

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Creación de nuevos inmuebles por modificación a una declaratoria de propiedad horizontal.
Base legal	Constitución de la República Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Ley de Propiedad Horizontal Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios. Art. 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario. Art. 19.- Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la

correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal

Art. ...(1).- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

Art. ...(2).- Requisitos para la autorización administrativa preliminar.- Son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:

- a) La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de la propiedad.
- b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.

Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.

Art. ...(3).- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal.- El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

1. Efectuada la solicitud del interesado, la Administración, por gestión directa o delegada, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutorio que contenga la autorización preliminar.
2. Extendida la autorización administrativa preliminar, el

	interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad, la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado. 3. La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno. 4. Es responsabilidad del registro de la propiedad de cada uno de los cantones remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo. Art. ...(4).- Variaciones.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares. Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.
Consideraciones	Los copropietarios de inmuebles declarados en propiedad horizontal se encuentran facultados para modificar las declaratorias de propiedad horizontal, cumpliendo la normativa aplicable. Las modificatorias pueden contener la creación de nuevos inmuebles que no existen en la declaratoria original. No obstante, existen casos en los que el propietario de los nuevos inmuebles no está especificado en la modificatoria y, por tanto, no es posible la inscripción por falta de determinación del propietario.
Conclusión	La propiedad de los nuevos inmuebles creados por la modificación a la declaratoria de propiedad horizontal corresponde a él o las personas que los copropietarios hayan resuelto. En los casos de falta de especificación, el trámite será suspendido o negado hasta que se efectúe la designación de el o los propietarios de los nuevos inmuebles.