REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO [NOMBRE]

Edificio en Ecuador (Ley de Propiedad Horizontal, art. 12, y Reglamento General) · _____

Nombre y dirección del edificio

Declaratoria de propiedad horizontal (fecha y cantón)

Tipo de inmueble: un solo edificio de vivienda, o varios bloques, torres o conjuntos, o uso comercial

Número de unidades (bienes exclusivos)

Fecha de la Asamblea que aprueba el reglamento

Copropietarios que votaron a favor y total de copropietarios

Qué contiene según la ley (Ley de Propiedad Horizontal, art. 12) y dónde está en este modelo

- ☐ Normas sobre administración y conservación de los bienes comunes: capítulos I, II y V.
- ☐ Funciones que corresponden a la Asamblea de los Copropietarios: capítulo III.
- ☐ Facultades y obligaciones del administrador y forma de su elección: capítulo V.
- ☐ Distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios: capítulos I y VI.
- ☐ Todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio: capítulos II, VII y VIII.
- ☐ Los casos en que la gestión del administrador requiere la conformidad de la Asamblea: capítulo V («El Reglamento determinará en que casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.», art. 12).

Cómo se aprueba y se inscribe (Ley de Propiedad Horizontal, art. 11)

- ☐ «El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.» La ley no dice si se cuentan por persona o por alícuota: consulte a su abogado.
- ☐ Debe protocolizarse en una notaría del cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cumplidas esas formalidades, «tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título».
- ☐ Antes de la primera transferencia de un bien del edificio, el propio Reglamento General hace de reglamento interno, y no son necesarios su protocolización ni su inscripción. Cuando el edificio se haya transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje que la ley prevé para aprobar el reglamento, los condóminos lo aportan, lo protocolizan y lo inscriben (Reglamento General, artículo innumerado agregado por el Decreto Ejecutivo 661, 2015).

Capítulo I. Bienes exclusivos, bienes comunes y alícuotas (Ley de Propiedad Horizontal, art. 12; Reglamento General, art. 7)

1. Bienes exclusivos del edificio (unidades): _____. Bienes comunes (enumere): _____. Cláusula sugerida.
2. Cuadro de alícuotas: la cuota de participación de cada unidad consta en los cuadros de alícuotas de la Declaratoria de Propiedad Horizontal (Reglamento General, art. 7). Alícuota de cada unidad: tabla anexa.

3. Contribución: cada copropietario paga los gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes «proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes» (Reglamento General, art. 26).

Cuadro de alícuotas de las unidades (anexo del capítulo I)

N.º	Unidad (piso y número)	Uso (vivienda, comercio u otro)	Alícuota (%)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Capítulo II. Uso de los bienes y obras (Ley de Propiedad Horizontal, arts. 7 y 12)

1. Reglas de uso de las unidades y de las áreas comunes (horarios, ruido, mascotas, mudanzas, áreas sociales): _____. Cláusula sugerida.
2. Obras en la estructura resistente o aumentos de edificación: «Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.» (art. 7). Modificaciones de la fachada que no afecten la estructura: «se requerirá de la aprobación del 60% de los copropietarios» (art. 7). La ley no dice si esos porcentajes se cuentan por persona o por alícuota: consulte a su abogado. La Asamblea debe conocer un informe técnico y se necesita la autorización de la Municipalidad (art. 7).
3. Gravámenes extraordinarios, mejoras voluntarias y alteraciones sensibles en el goce de los bienes comunes: «requerirá el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión» (art. 12).
4. Seguro: «Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.» (art. 16).
5. Solo si el inmueble es de uso comercial: el reglamento interno debe hacer constar las normas para su promoción y publicidad (Reglamento General, art. 2). Normas: _____.

Capítulo III. La Asamblea de copropietarios (Reglamento General, arts. 33 a 45)

1. Funciones: la Asamblea elige y remueve al administrador y al presidente, examina y resuelve sobre informes, cuentas, balances y presupuestos, señala las cuotas de expensas ordinarias y extraordinarias, puede ordenar la fiscalización de las cuentas y caja y puede exigir una garantía al administrador (art. 45, letras a, c, d, g y h).
2. Sesiones: «Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año.» Las extraordinarias se convocan para asuntos determinados (art. 36).

3. Convocatoria: «La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.» (art. 37). Convocan el Presidente o el administrador; los copropietarios que representen al menos el 30% del total de votos pueden pedirla, y con el respaldo de al menos el 40% pueden autoconvocarse (art. 37).
4. Quórum: en primera convocatoria, copropietarios con derecho a voto que representen más del 50% de las alícuotas; en segunda, los copropietarios con derecho a voto que estén presentes (art. 39). Solo tiene derecho a voto quien justifica estar al día (art. 39, tercer inciso, reformado por el Decreto Ejecutivo 462; pasaje transcrito a mano de una copia escaneada, verifíquelo con un abogado). Para reformar el reglamento o adoptar uno nuevo, el quórum que exija la Ley de Propiedad Horizontal, en primera o en segunda convocatoria (art. 39).
5. Votación: «Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.» (art. 42). Cada copropietario vota según su alícuota (art. 34).
6. Actas: se aprueban en la misma sesión, con las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario; el administrador lleva el Libro de Actas en originales (art. 43). Modelo: acta de asamblea de copropietarios.

