



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA RECLAMOS DE
OBLIGACIONES DINERARIAS INSATISFECHAS DE COPROPIETARIOS DE
CONDOMINIOS INMOBILIARIOS

Trabajo de Titulación presentado en conformidad con los requisitos
establecidos para optar por el título de Abogado de los Tribunales y Juzgados
de la República

Profesor Guía

Mgr. Diego Alejandro Oviedo Polo

Autor

Diego Javier Cisneros del Alcázar

Año

2016

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con el estudiante, orientando sus conocimientos y competencias para un eficiente desarrollo del tema escogido y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación.

Diego Alejandro Oviedo Polo
Magíster en Derecho Civil Patrimonial
C.C.: 171436613-3

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes.

Diego Javier Cisneros del Alcázar

C.C.: 171585671-0

AGRADECIMIENTOS

A Dios por todas sus bendiciones. A mi padre Santiago por todo su apoyo. A Karen Díaz y Lizeth Machado y especialmente a mi profesor guía Diego Oviedo.

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a Alicia Aldás, a mis abuelos Diego y Adriana, mi tía Mónica y madre Adriana por ser mi pilar y mi motivación.

RESUMEN

Este trabajo analiza la aplicación del procedimiento monitorio para reclamaciones por parte de copropietarios de condominios inmobiliarios, realizadas a través de sus administradores o presidentes por deudas que provengan de obligaciones dinerarias insatisfechas. A lo largo del trabajo se analizarán aspectos procesales del procedimiento monitorio, el cual tiene una naturaleza jurídica sui generis y no debe confundirse con un procedimiento de jurisdicción voluntaria. De igual manera se hará una aproximación entre el procedimiento monitorio español con el concebido por el legislador en nuestra normativa. Por otro lado, se tratará al régimen de propiedad horizontal aplicado a condominios y haciendo especial atención a sus órganos de administración para poder identificar quién o quiénes pueden ejercer la legitimación activa para iniciar el referido procedimiento y cuáles son los requisitos que deberán contener para que la acción sea procedente. Realizado esto, se procederá a analizar la práctica procesal ecuatoriana, todo lo referente a la demanda, el auto interlocutorio que contiene el mandamiento de pago y las alternativas procesales que tiene el demandado, las cuales son tres: pagar, no comparecer o comparecer y proponer excepciones. Se hará mayor énfasis en la última alternativa, explicando lo que ocurre cuando el juez dicta sentencia, analizando que proceden sobre ésta. Finalmente se abordan las diferencias que suponen los reclamos de índole dineraria de condóminos previo a la entrada en vigencia al COGEP y una vez dicho cuerpo legal empezó a aplicarse; para poder concluir cuál vía es más eficaz.

ABSTRACT

This paper discusses the application of the order for payment procedure for claims by co-owners of real estate condos, made through its managers or Chairmen for debts arising from unfulfilled monetary obligations. Procedural aspects of the order for payment procedure, which has a sui generis legal nature and should not be confused with a procedure of voluntary jurisdiction will be analyzed throughout the work. In the same way an approximation will be among the Spanish order for payment procedure with the intended by the legislator in our regulations. It is also to the horizontal property regime applied to condominiums and by special attention to their organs of Administration to be able to identify who can exercise the active legitimization to file small claims lawsuit and what are the requirements that must be to make the action from. Done, will proceed to analyze the Ecuadorian procedural practice, everything related to demand, the judge's decision containing the payment order and procedural alternatives having the respondent, which are three: pay, do not appear or appear and propose exceptions. Greater emphasis on the latest alternative will be and explaining what happens when the judge dictated sentence, explaining the challenges coming on this. Finally dealt with the differences posed by claims of a cash nature of condominium owners prior to the entry into force to the COGEP and once this legal body began to be applied; to be able to conclude which way is more effective.

