUTOR

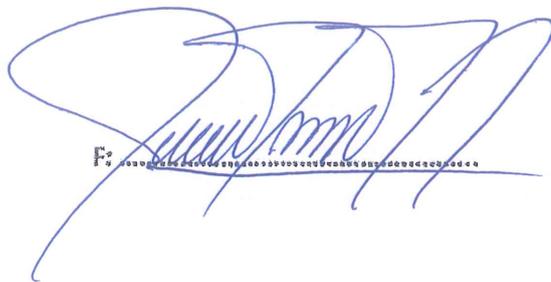


PERMISO DEL AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO  
INSTITUCIONAL

Yo, JOSÉ GABRIEL CRAPPO HENKEDIA portador(a) de la  
cédula de ciudadanía N° 171558003-1 En calidad de autor/a y titular de los derechos  
patrimoniales del trabajo de titulación  
" El Resarcio Civil que causa el incumplimiento del pago de ex-  
pensas y la nota en la Prueba Horizontal

....." de  
conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los  
Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de  
Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra,  
con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la  
publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo  
dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 28 DE FEBRERO DEL 2019

F: 



**SOLICITUD PARA:**

Beca o ayuda económica, Justificación de faltas, Justificación de pruebas, Justificación de trabajos, Justificación de lecciones, Justificación de prácticas, Licencia eventual, Examen postergado, Examen supletorio, Segunda matrícula, Tercera matrícula, Matrícula especial, Matrícula extraordinaria, Record académico, Hojas certificadas, Examen suficiencia, Tutorías, Rectificación de nombres, Malla curricular, Reposición de título, Otros

Fecha: 14 de Noviembre de 2018

Dirigido a: Dra. Ernesto Robalino Peña, Mg.

Decano de la Facultad Académica de Ciencias Sociales.

Solicitante: José Gabriel Corpis Heredia

Carrera: Derecho

Año/Ciclo: Titulación Paralelo:

Asunto: Solicita a usted, por su intermedio al Consejo Directivo la aprobación de mi diseño de Trabajo de investigación, previo a la obtención del Título de "Abogado de los Tribunales de Justicia de la República" con el título: "El Perjuicio Civil que causa el incumplimiento de Pago de Expensas y la Mera en la Propiedad Horizontal"

  
Solicitante

Constancia de Presentación.- Fecha: \_\_\_\_\_

Hora: \_\_\_\_\_

Resolución: \_\_\_\_\_

Valor \$ 5,00

Nº 0129540



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA  
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

VISTA LA PRESENTE SOLICITUD, EL H. CONSEJO DIRECTIVO DE LA UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES EN SESION REALIZADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 2018. RESUELVE APROBAR EL PERFIL DE TESIS PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA DEL SR. (A): **JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA**, TÍTULO: EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, TUTOR: AB. LEONARDO TELLO YANDÚN, MGS.

Cuenca, 16 de noviembre de 2018

  
**Ab. Xavier Iñiguez V.**  
**SECRETARIO - ABOGADO**





*ucacue*

COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

**REPÚBLICA DEL ECUADOR  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
CUENCA**

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES,  
PERIODISMO, INFORMACIÓN Y DERECHO**

**CARRERA DE DERECHO**

**DISEÑO DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PREVIO  
A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO DE  
LOS TRIBUNALES DEL ECUADOR**

**TÍTULO:**

**EL PERJUICIO CIVIL QUE CAUSA EL  
INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE EXPENSAS Y LA  
MORA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**AUTOR: JOSÉ GABRIEL CARPIO HEREDIA**

**TUTOR: ABG. LEONARDO TELLO YANDÚN MG.**

**FECHA: 26 DE JUNIO DE 2018**



## Proyecto de Investigación

### 1. Tema:

Derecho Civil.

### 2. Título del Proyecto de Investigación:

El perjuicio legal que causa el incumplimiento del pago de expensas y la mora en la propiedad horizontal.

