

# Limitación de derechos en régimen de propiedad horizontal en el Ecuador

## Limitation of rights in the horizontal property regime in Ecuador

Recibido: 15/04/2024  
Aceptado: 03/06/2024  
Publicado: 30/06/2024

Mariuxi Roxana Menoscal Loja  
<https://orcid.org/0009-0001-0168-7890>  
[mmenoscal@defensoria.gob.ec](mailto:mmenoscal@defensoria.gob.ec)

*Abogada, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. Máster en Derecho en Mención en Estudios Judiciales, Instituto de Altos Estudios Nacionales. Docente Universidad Tecnológica ECOTEC*

## Resumen

Las viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal han sido la solución por la que muchos habitantes de ciudades con altos índices delictivos han optado para resguardar su integridad, a pesar de esto los grupos de delincuencia organizada han logrado ingresar a estas urbanizaciones por medio de la compra o alquiler de propiedades lo que vulnera la seguridad de sus habitantes y los obliga a tomar decisiones para enfrentar esta amenaza. Este estudio analiza la posibilidad de que las asociaciones de propietarios puedan limitar los derechos de propiedad en los casos en que una compraventa o alquiler de vivienda pueda atentar contra la seguridad de habitantes de urbanizaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, para esto se analiza la normativa vigente determinando su relevancia, especificidad y aplicabilidad dentro del problema abordado, también se menciona los criterios de varios autores con respecto a la propiedad horizontal, todo esto mediante un análisis documental en el que se puede observar cómo existe la posibilidad de poder limitar el derecho de propiedad de los habitantes de una urbanización, dado que la limitación del derecho de propiedad al bien e intereses del común, pero esto debe realizarse siguiendo un proceso en el cual todos los participantes acepten someterse a tal disposición que pueda limitar su derecho de propiedad, debido a que la normativa no contempla esta posibilidad, para la investigación la metodología utilizada se basa en un enfoque cualitativo, que incluye una revisión bibliográfica y documental de diversas normativas y autores relacionados con la limitación de derechos de propiedad en el régimen de propiedad horizontal en Ecuador.

**Palabras clave:** Propietarios, propiedad horizontal, limitación

## Abstract

The housing under the horizontal property regime has been the solution that many inhabitants of cities with high crime rates have opted for in order to protect their safety. Despite this, organized crime groups have managed to enter these developments by buying or renting properties, which undermines the security of their inhabitants and forces them to make decisions to deal with this threat. This study analyzes the possibility that homeowners associations may limit property rights in cases where the purchase or rental of housing may threaten the security of the inhabitants of urbanizations subject to the horizontal property regime, for this purpose the current regulations are analyzed to determine their relevance, The criteria of several authors with respect to horizontal property are also mentioned, all this through a documentary analysis in which it can be observed how there is the possibility of being able to limit the property rights of the inhabitants of an urbanization, given that the limitation of the property right to the good and interests of the common good can be considered a threat to the security of the inhabitants of the urbanization, and that it can be considered a threat to the security of the inhabitants of the urbanization, but this must be done following a process in which all participants agree to submit to such a provision that may limit their property rights, because the regulations do not contemplate this possibility, for the research the methodology used is based on a qualitative approach, which includes a bibliographic and documentary review of various regulations and authors related to the limitation of property rights in the horizontal property regime in Ecuador.

**Key words:** Owners, horizontal property, limitation

## Introducción

En el contexto de la crisis de seguridad ocasionada por el asedio de grupos de delincuencia organizada que han permeado en todos los aspectos de la sociedad y han llevado a que Ecuador se encuentre entre uno de los países más peligrosos de la región, han sucedido varios fenómenos relevantes para el campo de las ciencias jurídicas que van desde los derechos individuales hasta los derechos de asociaciones y personas jurídicas. En enero del 2024 el gobierno del actual presidente Daniel Noboa tomó la decisión de declarar el conflicto armado interno en todo el territorio nacional, esto es un hecho inédito en la historia del Ecuador como país desde su creación como república en 1830. La crisis de inseguridad se intensifica en algunas provincias del país más que en otras, especialmente en la región costera de Ecuador, donde la violencia ha aumentado de manera alarmante. Este problema es particularmente evidente en ciudades como Machala, Quevedo, Babahoyo, Esmeraldas, Manta, Guayaquil y Durán, entre otras.