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo 1: Procedimiento Monitorio.....	2
1.1. Reseña histórica.....	2
1.2 Aspectos procesales.....	3
1.2.1 Concepto	3
1.2.2 Clases.....	4
1.2.3 Naturaleza jurídica.....	5
1.2.4 Ámbito.....	6
1.2.5 Finalidad	7
1.3 Razones para incluirlo en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.....	8
Capítulo 2: Régimen de Propiedad Horizontal	9
2.1 Regímenes de propiedad	9
2.1.1 Propiedad individual.....	9
2.1.2 Copropiedad	10
2.1.3 Condominio.....	11
2.2 Naturaleza jurídica	11
2.3 Tipos de bienes.....	12
2.4 Administración.....	13
2.4.1 Asamblea de copropietarios	13
2.4.2 Presidente.....	14
2.4.3 Administrador.....	15
Capítulo 3: Técnica monitoria aplicada a reclamaciones dinerarias insatisfechas de copropietarios..	16
3.1 Código De Procedimiento Civil codificado en el año 2005.....	16
3.2 Derecho comparado	18
3.2.1 España.....	19

3.3 Código Orgánico General de Procesos	20
3.3.1 Demanda	22
3.3.2 Mandamiento de pago	22
3.3.3 Citación	23
3.3.4 Alternativas procesales	24
3.3.5 Impugnaciones	25
3.4 Ventajas y desventajas	26
3.4.1 Ventajas	26
3.4.2 Desventajas	27
Conclusiones	28
REFERENCIAS	31
ANEXOS	34

Introducción

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal analizar el procedimiento monitorio aplicado a reclamaciones dinerarias insatisfechas de copropietarios de condominios inmobiliarios, realizadas a través de sus administradores o presidentes, por deudas que provengan de expensas ordinarias o extraordinarias impagas.

En base al objetivo principal, se han planteado objetivos específicos tales como: explicar en qué consiste el procedimiento monitorio y cuáles fueron las razones para la adopción de esta vía procesal. De igual manera, se comparará al procedimiento monitorio ecuatoriano con el procedimiento monitorio en España.

Finalmente, se procurará determinar si las reclamaciones efectuadas por los representantes legales de los condominios, por obligaciones dinerarias insatisfechas, serán resueltas de manera más expedita a través de la vía monitoria que por la vía ejecutiva prevista en el derogado Código de Procedimiento Civil, objetivo estrechamente relacionado a la hipótesis planteada en el presente ensayo académico la cual cuestiona si: ¿el procedimiento monitorio supondrá una vía eficaz para los reclamos sobre la falta de cumplimiento de obligaciones dinerarias de los copropietarios de condominios inmobiliarios?

Sin perjuicio de lo anterior, también se abordarán temas relacionados a la propiedad, con especial atención al régimen de propiedad horizontal, aplicado a condominios, haciendo énfasis en la forma de administración de estos bienes, lo cual será de vital importancia para el cumplimiento de los objetivos antes descritos. El método a aplicar en la presente investigación, el cual constituye un análisis de inducción, es un método dogmático-sistemático, para lo cual se empleará una técnica de investigación documental.

Capítulo 1: Procedimiento Monitorio

1.1. Reseña histórica

El antecedente más claro del procedimiento monitorio se encuentra en la Alta Edad Media, específicamente en Italia (Calvinho, 2006, p. 121). Durante el siglo XIV, debido al alto tráfico de comercio que existió en el Mediterráneo, especialmente en Italia, se vio la necesidad de agilizar la sustanciación de los procesos en aras de precautelar los derechos de los comerciantes. Esto por cuanto los comerciantes debían seguir un proceso complicado denominado *solemnis ordo iudiciarius* para poder recuperar sus créditos. Por tal motivo, los legisladores de dicho Estado, establecieron el denominado *mandatum de solvendo cum clausula iustificativa* (Gisbert, Diéz, Carretero, & González-Choren, 2010, pp 33-34). Dicho proceso significó un método abreviado para solucionar los juicios pecuniarios de los mercaderes.

El *mandatum de solvendo cum clausula iustificativa* modificó el rol de las partes en los procesos judiciales de índole dinerario. Consecuentemente, se invirtió la actuación de las partes en el juicio, provocando que el acreedor no necesite comprobar de manera fehaciente los hechos constitutivos de su pretensión, mientras que por otro lado, al deudor se le exoneraba de comparecer ante un juez para poder formular las excepciones que creía convenientes (Gisbert et al., 2010, pp. 34-35). Por lo cual, se configuró como un procedimiento que omitía la fase previa de conocimiento. Como acertadamente indica Macías, la finalidad de este proceso era la rápida obtención de un título ejecutivo (2009, p. 2). Por tal motivo, si bien este procedimiento simplificó las reclamaciones, no deja de ser un juicio de carácter ejecutivo; sin embargo, sentó las bases de lo que años después sería el procedimiento monitorio.