### 3. Justificación del problema

En la ley actual no se contempla el daño por efectos del incumplimiento y mora en el pago de las expensas, ni la viabilidad de las acciones judiciales. Es por esto la urgencia de reformas legales sobre esta materia.

### 4. Formulación del Problema

¿Cómo se cobra esa mora cuando ya se vuelve incobrable cuando hay limitantes en la ley actual?

## **5. Objeto de Estudio**

El perjuicio civil que causa el incumplimiento del pago de expensas y la mora en la propiedad horizontal.

## **6. Campo de Acción**

El perjuicio legal que causa el incumplimiento del pago de expensas y la mora en la propiedad horizontal, en el Cantón Quito, durante el año 2017.

## **7. Líneas de la Investigación de la Carrera**

La línea de investigación se enfoca en Derechos Humanos y Pluralismo Jurídico.

## **8. Objetivo General**

Demostrar que la mora en los pagos de expensas tiene repercusiones jurídicas más agravadas que los simples intereses pecuniarios por tal mora.

## **9. Objetivos Específicos**

9.1. Plantear doctrinariamente sobre el perjuicio legal que causa el daño por efectos del incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal.

9.2. Revisar los procedimientos judiciales aplicables en los casos de incumplimiento y mora en el pago de expensas de propiedad horizontal, en el Cantón Quito, durante el año 2017.

9.3. Identificar las posibles propuestas reformativas o derogatorias al articulado de la ley de propiedad horizontal.

## **10. Tipo de Investigación**

Cualitativa, fundamentada, exploratoria y descriptiva.

La presente es una investigación cualitativa, pues es aquella que se acopla de mejor manera a las necesidades que plantea el estudio de los fenómenos que se producen en el área de las ciencias sociales, de las cuales, el derecho forma parte.

Implicítamente, se utilizará la teoría fundamentada, ya que los datos obtenidos en el transcurso de la presente investigación, servirán para sustentar las hipótesis planteadas.

Y como complemento se utilizará los métodos exploratorio y descriptivo; respecto al método exploratorio, su uso se centrará en la revisión de la doctrina sobre el perjuicio civil que causa el incumplimiento del pago de expensas y la mora en la propiedad horizontal, y la revisión de la casuística sometida al procedimiento monitorio según el **Art. 356 COGEP**; y sobre el método descriptivo, se utilizará para seleccionar y presentar de forma lógica, los

resultados obtenidos a partir de la investigación propuesta en este proyecto.  
(COGEP)<sup>1</sup>

## 11. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

### 11.1. Antecedentes de la investigación

Estos son netamente empíricos, ya que no existen ensayos jurídicos que hayan abordado el tema bajo parámetros teórico-doctrinarios. Siendo la propiedad horizontal al mundial, no ha tenido la atención necesaria en cuanto a sus contenidos jurídico-doctrinarios.

Encontramos que casi todos los escritos sobre propiedad horizontal se encierran, y limitan, a los aspectos de forma, cálculo de alícuotas y determinación de ciertas expensas correspondientes a los espacios comunitarios y que constituyen carga de obligación para los condóminos. (Horizontal, 2005)<sup>2</sup>

Es decir que se ha tomado a la propiedad horizontal como un mero negocio moderno, y se ha impuesto de forma extra-lege en base a la inercia de dichas actividades supuestamente mercantiles; y, como fueron los países anglosajones los que desarrollaron e impusieron mundialmente este tipo de negocios, no se le ha prestado la suficiente atención al estudio jurídico, pues, el sistema jurídico anglosajón carece de normas regulares codificadas. (Alfonso, 2009)<sup>3</sup>

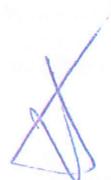
Por todo lo relatado se palpa que los antecedentes de investigación son realmente empíricos, o sea basados en algunos hechos que están a la vista de

---

<sup>1</sup> COGEP Art. 356

<sup>2</sup> Ley de Propiedad Horizontal (codificada 2005).