Ante esta situación de escala de violencia, los últimos gobiernos elegidos por elección popular, han intentado de forma ineficaz, brindar una solución definitiva al tema de la inseguridad mediante planes que consisten en reforzar en equipos a las fuerzas policiales y militares, abuso de decretar estados de excepción en varias provincias e impulsar reformas legales por medio de consultas populares, todas estas son actividades que muchas veces dejan dudas sobre la capacidad de acción política y técnica del ejecutivo para afrontar el principal problema del país. La población sin soluciones efectivas al problema de la inseguridad por parte de sus gobernantes, en ciudades económicamente desarrolladas como Guayaquil, y principalmente en la costa ecuatoriana, han optado por el desarrollo de un gran número de urbanizaciones privadas que se han asentado de preferencia en la periferia de los centros urbanos (Pérez de Murzi & Orejuela, 2023) estas viviendas en urbanizaciones suelen ser adquiridas por personas con un nivel de ingresos superior a la media, que optan por estas soluciones de vivienda debido a que son una mejora en su calidad de vida, por múltiples factores principalmente la seguridad entre estos (Samada, 2021).

Los habitantes de estas urbanizaciones privadas han decidido tomar medidas ante la crisis actual de seguridad, dentro de las posibles soluciones que han analizado en el corto plazo, se discute en las asociaciones de propietarios el hecho de que dentro de una urbanización ingresen o incluso habiten personas que se encuentren relacionadas a grupos de delincuencia organizada o estén inmersos en actividades delictivas, por lo que en asambleas socios de las asociaciones de propietarios se da apertura al debate sobre no permitir que se alquile o incluso se venda bienes inmuebles que se encuentran dentro de las urbanizaciones privadas a personas que tengan antecedentes penales o se encuentren incurso en algún proceso penal, todo esto con la finalidad de precautelar la seguridad de los habitantes de la urbanización (Ecuavisa, 2023)

Esta medida que en un principio parecería legítima debido a que cada asociación de propietarios puede establecer sus estatutos en base a lo que le reconoce la Ley de

Propiedad Horizontal y su reglamento verificado en el art 37 (Gobierno del Ecuador, 1960), esto ha generado controversia en diversos ámbitos como profesionales y círculos académicos. La discusión se origina principalmente con respecto a la potencial limitación sobre la capacidad que tienen los propietarios de estos inmuebles para poder decidir el destino de sus bienes, afectando así su libertad contractual y económica reconocida en la Constitución, aunque sobre esto exista una discusión debido a que por ley y derecho civil las propiedades están sometidas a los estatutos y reglamentos expedidos por sus miembros. También se discute en el ámbito constitucional la discriminación que se puede estar ejerciendo por parte de estas asociaciones de propietarios en contra de los futuros compradores o arrendatarios de estos bienes que se encuentran en sus urbanizaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal.

Por lo que esta cuestión se centra con respecto a si en el ordenamiento jurídico actual, existe la posibilidad de que una asociación de propietarios por medio de sus resoluciones, estatutos y su capacidad legal, pueda limitar la capacidad de contratación y disposición sobre bienes sometidos a propiedad horizontal. Incluso es necesario abordar la idea de que exista la posibilidad de nulificar un negocio jurídico como lo sería una compraventa o un alquiler de bien inmueble por medio de un acto o requisito emitido por una asamblea de propietarios de inmuebles. Lo que lleva a la segunda cuestión: si fuera posible implementar dicha medida, ¿cuáles serían los mecanismos idóneos para negar actos y negocios jurídicos que se hayan realizado en contravención a lo dispuesto por una asamblea de propietarios de bienes?

Las decisiones que las asociaciones de propietarios de urbanizaciones privadas intentan adoptar se fundamentan en primer lugar, en su derecho a la autogestión y en su reconocimiento jurídico como entidades constituidas con el propósito de atender las necesidades específicas de su comunidad, en este caso los habitantes que han adquirido viviendas en estas urbanizaciones mediante un esfuerzo considerable. Estas asociaciones basan su accionar en la búsqueda del bienestar común, especialmente ante la situación de inseguridad que atraviesa el Ecuador. Ante esta problemática muchos analistas se encuentran debatiendo posibles soluciones, considerando que garantizar un espacio seguro es una necesidad básica y legítima para todos los residentes.