El nacimiento como tal del procedimiento monitorio ocurre en Italia en el año 1922 (Gisbert et al., 2010, pp. 36-37). Este novedoso método de sustanciación de procesos fue adoptado por el ordenamiento jurídico italiano mediante el Real Decreto de 24 de julio de 1922; posteriormente fue ampliado en el *Codice*

di *Procedura Civiles* del año 1940 Gisbert et al., 2010, p. 37). Años más tarde, la técnica monitoria sería adoptada por una vasta cantidad de ordenamientos jurídicos europeos, tales como Austria, Alemania, Francia y España (Calvinho, 2006, pp. 121-123).

De igual manera, varios países de Latinoamérica como por ejemplo Uruguay, Perú, Chile, Brasil, Venezuela entre otros (Calvinho, 2006, pp. 121-122); han incorporado a su praxis judicial el procedimiento monitorio, con diversas variaciones, tal y como se indica en el Anexo 1. De lo expuesto se denota la gran aceptación que tuvo, en consecuencia, no es de extrañar que a lo largo de los años haya sido adaptado a los ordenamientos jurídicos iberoamericanos.

Algo digno de destacar es que en el año 2006, los países miembros de la Unión Europea, acordaron establecer el denominado proceso monitorio europeo, el cual entró en vigencia mediante la publicación del Diario Oficial No. L-399 de 30 de diciembre de 2006, el cual contenía el Reglamento No. 1896/2006 (Gisbert et al., 2010, pp. 439).

El denominado proceso monitorio europeo tiene dos objetivos principales, en primer lugar se busca simplificar, acelerar y reducir los costos de litigación en asuntos transfronterizos; el segundo objetivo es permitir la libre circulación de requerimiento europeos de pago en todos los Estados miembros, consecuentemente ya no es un requisito la intervención de otro Estado para el reconocimiento y la ejecución (Gisbert et al., 2010, pp. 440-441).

1.2 Aspectos procesales

1.2.1 Concepto

Etimológicamente, el vocablo “monitorio” proviene del latín *monitorius* que es un adjetivo que significa: “sirve para avisar o amonestar” (Gisbert et al., 2010, p 41). De igual manera, en atención a lo que se establece en el Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española, la palabra “monitorio” se deriva de la

voz “monición”; la cual significa: intimidación, amonestación o advertencia. Toda vez que se ha conceptualizado el término “monitorio”, en su sentido literal, se puede entender de mejor manera el concepto del procedimiento monitorio; el cual precisamente “constituye una amonestación realizada por el juzgador en contra del deudor” (Gisbert et al., 2010, pp. 41).

Varios son los doctrinarios que han conceptualizado al procedimiento monitorio. Por un lado tenemos al concepto de Leguisamón, el cual lo ha definido como: “un proceso urgente que tiende, mediante la inversión de la iniciativa del contradictorio, a la rápida creación de un título ejecutivo con efectos de cosa juzgada” (2009, p. 357). Por otro lado, se asevera que el procedimiento monitorio “consiste en una intimación judicial de pago a petición del solicitante, requirente o actor”; dicha intimación “la emite el órgano jurisdiccional sin oír al requerido o demandado” (Gisbert et. al., 2010, pp. 41-42). También, hay quienes afirman que se trata de un:

Mecanismo procesal que sirve para la creación de un título ejecutivo y para garantizar la tutela judicial efectiva de otras pretensiones, sin necesidad de tramitar todas las etapas del clásico procedimiento ordinario para obtener la sentencia que declare el derecho en controversia (Quintero y Bonett, 2014, p. 347).

De lo referido, se puede concluir que el procedimiento monitorio consiste en un método por el cual el actor es el acreedor de una obligación, quien insta al juez a formular un auto de pago, en contra del demandado o deudor; sin que para el efecto se realice una fase de conocimiento como normalmente se debería desarrollar en un procedimiento ordinario (Gisbert et. al., 2010, p. 38).

1.2.2 Clases

Histórica y doctrinariamente, el procedimiento monitorio no ha tenido un modelo único. Cada legislación, especialmente la europea, se ha encargado de adaptar

a su ordenamiento jurídico el tipo de procedimiento monitorio que han considerado pertinente.

Principalmente, se han distinguido dos tipos de procedimientos monitorios, el puro y el documental. Con respecto al monitorio puro, no se requiere prueba documental para iniciarlo y es el más similar a su antecedente histórico del *mandatum de solvendo cum clausula iustificativa*. Por su parte, el monitorio documental, como su nombre lo indica, tiene como premisa fundamental que se adjunte un documento por escrito en el cual se justifique una obligación exigible a favor del acreedor (Gisbert et al., 2010, pp. 43-44).