<sup>3</sup> Pasquel Alfonso, (2009) La Prueba Lícita, Corporación Estudios y Publicaciones, Quito



todos y que, mirados mundanamente, parecerían que han sucedido de forma natural, o por el paso del tiempo.

Es suficiente citar algunos ejemplos simples:

El llamado Edificio 9 de Octubre, situado en la Avenida 9 de Octubre y Eloy Alfaro, de la ciudad de Quito, el cual tiene aproximadamente unos 45 años de construcción, está actualmente en malas condiciones, la planta baja es tétrica, el ascensor funciona irregularmente, siendo normal ver como varios usuarios suben y bajan a pie por gradas;

En esta misma ciudad de Quito, en las calles El Comercio y El Día, a pocos metros del Centro Comercial Quicentro Shopping, en el norte, está el edificio Ivsemon. Tiene seis pisos y se levantó hace 28 años. Son siete copropietarios de vivienda y dos de negocios. La alícuota está entre los USD 8 y 39 Dólares de los Estados Unidos de América. Su administrador, dice que hace dos años emprendieron un juicio civil contra dos condóminos adultas mayores, que aún no se resuelve. Según él, tienen una deuda acumulada de USD. 3000 Dólares de los Estados Unidos de América, cada una. Han apelado y han acudido a la Defensoría del Pueblo. Se quejan de no poder acceder a espacios comunitarios por el problema.

En el sur de la capital también hay historias de este tipo. A unos metros del Colegio Montúfar quedan los Multifamiliares Luluncoto, con 540 departamentos. Se construyeron hace 40 años, un Edificio, donde tampoco funciona el ascensor y si bien recibe algo de mantenimiento superficial, es notoria su decadencia en paredes, puertas de acceso, ventanales y pasillos.

Como los relatados, los ejemplos sobran; y estas verificaciones empíricas, son las que han permitido y han servido de antecedentes para emprender la investigación, pues, como dato adicional, cuando se ha indagado sobre el ¿por qué de tales situaciones?, los conserjes, administradores, y hasta los arrendatarios y propietarios han manifestado: “hay gente que no paga las alicuotas por cualquier motivo”.

### 11.2. Fundamentación teórica-doctrinaria

Debemos entender que es el derecho de propiedad o dominio y por ende la propiedad dentro de la propiedad horizontal; al respecto, el Código Civil en su artículo 599 define al Dominio como: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”. (CIVIL)<sup>4</sup>

De esta definición se coligen varios contenidos jurídicos fundamentales para efectos de los alcances doctrinarios de la presente investigación:

Que la propiedad no es el objeto, sino el derecho; (Moro, 2013)<sup>5</sup>

Que, por consiguiente, se puede tener el derecho de propiedad sobre una cosa o bien, separado de ésta; (CIVIL)<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Código Civil Art. 599

<sup>5</sup> Moro, Mario Clemente (2013) Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia-España

<sup>6</sup> Código Civil



El derecho no se desglosa de la cosa, aunque el dueño la haya, extraviado, perdido o aunque haya sido despojado de ella; (Bejarano, 1986)<sup>12</sup>

El derecho perseguirá a la cosa y estará pegado a ella, por en todo lugar, todo el tiempo y bajo cualquier circunstancia. (CIVIL)<sup>13</sup>

El derecho de propiedad sobre la cosa o ejercicio pleno de dominio, incluye las facultades jurídicas o potestades de gozar, usar y disponer de esta; y,

Cualquier perturbación, incomodidad u obstaculización en el uso, goce y disposición de la cosa, atenta contra derecho de propiedad o dominio. (Horizontal, 2005)<sup>14</sup>

## **12. Hipótesis**

Las expensas en mora en el procedimiento monitorio de acuerdo con el Art. 356 del COGEP, requieren de otras pruebas documentales, que provean suficiente fuerza probatoria, para llevar al juez ponente al convencimiento de los hechos y dictar sentencia. (COGEP)<sup>15</sup>.