Para este análisis se toma en cuenta los cuerpos jurídicos que son relevantes para determinar qué derechos prevalecen en este problema, como lo son la Constitución de la República, el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, entre otros. También analiza que se estipulan diferentes autores con respecto a las limitaciones del derecho de propiedad por causas de seguridad de los bienes o las personas en cuestión que los habitan. Todo esto con el fin de que pueda dar una solución a esta discusión jurídica que se ha generado en torno a la realidad que actualmente se vive y sea una guía para la solución de futuras controversias con respecto a este tema.

Este análisis sobre la vulneración de derechos constitucionales en régimen de propiedad horizontal en el Ecuador se desarrolla como un estudio cualitativo, basado

en una revisión bibliográfica y documental de diversas normativas y autores relacionados a la limitación de derechos de propiedad en el régimen de propiedad horizontal. Para el estudio en cuanto al tipo de investigación, se clasifica como cualitativa, con características de un estudio descriptivo y exploratorio. El enfoque descriptivo se centra en detallar el peso de las normativas dentro del sistema jurídico ecuatoriano, mientras que el carácter exploratorio se debe a que el tema no ha sido ampliamente tratado en otros contextos académicos ya que se menciona el peso que tiene cada normativa dentro del sistema jurídico ecuatoriano con la finalidad de obtener un resultado teórico válido que pueda englobar al resto de normas subyacentes, aunque también tiene características de un estudio exploratorio debido a que es un tema que no se ha abordado dentro de otros círculos académicos.

Por medio de la aplicación del método analítico-sintético, que ayuda a desglosar y abordar los aspectos esenciales del debate jurídico. Se recopila, analiza e interpreta la información recolectada. Así también, se aplicó el método analítico-sintético ya que se analizaron las fuentes seleccionadas para abordar lo esencial de los mismos dentro del debate jurídico planteado.

Para llevar a cabo la investigación se ven involucradas las siguientes bases teóricas en la cual se muestran estudios y definiciones tal como: El Diccionario de (Real Academia Española, 2024) define propiedad horizontal como “forma de copropiedad o condominio que se establece entre los propietarios de un inmueble dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública.”. Por lo que desde su definición jurídica el objetivo de la propiedad horizontal está ligada a compartir una propiedad en común entre diferentes personas, esta misma idea la maneja la Ley de Propiedad Horizontal (2005) en su artículo dos establece “cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.” contemplando de esta forma la coexistencia de propiedades individuales y comunales en conjunto.

La Ley de Propiedad Horizontal (2005) 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. El mismo cuerpo normativo (2005) en su artículo 12 establece que el reglamento interno de copropiedad contendrá las normas sobre administración de la urbanización y las funciones de cada uno de los miembros de la directiva, además de las funciones del administrador, la elección de administrador y miembros de directivas, fijación de alícuotas y regulación de alícuotas especiales.

El Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal (2005) en su artículo 2 menciona que las relaciones de copropiedad someten a todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal por lo que deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y reglamentos de régimen interno para la operación, uso, mantenimiento, reparación y

seguridad. Como tal la seguridad en la Ley de Propiedad Horizontal es un aspecto que se toma en cuenta en conjunto al resto de relaciones que se regulan por medio de la propiedad horizontal y por lo tanto es uno de los objetos de esta ley.

Por su parte el artículo 5 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal (2005) define los bienes comunes como aquellos que son necesarios para el mantenimiento del conjunto o condominio como tal, o que son necesarios para el funcionamiento de los servicios esenciales o necesarios que debe tener el conjunto o condominio. La normativa en este aspecto define a bienes desde una perspectiva netamente real, sin embargo, se debe tomar en cuenta que los bienes también pueden ser inmateriales.

La seguridad, aunque contemplada de manera accesoria en la regulación del régimen de propiedad horizontal, no es el foco principal de esta normativa, que se centra principalmente en las relaciones de copropiedad y las obligaciones derivadas de estas. Sin embargo, la creciente necesidad de seguridad ciudadana obliga a revalorizar la importancia de este derecho en relación con la propiedad. Según la Constitución (2008), el artículo 66, numeral 26, establece que "el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental." Esto implica que la concepción del derecho de propiedad en la carta magna ecuatoriana está supeditada tanto a las relaciones sociales como a las ambientales. Desde esta perspectiva de la función social de la propiedad, es posible subordinar el derecho de propiedad al bien común, que en este caso se traduce en la seguridad ciudadana dentro de las propiedades.