1.2.3 Naturaleza jurídica

Con respecto a la naturaleza jurídica del procedimiento monitorio, se han discutido varios elementos. En primer lugar se busca esclarecer si se está frente a un proceso o un procedimiento. En atención al tipo de procedimiento, se ha argumentado si se está frente a uno de conocimiento o de ejecución. Finalmente, también han existido debates si podría ser considerado de jurisdicción voluntaria o contenciosa. Si bien no existe un criterio en común, en ninguno de los caracteres mencionados se procederá a revisarlos.

El primer punto de discusión se centra si el juicio monitorio debe ser conceptualizado como un proceso o un procedimiento. Se debe partir de la premisa que un proceso, en estricto sentido, hace referencia a actos coordinados para producir un fin. Manassero precisa (2010, pp. 276-277) que proceso es un concepto lógico; mientras que procedimiento es un concepto puramente jurídico. En consecuencia, procedimiento es el género y proceso la especie, por tanto, todo proceso contiene un procedimiento, pero no todo procedimiento constituye un proceso (Calvinho, 2006, pp. 126-130).

Matizando la distinción entre proceso y procedimiento, se puede alegar que procedimiento es un “rasgo común y distintivo de todas las instancias” (Manassero, 2010, p. 277); y el proceso es una especie de él que surge a raíz de una acción procesal que sea de carácter bilateral y por la estructura de un

juicio monitorio no necesariamente existirá la relación entre ambas partes ya que el deudor puede no comparecer (Manassero, 2010, pp. 276-277). No obstante lo anterior hay quienes sostienen que se trata de un proceso en razón de que el juez, en el ejercicio de sus funciones, satisface un requerimiento del actor en contra del demandado (Gisbert et al., 2010, p. 49). A manera de adelanto de lo que se verá en el Capítulo 3, el legislador ecuatoriano lo ha catalogado como un procedimiento.

El segundo debate versa sobre si el procedimiento monitorio es de conocimiento o de ejecución. Al respecto, como acertadamente menciona Greif (2009, p. 219), existe una variedad de criterios, por un lado la doctrina alemana apunta que es un procedimiento de ejecución en virtud de que la orden de pago es considerada como una orden de ejecución en el caso de que el demandado no se excepcione. Por otro lado según Calamendrei en Greif, (2009, p. 219) sostiene que es un procedimiento de conocimiento abreviado. Sin perjuicio de lo anterior, Viera ha manifestado que esta discusión doctrinaria no es trascendente y que podrá ser un procedimiento de conocimiento o de ejecución dependiendo de la óptica con la que se observe y el fin que se persiga (Greif, 2009, p. 219); por tanto podemos concluir que estamos frente a un procedimiento *sui generis*.

Finalmente, otro punto en controversia con respecto a la naturaleza jurídica del procedimiento objeto de estudio, consiste en si versa sobre jurisdicción voluntaria o contenciosa. Al respecto se puede señalar que en la jurisdicción voluntaria no hay litigio, mientras que en la segunda sí; lo cual encaja en la esencia del procedimiento monitorio (Greif, 2009, p. 219).

1.2.4 Ámbito

El ámbito del procedimiento monitorio con las diferencias anotadas en líneas precedentes, tiene rasgos similares al procedimiento ejecutivo. Esto por cuanto, en ambos se puede reclamar una obligación dineraria insatisfecha. No obstante lo anterior, contrario al juicio ejecutivo, en el procedimiento monitorio no se

acompaña a la presentación de la demanda un título ejecutivo que contenga una deuda líquida, pura, de plazo vencido y que ha sido aceptada expresamente por el deudor. En un procedimiento monitorio documental será necesario que se acompañe algún documento incluso si éste ha sido creado unilateralmente por el acreedor (Leguisamón, 2009, pp. 357-358).

De lo anterior se desprende una particularidad, debe existir un documento en el cual se acredite una obligación insatisfecha. Para ello podrán acompañar documentos en los cuales “aparezcan firmados por el deudor o con su sello, impronta o marca o con cualquier otra señal física o electrónica, proveniente del deudor” (Bonet, 2010, p. 993). Sin perjuicio de lo anterior, se podrá acompañar certificaciones, facturas, albaranes de entrega, documentos electrónicos creados unilateralmente por el acreedor, sin embargo será necesario que el actor demuestre que existió una relación preexistente con el deudor (Bonet, 2010, p. 993-994). Si bien este tipo de procedimiento brinda una vasta cantidad de posibilidades para demostrar que existe una deuda dineraria insatisfecha, la mayor parte de legislaciones tienen una limitación con respecto a la admisibilidad en cuanto al monto de la deuda. Generalmente, este tipo de procedimiento se aplica a bajas cuantías.