## **12. Métodos a Utilizarse en la Investigación**

La fundamentación teórica se realizará utilizando el método inductivo – deductivo, aplicado a la revisión bibliográfica y bases de datos científicas disponibles; el método deductivo infiere los hechos observados basándose en la

---

<sup>12</sup> Bejarano, Jesús A. (1986) Teoría de las estructuras de mercado, Universidad Externado de Colombia, Bogotá

<sup>13</sup> Código Civil

<sup>14</sup> Ley de Propiedad Horizontal

<sup>15</sup> COGEP

Que el derecho (de propiedad) separado de la cosa (precisamente porque se los puede separar) se llama nuda propiedad; (CIVIL)<sup>7</sup>

Que alguien puede ostentar el goce de la cosa, sin ser propietario de ella, es decir: sin tener el derecho. (CIVIL)<sup>8</sup>

Que, como consecuencia de lo anterior: un propietario puede dejar de tener el goce de la cosa, porque:

Pudo haberla dado en arriendo o en préstamo de uso o comodato; (CIVIL)<sup>9</sup>

Pudo entregarla como préstamo de consumo o mutuo (esto no es aplicable en inmuebles, pero nos sirve para comprender el concepto de separación de la cosa, y del derecho que sobre ella puede recaer); (Niquinga Acosta, 2008)<sup>10</sup>

Pudo haber perdido la posesión de la cosa, caso en el cual tiene que reivindicar la cosa hacia su dominio pleno, ya que no se pierde el derecho de propiedad; o,

Inclusive, por acto entre vivos, como cuando los padres “donan” o “venden” en vida sus inmuebles a los hijos, conservando el usufructo de estos hasta su deceso.

En definitiva, el derecho es una entidad jurídica, que está fuera de la cosa, sobre ella, y sumergido en ella; (Alessandri, 1971)<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Código Civil

<sup>8</sup> Código Civil

<sup>9</sup> Código Civil

<sup>10</sup> Niquinga Acosta, Karoll, (2008) Intereses Esenciales que se Confrontan en la Nueva Constitución, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito

<sup>11</sup> Alessandri, Fernando, (1971) Derecho Procesal Civil, cuarta edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile.

ley general, mientras que el método inductivo, formula leyes a partir de hechos observados, con lo cual se plantearán las bases teóricas de la investigación.

Adicionalmente, El informe sobre el estado del problema, se lo realizara a través de un diagnostico situacional mediante la observación como técnica, aplicada a una revisión documental y estudio de casos.

Con lo descrito en los párrafos anteriores, se realizará una propuesta de soluciones al problema y los resultados que se espera obtener con la ejecución de estas, los cuales se validarán a través del método inductivo – deductivo, utilizando como técnica la observación.

Debido, a la naturaleza doctrinaria de esta investigación, no se plantea ningún tipo de método matemático, pues no se dispondrá de una muestra para su aplicación.

#### **14. Población y Muestra**

Se estima como población a profesionales del derecho, estudiantes del derecho, corredores de bienes raíces y ejecutores normativos de notarías.

De la población mencionada, en la ciudad de Quito, se considerará como muestreo a ciento cincuenta personas entre quienes se realizarán las encuestas pertinentes, desglosándolos así: profesionales del derecho, 30; estudiantes de derecho, 100; jueces, 5; funcionarios o empleados de notarías, 10; y, corredores de bienes raíces, 10.

### 15. Cronograma de Tareas

Actividades	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018
Revisión y selección de la información bibliográfica de las teóricas y conceptos.	X					
Elaboración de la fundamentación teórica.	X					
Elaboración de los instrumentos para la recolección de información		X				
Validación de los instrumentos de recolección de información.		X				
Aplicación de los instrumentos y recolección de información.		X				
Procesamiento y análisis de la información.			X			
Elaboración del informe de diagnóstico de la investigación.			X			
Contrastación con las teóricas, elaboración de propuesta, conclusiones, recomendaciones.				X		
Elaboración del informe final de la investigación.					X	
Presentación del informe final en la secretaria de la Unidad Académica.					X	
Sustentación individual ante un tribunal de grado.						X

## 16. Bibliografía

Alessandri, Fernando, (1971) Derecho Procesal Civil, cuarta edición, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile.