Capron (2021) define a la seguridad como "un sentimiento psicosocial sustentado en la confianza, un cemento social fuerte, condición de la existencia de la cooperación y de relaciones económicas y políticas, frente a los intereses individuales." Siendo de esta forma la seguridad un elemento base para que se puedan desplegar una serie de relaciones sociales, y siendo el derecho la regulación de esas relaciones sociales, está claro que sin el elemento seguridad no es posible la existencia del derecho. Por su parte Santos (2010) afirma que "la seguridad es un derecho humano, condición necesaria para el funcionamiento de la sociedad y uno de los principales criterios para asegurar la calidad de vida."

El derecho de propiedad en el régimen de propiedad horizontal está sujeto a diversas limitaciones que buscan equilibrar los intereses individuales con los colectivos. Estas restricciones se clasifican en estatutarias y legales, y han sido objeto de interpretación jurisprudencial. Las limitaciones estatutarias son aquellas establecidas en los estatutos de la comunidad de propietarios, para Atienza (2019) estas restricciones deben estar claramente definidas y responder al interés general de la comunidad, además para que sean efectivas frente a terceros y futuros adquirentes, es fundamental que estén inscritas en el Registro de la Propiedad, sin embargo, es importante destacar que estas limitaciones no pueden ser tan genéricas o abiertas que terminen menoscabando notoriamente el derecho de propiedad.

Las obligaciones legales derivadas de la propiedad horizontal obligan a los propietarios a cumplir con lo estipulado en el estatuto y la normativa pertinente, como la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Es importante recordar que la propiedad horizontal tiene su raíz en el cuasicontrato de comunidad, regulado en el Código Civil (2005) a partir del artículo 2204. Aunque este último no especifica las circunstancias que pueden limitar los derechos de los propietarios, estos aspectos han sido abordados por la doctrina especializada en materia civil, que ha examinado las obligaciones que surgen de los cuasicontratos y la figura aplicable en tales situaciones.

En esta línea autores como Cervantes (2021) sostienen que el Código Civil no regula explícitamente las instituciones de responsabilidad contractual y cuasicontractual, ni define sus elementos constitutivos, por lo que no ofrece una solución concreta a la problemática planteada. Sin embargo, es posible inferir respuestas basándose en indicaciones del propio Código. Además, la estructura normativa del régimen contractual y extracontractual es determinante sobre la responsabilidad contractual, por lo que es de aplicación general y abarca los daños por cualquier incumplimiento, convencional o no. Esto sugiere que, ante daños por incumplimiento de un cuasicontrato, deben aplicarse las reglas de la responsabilidad contractual, debido a la similitud entre ambas figuras, diferenciadas principalmente por la intención. Esta postura es coherente con teorías modernas de responsabilidad, como la de Díez-Picazo, que proponen una aplicación extensiva de la responsabilidad contractual a obligaciones cuasicontractuales y legales, adecuándose a nuestro ordenamiento jurídico.

Para el caso de la propiedad horizontal se debe tomar en cuenta la finalidad social de la propiedad, esto basado en la Constitución de la República (2008) en su artículo 66 numeral 26 establece “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental” por lo que desde la propia constitución se establece que el derecho de propiedad es limitado siempre a lo social, por lo que no se puede presumir que este derecho de propiedad en Ecuador se ejerce de forma desmedida como se pretende por parte de una doctrina liberal radical en la cual la propiedad es absoluta por encima de los intereses del Estado y los ciudadanos.

El objetivo para el cual fue creado el bien inmueble de propiedad común a todos los propietarios debe cumplir con su propósito social, esto es uno de los aspectos primordiales para poder determinar el destino del bien y cuál es su aspecto en la vida de los propietarios. En el caso de las urbanizaciones cerradas es claro que estas crean para sus habitantes facilidades que se prestan para la vida cotidiana y principalmente garantizan el tema de la seguridad, esto de especial relevancia en las urbes que tienen altos índices de delincuencia, por lo que se puede determinar que este es el objetivo con el cual se crea este bien que pasa a ser común para todos los propietarios, la capacidad de regular las relaciones se contemplan en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 45 acerca de los deberes y atribuciones de la asamblea general de propietarios en su literal i “Dictar las normas necesarias y convenientes para la

administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios” por lo tanto si un propietario aumenta de forma irresponsable el nivel de inseguridad de una urbanización está yendo en contra con el objetivo por el cual fue creado ese bien común a todos los propietarios que es la seguridad y que puede ser regulado por medio del máximo organismo que es la asamblea general de propietarios.