1.2.5 Finalidad

Como acertadamente señala Greif, el procedimiento monitorio “sirve para lograr una formación acelerada de un título de ejecución” (2007, p. 136). Esto en aras de la protección al derecho de crédito del acreedor. De lo anterior se puede considerar que si bien, el procedimiento monitorio, persigue los mismos fines que un procedimiento de conocimiento cuando el demandado presente excepciones; busca una mayor eficacia de la administración de justicia que, sin mermar derechos fundamentales aplique una tutela jurisdiccional rápida y una menor inversión de tiempo (Cedeño, 2007, pp. 430-431).

1.3 Razones para incluirlo en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

Es menester indicar que previo a la aprobación y publicación del Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP), existieron varios intentos por introducir al procedimiento monitorio dentro de la práctica procesal ecuatoriana. Entre esos intentos se encuentran dos: el proyecto un nuevo Código de Procedimiento Civil del Instituto Ecuatoriano de Derecho Procesal, que data de hace más de diez años (Projusticia, 2007); y, en el mes de abril del año 2012 el Consejo de la Judicatura de Transición conjuntamente con el Centro de Estudios de Justicia de las Américas presentaron un borrador de Código Procesal Unificado. Sin embargo, no fue hasta el año 2015 en el que se aprobó el COGEP en el cual se introdujo, de manera oficial, el procedimiento monitorio como una vía para sustanciar causas.

Una de las principales razones para incorporar al procedimiento monitorio a nuestra legislación fue para la protección del patrimonio. Este tipo de procedimiento busca ahorrar tiempo para la consecución de un derecho de crédito, tutelando al mismo en el supuesto de que no se tenga un título ejecutivo como tal (Bonet, 2010, p. 994). No obstante lo anterior, otra razón fundamental para su adopción a la praxis procesal ecuatoriana fue en aras de conseguir un ahorro del presupuesto estatal destinado para la administración de justicia.

De igual manera, se debe tomar en cuenta que en el COGEP, no buscó introducir nuevos procedimientos sino cambiar la manera de sustanciarlos y reducir el número de 80 a 4 las vías procesales (Consejo de la Judicatura [CJ], s.f., p. 2). Consecuentemente, el nuevo Código cambia el sistema escrito por un sistema oral, conllevando una sustancial transformación en el sistema de administración de justicia en el Ecuador. Dejando de lado a los procedimientos voluntarios, la ley prevé cuatro tipos de procedimientos, los cuales son: ordinario, sumario, ejecutivo, los cuales ya existía y, el único procedimiento nuevo es el monitorio.

Capítulo 2: Régimen de Propiedad Horizontal

2.1 Regímenes de propiedad

Previo a abordar los regímenes de propiedad, es menester dar una somera revisión sobre los antecedentes de la propiedad. En la Antigua Roma, se consideraba al dominio como el derecho real más completo que se podía tener sobre un objeto material. No obstante lo anterior, la propiedad sobre la tierra tenía un carácter colectivo, posteriormente serían los paterfamilias y los ciudadanos; los titulares de dicho derecho, lo cual conllevó al surgimiento de la propiedad individual (Papaño, Kiper, Dillon y Causse, 2011, pp.135-136).

Si bien los romanos no definieron a la propiedad como tal, en la época Justiniana los comentaristas y los glosadores fueron los encargados de describir los tres elementos constitutivos. Tales elementos fueron: el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*, es decir uso, goce y disfrute respectivamente (Papaño et al., 2011, p. 136).

Durante la Edad Media, el sistema feudal tuvo como propietarios de las tierras a grandes terratenientes, los cuales si bien juraban lealtad al rey, gozaban de soberanía sobre sus territorios (Papaño et al., 2011, pp. 136-137). Dicho régimen medieval concedió una propiedad absoluta al propietario en virtud de que la propiedad versaba sobre la tierra y lo que estuviese en ella, es decir, los vasallos (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, pp. 14-15). Gracias a la Revolución Francesa, por medio del Código Napoleónico, se dotó a la institución de propiedad con los elementos previos al Feudalismo los cuales siguen vigentes hoy en día, es decir elementos sobre el uso, goce y libre disposición pero enfatizando en una propiedad individual (Papaño et al., 2011, pp. 137-138).