Alessandri Rodríguez, Arturo, (1983) De la Responsabilidad Jurídica, Ed. Imprenta Universitaria, Santiago de Chile.

Alessandri Rodríguez, Arturo; y Somarriva Undurraga, Manuel (1986), Los Bienes y Los Derechos Reales, T. I, Ed. Imprenta Universal, Santiago de Chile

Aristóteles, (1986), La Política, Ed. Astrea, Buenos Aires

Bejarano, Jesús A. (1986) Teoría de las estructuras de mercado, Universidad Externado de Colombia, Bogotá

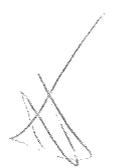
Bloch, Leo, (1986) Instituciones Romanas, Ed. Labor, Madrid

Cancino, Fernando, (1979) Estudios de Derecho Privado, Ed. Temis, Bogotá

Claro Solar, Luis, (1986) Derecho Civil: Obligaciones, T. I, Editorial Jurídica de Chile, Santiago

Dabin, Jean, (1956) El Derecho Subjetivo y el Derecho de Acción, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid

De Ruggiero, Roberto, (1975) Instituciones del Derecho Civil, Ed. Reus, Madrid



Ellull, Jaques, (1980) Historia de las Instituciones Jurídicas de la Antigüedad,  
\*Ed. Ayuso, Barcelona

Guliani Fonrouge, Carlos, (1963) Procedimiento Impositivo, Ed. Depalma,  
Buenos Aires

Jelinek, Georg, (1943) Teoría General del Estado, T. I, Ed. Albatros, Buenos  
Aires

Kunkel, Wolfgang, (1.965) Historia del Derecho Romano, Ed. Ariel, Barcelona

Moro, Mario Clemente (2013) Propiedad Horizontal y Arrendamientos  
Urbanos, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia-España

Niquinga Acosta, Karoll, (2008) Intereses Esenciales que se Confrontan en la  
Nueva Constitución, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito

Pasquel Alfonso, (2009) La Prueba Lícita, Corporación Estudios y  
Publicaciones, Quito

Rosat, José Ignacio (2013) Propiedad Horizontal, Ed. Tirant Lo Blanch,  
Valencia España

Soler, Sebastián, (1962) Interpretación de la Ley, Ed. Ariel, Buenos Aires

Villalta, Esther y Rosa Méndez (2001) Propiedad Horizontal: Comunidad  
Contra Propietario por Actividades Molestas, Nocivas, Peligrosas, ilícitas o  
Prohibidas, Ed. Bosch S. A., Barcelona-España



Legisgrafía:

Constitución de la República

Código Civil

Ley de Propiedad Horizontal (codificada 2005).



**17.- Firmas**

Firmas del tutor y del responsable de investigación que aprueba el diseño.



---

José Gabriel Carpio Heredia

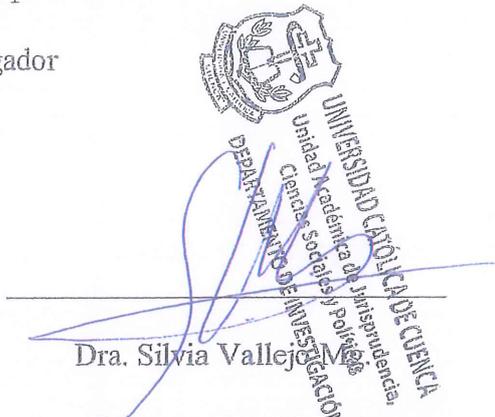
Investigador



---

Abg. Leonardo Tello Yandún Mg.

Tutor



---

Dra. Silvia Vallejo Mg.

Responsable del Dpto.

Investigación

Fecha: 29-10-2018

Aprobado en sesión del H. Consejo Directivo de fecha: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Asesor Jurídico

Unidad Académica de Ciencias Sociales, Periodismo, Información y Derecho