Es necesario destacar que el significado de la palabra “comunidad” es muy extenso dentro del idioma español, y no solo se limita a su significado jurídico que establece el Código Civil es así como el Diccionario de la lengua española de la Real Academia Española en su versión en línea (2024) define a comunidad como “junta o congregación de personas que viven unidas bajo ciertas constituciones y reglas, como los conventos, colegios” esto en un sentido más normativista, resaltando que la comunidad somete jurídicamente a un grupo de personas aunque otro significado relevante es “conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes” esto en su sentido ontológico deja entrever que la existencia en comunidad no solo se determina por las relaciones jurídicas sino que los miembros de estas deben contribuir para mantener intereses y objetivos comunes.

A pesar de esto la organización barrial y las relaciones vecinales han ido decayendo con el paso del tiempo bajo ciertos fenómenos como la gentrificación de barrios y el comportamiento individualista de los habitantes, algo propio de un capitalismo globalizado propio de nuestra época, donde el individuo tiene baja o nula participación de los asuntos de la comunidad, en este contexto uno de los retos a los que se enfrentan las administraciones de organizaciones privadas es lograr que los residentes antiguos o nuevos, independientemente de si hayan sido parte de los estatutos y las resoluciones de la asociación de propietarios, cumplan de forma puntual con sus obligaciones y deberes como miembros de la urbanización, en especial la obligación de cancelar los valores de alícuotas para el mantenimiento de los bienes comunes de la urbanización.

Con un simple hecho tan sencillo como las deudas que existen bajo este razonamiento si el propietario que no ha consentido en la creación de una asociación de propietarios se ve comprometido con sus recursos de forma obligatoria contractual para el mantenimiento de la urbanización, así mismo también el propietario se ve sometido a cumplir y aportar a la seguridad de la urbanización sea esto de una forma material con sus recursos destinados para la contratación de guardias y equipos de seguridad electrónica, pero también se compromete a aportar a la seguridad de una forma inmaterial por medio de sus acciones que puede repercutir en afectar este recurso actualmente muy valioso para cualquier urbanización del país, dado que esta es la razón de ser de la misma. Por bajo este razonamiento limitar el derecho de disponer de la propiedad al propietario de un inmueble dentro de una urbanización sometida a régimen de propiedad horizontal, sigue la lógica de una línea de los fines que se

persigue con la creación de este tipo personas jurídicas que existen bajo la figura de la propiedad horizontal contrato de comunidad establecido en el derecho civil.

Las limitaciones en el derecho de propiedad no son nuevas dentro de nuestro ordenamiento jurídico ecuatoriano es necesario hacer referencia a la ley de compañías para poder observar un caso en el cual un contrato de sociedad limitada obliga al accionista a vender sus acciones sólo a las personas que los otros accionistas acepten dentro de la sociedad esto aprobado por medio de la junta general según lo establece el literal f del artículo 118 (Ley de Compañías, 1999). Por lo que el ordenamiento jurídico si contempla casos en los cuales los participantes de una sociedad pueden limitar el derecho de otros de disponer de forma libre de la propiedad de sus bienes en este caso acciones, esto es algo similar a lo que se puede llegar a plantear dentro de la limitación del derecho de propiedad para la venta de inmuebles o alquiler.

En este contexto, es importante señalar que existe una diferencia clara entre el contrato de compañía limitada, que está previsto en la ley, y la limitación mencionada en el párrafo anterior, que forma parte de la normativa. Esta limitación no depende de un acto de voluntad contractual entre las partes. Al aceptar su participación en una compañía de responsabilidad limitada, el accionista se somete legalmente a la condición de que, en el futuro, deberá contar con la aprobación de la junta de accionistas para transferir sus acciones a terceros.

De manera similar, en el caso de una venta o alquiler dentro de un régimen de propiedad horizontal, debería implementarse una reforma legal. En ausencia de esta, se espera que el estatuto de la asociación establezca claramente este requisito, ya que implica una limitación potencial al derecho de propiedad de cualquier propietario de una vivienda en la urbanización. Por lo tanto, sería necesario contar con el consentimiento de todos los residentes para la creación de un estatuto de esta naturaleza, o para llevar a cabo una posible reforma que restrinja el derecho de propiedad.