Capítulo IV. Directorio General y Presidente (Reglamento General, arts. 32, 46, 49 y 57)

1. Marque lo que corresponde: [ ] inmueble solo de vivienda: la administración y el control están a cargo de la Asamblea y del administrador (art. 32, a). [ ] varios bloques, torres o conjuntos, para vivienda o comercio, o solo comercio: la Asamblea, el Directorio General, el Presidente y el administrador (art. 32, b). Este capítulo se escribe solo en el segundo caso.
2. Directorio General: sus miembros duran un año y pueden ser reelegidos; en inmuebles de varios bloques debe tener como miembro a un copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total (art. 46). Número de miembros: _____. Cláusula sugerida.
3. Sesiones ordinarias y extraordinarias del Directorio General, según lo que fije este reglamento (art. 49): _____.
4. Presidente: lo elige la Asamblea por un año, puede ser reelegido y debe ser copropietario (art. 57).

Capítulo V. El administrador (Reglamento General, arts. 59, 60 y 61; Ley de Propiedad Horizontal, art. 12)

1. Elección: lo elige la Asamblea por un año; puede ser reelegido indefinidamente y no necesita ser copropietario (art. 59).
2. Facultades y obligaciones: _____. Entre las que fija el Reglamento General: recauda las cuotas dentro de los primeros diez días de cada mes (art. 60, e); lleva la contabilidad «con sujeción a los principios de la técnica contable» (art. 60, m); presenta cuentas, balances e informes «con la periodicidad que éstos le señalen», es decir, la que fije la Asamblea o el Directorio (art. 60, c).
3. Casos en que su gestión requiere la conformidad de la Asamblea: _____ (art. 12 de la ley).
4. Garantía que responde por su desempeño, forma y monto: _____ (la Asamblea puede exigirla, Reglamento General, art. 45, h).
5. Representación legal: la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el administrador en todo lo relacionado al régimen de propiedad horizontal (Reglamento General, art. 61).

Capítulo VI. Presupuesto, expensas y fondo común de reserva (Reglamento General, arts. 24 a 31)

1. Presupuesto: la Asamblea, en su reunión ordinaria, aprueba el presupuesto «con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma» y vale por un año fiscal, de enero a diciembre (art. 24).
2. Expensas ordinarias: «Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes» (art. 26). Expensas extraordinarias: las fija la Asamblea para obras ocasionales o inversiones, «y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias» (art. 29).
3. Si el presupuesto resulta insuficiente, se convoca a una Asamblea Extraordinaria que fija las nuevas cuotas, exigibles a partir del mes inmediato posterior (art. 28).
4. Fondo común de reserva: «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.» (art. 31). Recargo de este edificio: _____. Cláusula sugerida.

Capítulo VII. Mora (Reglamento General, capítulo IV, tal como lo reforma el Decreto Ejecutivo 462 de 2026)

1. La mora, los avisos previos y sus límites los regula el capítulo IV del Reglamento General en el texto que dejó el Decreto Ejecutivo 462 (Registro Oficial, 3 de agosto de 2026). Este modelo no los repite: remita a ese texto y revíselo con su abogado. No escriba aquí tasas de interés ni montos de multas: _____. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.
2. Cuando hay dos o más expensas vencidas, el administrador o el presidente emite la liquidación de valores adeudados y la somete a la Asamblea dentro de los treinta días siguientes (Reglamento General, art. 19.5). Véase el modelo de acta de asamblea. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.

Capítulo VIII. Sanciones y solución de conflictos (Reglamento General, art. 63)

1. Faltas a este reglamento y su consecuencia: _____. Cláusula sugerida; el monto o la forma de fijarlo los decide la Asamblea con su abogado.
2. Conciliación: cualquier controversia entre copropietarios o usuarios «podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble» (art. 63).
3. Arbitraje: los copropietarios pueden convenir por escrito someter las diferencias sobre el uso y goce de las propiedades exclusivas o los bienes comunes a la ley de arbitraje y mediación vigente (art. 63).

Capítulo IX. Reforma del reglamento

1. La Asamblea puede «Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno» e interpretarlo con fuerza obligatoria (Reglamento General, art. 45, f). El quórum para reformarlo es el que exige la ley, en primera o segunda convocatoria (art. 39).

Notas (no son parte del reglamento)

Quién lo redacta: el Directorio o el administrador preparan y presentan a la Asamblea el proyecto de reglamento interno (Reglamento General, arts. 56, e, y 60, d).

No encontramos un modelo de reglamento interno aprobado por el MIDUVI, un municipio o el Registro de la Propiedad. Este modelo no lo reemplaza.

Registro: la ley da efecto de la inscripción frente a terceros adquirentes. No encontramos qué efecto tiene entre los copropietarios actuales un reglamento no inscrito: consulte a su abogado.

Presidente de la Asamblea

Nombre, firma y fecha

Secretario (el administrador)

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en el Decreto Ejecutivo 462 de 2026, leídos el 21 de noviembre de 2026, y solo vale para edificios de Ecuador; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado. Es una estructura, no un reglamento listo para protocolizar. Consulte a su abogado antes de usarlo.