Este consentimiento total sería el antecedente necesario para poder someter a todas las propiedades a los requisitos que establezca la asociación de propietarios para una compra venta o alquiler del bien, la necesidad de una aceptación social total radica en que efectivamente la falta de regulación vuelve totalmente necesario el hecho de que todos los propietarios por medio de este acto se sometían a una limitación de este tipo, más aún cuando las relaciones dentro de urbanizaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal suelen ser conflictivas con respecto a su administración ocasionando problemas por falta de pago y la falta de provisión de servicios que conlleva mora al momento de cancelar alcótuas.

A su vez, otro de los aspectos que debe abordarse para poder implementar este tipo de limitaciones a la propiedad es el procedimiento que se puede llevar para una instancia administrativa donde se revisen los requisitos que debe reunir el candidato a propietario o arrendatario antes de ser admitido en la urbanización y este

procedimiento debe tener regulado la posibilidad que dentro de la propia administración de la urbanización se pueda recurrir al menos a una revisión de las motivaciones en las cuales se puede basar la administración para denegar el acceso a una persona dentro de la misma.

Ya en su aspecto judicial esto sería más complejo, debido a que exige que la urbanización tenga un orden establecido en sus procedimientos con respecto a la administración del derecho de poder acceder a la urbanización y todo lo que esto conlleva de forma adecuada, dado que el juzgador debe basarse en lo establecido en los estatutos y normativa vigente, pero en la práctica gran parte del sustento de una urbanización para poder defender las decisiones que ha tomado su administración radican en que todos los procesos dentro de la misma se hayan realizado de forma ordenada y se hayan respetado de forma adecuada los procedimientos establecidos para cada propietario.

## **Discusión y Resultados**

Efectivamente el orden jurídico vigente en el Ecuador si bien no lo contempla de forma expresa si abre la posibilidad a que existan cierto tipo de limitaciones a la propiedad dentro del régimen de propiedad horizontal, dado que éstas limitaciones efectivamente son necesarias para mantener y fomentar una convivencia armoniosa dentro de las urbanizaciones privadas que se ven obligadas a precautelar el acceso a estas ante un contexto tan desfavorable y complejo como la crisis de seguridad que se vive actualmente en ciertas ciudades del país. Por medio del análisis de normas como la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil se determina que actualmente existe un equilibrio entre los derechos individuales y las responsabilidades colectivas que aceptan cada uno de los propietarios que vive bajo esta figura de la propiedad horizontal, lo que resulta en un ambiente funcional que tiene por objetivo mejorar la calidad de vida de todos los residentes de una urbanización.

La Constitución de la República determina de forma expresa como la propiedad es un derecho que carece de un ejercicio absoluto, como se suele considerar bajo la óptica del liberalismo clásico, el cual ve a la propiedad sin más límites que la libertad individual y que se puede ejercer incluso en desmerito de la sociedad. La Constitución limita esa visión y determina que la propiedad se ejerce siempre con responsabilidad social e incluso ambiental, para la Constitución de la República la propiedad no consiste simplemente en un derecho absoluto de libre disposición sobre un bien material o inmaterial, sino que el bien siempre está sometido al bien común de la sociedad o comunidad y puede verse limitado el derecho de propiedad si esto finalmente tiende a beneficiar al bien común. Siendo necesario este planteamiento para el interés de las urbanizaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, que en la actualidad por motivos de seguridad busque la limitación de derechos de propiedad con la finalidad de precautelar la seguridad y armonía de sus habitantes.

Adicional a esto se debe tomar en cuenta que el aspecto de seguridad se encuentra reconocido dentro de la ley de propiedad horizontal como uno de los aspectos que puede ser regulado por parte de las asociaciones de propietarios, a pesar de que esto la normativa específica de propiedad horizontal lo aborda de forma muy breve al establecer que la asamblea general de propietarios puede normar precautelando la convivencia armónica de sus habitantes. La situación de inseguridad actual obliga a todos los que participan de este cuasi contrato de comunidad deban mantener a la urbanización con la capacidad de brindar el principal propósito con el cual fue creado que es ser un espacio seguro para la normal convivencia de sus habitantes, por lo que la obligación de aportar a la seguridad y convivencia de la urbanización de forma directa o indirecta no solo se configura simplemente en el aspecto legal por el hecho de pertenecer al conjunto residencial, sino que también en el aspecto ontológico siendo la convivencia armonioso la razón de ser de la urbanización debido a que la seguridad es el deber ser y el objetivo por el cual fue creado el bien inmueble llamado urbanización privada, y al perder esta característica de poder brindar seguridad no tendría razón de ser la existencia de ese bien inmueble y por lo tanto perdería sentido el mantenimiento del bien.

Para poder limitar los derechos de propiedad y la disposición de la misma de propietarios por motivos de seguridad, debe existir una resolución por parte de la asamblea de propietarios debido a que este es el máximo órgano de representación de los conjuntos residenciales, esta resolución debe normar el procedimiento que debe seguirse para la venta o arrendamiento de bienes inmuebles y qué sucede en los casos en los cuales la persona a la cual se pretende una venta de este tipo no cumple con el perfil adecuado para poder establecer que es seguro su ingreso a la convivencia dentro de la urbanización. Esto no es algo menor dado que la finalidad de la creación de una urbanización es una convivencia pacífica y segura, por lo que al ingresar una persona que representa un riesgo para la seguridad de sus habitantes efectivamente se pierde la razón de ser del bien común afectando el propósito por el cual ha sido creado el conjunto residencial.

Al no existir mayor análisis con respecto a este tema es difícil determinar en revisión de literatura si es necesario establecer por medio de una asamblea universal que reúna a la totalidad de propietarios, la obligación para poder establecer ciertos requisitos que puedan limitar la propiedad de los bienes dentro de las organizaciones para los casos de compraventa y alquiler por motivos de seguridad. Dado que en muchos casos estas asambleas nunca se logran conformar con la totalidad de los propietarios, sino que las asambleas simplemente se dan cumpliendo el mínimo de quórum requerido para su instalación, pero en muchos casos una asamblea con un mínimo de participantes si bien puede considerarse legal puede llegar a considerarse que carece de legitimidad. En este estudio no solo se discute la posibilidad legal de poder crear esta disposición dentro de los estatutos o reglamentos de una asociación de propietarios de una organización bajo régimen de propiedad horizontal, sino que incluso se aborda el hecho de que en este aspecto se vuelve necesario analizar

inclusive ciertos factores como la legitimidad de las decisiones que se toman dentro de una comunidad.

Otro aspecto que se vuelve determinante es el procedimiento que se debe seguir por parte de la administración de la asociación de propietarios de la urbanización para poder llevar a cabo de forma efectiva una figura de colocar requisitos que puedan llevar a la limitación de derecho de disposición de la propiedad para compraventa o alquiler. La determinación de los requisitos debe ser explícita dado que no puede estar sujeta a interpretaciones y subjetividades, de esta misma forma la exigencia de una resolución en firme para los casos en los que se determine que no se cumple algún requisito para la disposición del bien debe estar determinados de forma bastante clara y comprensible, a pesar de que se cuente con una fundamentación donde se sustente el motivo o razón por el cual no se cumple con los requisitos para poder disponer del bien de la forma en la cual se pretende, sea esto por medio de una compraventa o un alquiler del bien inmueble.

## **Conclusiones**

Las conclusiones del trabajo de investigación sobre la limitación de derechos en el régimen de propiedad horizontal en Ecuador ofrecen una visión integral y reflexiva sobre la intersección entre la propiedad, la seguridad y la responsabilidad social. A medida que el país enfrenta una creciente crisis de seguridad, impulsada por la delincuencia organizada y otros factores, se hace evidente que las comunidades deben adaptarse y encontrar formas efectivas de proteger a sus residentes. Este estudio ha revelado que, aunque el marco jurídico ecuatoriano no establece de manera explícita la posibilidad de limitar los derechos de propiedad, sí permite la implementación de restricciones que son esenciales para el bienestar colectivo.

En primer lugar, es fundamental reconocer que la propiedad no debe ser entendida como un derecho absoluto. La Constitución de la República del Ecuador establece que el derecho a la propiedad está condicionado por su función social y ambiental. Esto implica que los propietarios deben ejercer su derecho de manera que no solo beneficie sus intereses individuales, sino que también contribuya al bien común. Esta perspectiva es crucial en el contexto de las urbanizaciones, donde la seguridad de los residentes puede verse comprometida por la llegada de individuos o grupos que amenazan la convivencia pacífica. Por lo tanto, la limitación de derechos de propiedad puede ser vista no solo como una medida de seguridad, sino como una responsabilidad ética y social que cada propietario debe asumir.

Además, el estudio destaca la importancia de las asociaciones de propietarios en la gestión de estas limitaciones. Estas entidades, constituidas por los mismos residentes, tienen el derecho a autogestionarse y a establecer normas que respondan a las necesidades específicas de su comunidad. La capacidad de estas asociaciones para implementar restricciones a los derechos de propiedad, siempre que se realice de manera consensuada y transparente, es un paso hacia la creación de un entorno más seguro y colaborativo. Este proceso de toma de decisiones debe incluir la participación

activa de todos los propietarios, garantizando que las limitaciones sean justas y equitativas, y que reflejen el interés general de la comunidad.

El análisis de la normativa vigente, incluyendo la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil, revela que existe un marco legal que, aunque no es explícito en cuanto a las limitaciones de derechos, permite la creación de regulaciones que pueden ser adaptadas a las circunstancias particulares de cada urbanización. Esto sugiere que es posible desarrollar un conjunto de normas internas que aborden las preocupaciones de seguridad sin vulnerar los derechos fundamentales de los propietarios. La clave radica en la claridad y la transparencia de estas regulaciones, así como en su adecuada inscripción y difusión entre los miembros de la comunidad.

Asimismo, es importante considerar que la implementación de limitaciones a los derechos de propiedad no debe ser vista como una restricción arbitraria, sino como una medida necesaria para preservar la calidad de vida de los residentes. La seguridad es un derecho humano fundamental, y su garantía es esencial para el funcionamiento de cualquier sociedad. En este sentido, las comunidades deben ser proactivas en la búsqueda de soluciones que no solo aborden la inseguridad, sino que también fomenten un sentido de pertenencia y cohesión social entre sus miembros.

Finalmente, el estudio concluye que la discusión sobre la limitación de derechos en el régimen de propiedad horizontal es un tema que merece una atención continua y un análisis más profundo. A medida que la situación de seguridad en Ecuador evoluciona, es crucial que las comunidades y los legisladores trabajen juntos para encontrar un equilibrio entre los derechos individuales y las necesidades colectivas. Esto no solo contribuirá a la creación de entornos más seguros, sino que también fortalecerá el tejido social y promoverá una cultura de responsabilidad compartida entre los propietarios.

## Referencias Bibliográficas

Atienza, J. I. (2019). Propiedad horizontal: Limitaciones a la actividad de. *Revista CEFLegal, CEF*, 222, 158-168.

Capron, G. (2021). Seguridad, desconfianza y la dimensión simbólica de la segregación en urbanizaciones cerradas. *EURE (Santiago)*, 47(142), 121-137. <https://doi.org/10.7764/eure.47.142.06>

Cervantes Armijos, M. (2021). La responsabilidad cuasicontractual en Ecuador: ¿Una determinación contractual o extracontractual? *USFQ Law Review*, 8(1), 29-48. <https://doi.org/10.18272/ulr.v8i1.2143>

Código Civil. (2005). *Codificación No. 2005-010*. Quito: Registro Oficial.

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Registro Oficial 449* de 20 de octubre del 2008. Quito: Registro Oficial.

Ley de Compañías. (1999). *Registro Oficial 312* (1999-11-05).

Ley de Propiedad Horizontal. (2005). *Codificación 2005-013*. Registro Oficial.

Pérez de Murzi, T., & Orejuela, G. (2023). Geografía de la fragmentación urbana: Las urbanizaciones cerradas en la expansión de Guayaquil, Ecuador. *Revista de Urbanismo*, 48. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.67778>

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). <https://dle.rae.es>

Real Academia Española. (2024). *Diccionario panhispánico del español jurídico (DPEJ)*. <https://dpej.rae.es/>

Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. (2005). Congreso Nacional Ecuador. *Registro Oficial*.

Samada, Y. (2021). Incidencia de urbanizaciones cerradas en la fragmentación urbana y social de la ciudad de Manta, Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales*, 1, 243-261.

Santos, I. (2010). Seguridad ciudadana: Un derecho humano. *Revista Regional de Derechos Humanos*, 2, 3-14