2.1.1 Propiedad individual

En términos generales, se ha definido a la propiedad como un derecho real de una cosa corporal para gozar o disponer de ella (Código Civil, 2005, art. 599),

siempre respetando el derecho ajeno, ya sea este individual o social. Se debe tener presente que para que una persona pueda consolidar tal derecho sobre un bien inmueble, referente al objeto de estudio, se debe realizar la tradición de la cosa, la cual se la configura por medio de la inscripción del título respectivo, ya sea por compraventa, donación, adjudicación, dación en pago; en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar donde se encuentra el inmueble (Código Civil, 2005, art. 703).

Con respecto a la propiedad individual como tal, se la consagra como la “forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar, y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidad que fijen las leyes” (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, p. 13).

Cabe destacar que el derecho a la propiedad goza de reconocimiento constitucional convirtiéndolo en un derecho fundamental. El derecho a la propiedad se encuentra consagrado en varios de los preceptos de nuestra norma suprema, especialmente en los artículos 66 numeral 26 y en el artículo 321 (Constitución República del Ecuador, 2008).

2.1.2 Copropiedad

En cuanto al régimen de copropiedad, este opera cuando dos o más personas han adquirido la propiedad sobre un mismo derecho o cosa (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, p. 13). Aplicando este concepto a bienes inmuebles, los copropietarios tienen el dominio sobre la totalidad del bien mas no sobre una parte, consecuentemente son copropietarios *pro indiviso* (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, p. 13).

Este tipo de régimen goza de cierta particularidad, en virtud de que para poder enajenar el bien inmueble, la totalidad de copropietarios debe existir consenso de ellos en razón de que es un sistema mancomunado (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, p. 16).

2.1.3 Condominio

Con respecto al régimen de propiedad en condominio, se puede decir que es aquella en donde se combinan las formas de propiedad antes mencionadas; es decir la individual y la copropiedad (Guzmán Araujo y Guzmán Araujo, 2012, pp. 13-14).

Por cuanto un bien inmueble se encuentre bajo el régimen de condominio debe existir previamente una declaratoria de Propiedad Horizontal, pudiendo existir varios copropietarios que tengan el dominio exclusivamente de su piso, departamento o local y, de igual manera, será considerado como comunero sobre el terreno y demás cosas del inmueble de conformidad con lo establecido en la ley de Propiedad Horizontal (Ediciones Legales, 2012, pp. 2-4).

Un condominio tiene tres características, titularidad plural, unidad de objeto y titularidad en partes indivisas. La titularidad plural hace referencia a la esencia del condominio por cuanto varias personas son titulares de un mismo derecho sean estas personas jurídicas o naturales (Papaño et al., 2011, p. 265). Con respecto a la unidad de objeto, se puede indicar que esta versa sobre cosas y, finalmente, la titularidad en partes indivisas es por cuanto a cada propietario le pertenece una parte indivisa (Papaño et al., 2011, pp. 265-266), denominada como alícuota.

En razón de que los copropietarios tienen derechos y obligaciones con respecto a los bienes comunes, en el supuesto de que se suscitare el retraso en el pago de obligaciones tales como expensas ordinarias como extraordinarias, la ley prevé la aplicación del procedimiento monitorio para el cobro de las mismas.

2.2 Naturaleza jurídica

Como acertadamente señala el tratadista José Castán Tobeña dentro de la obra de Ediciones Legales:

Por título o título constitutivo de la propiedad horizontal hay que entender el acto jurídico que da vida a esta propiedad, mediante la individualización jurídica de cada piso o local, que se realiza a través de su descripción y valoración en relación con el edificio de que forma parte (Ediciones Legales, 2012, pp. 2-3).

La propiedad horizontal tiene dos elementos constitutivos, que se resume en los bienes comunes y los bienes del dominio inalienable e indivisibles para cada copropietario del inmueble. Por ello, cabe señalar que el contenido central de la propiedad horizontal versa sobre la propiedad exclusiva dejando, en cierto modo, desatendido al ámbito sobre el condominio que representa un ambiente accesorio o moderador del derecho de propiedad (Ediciones Legales, 2012, p. 2).

2.3 Tipos de bienes

Toda vez que se ha señalado el concepto de propiedad horizontal, es menester identificar las clases de bienes existentes. Por un lado, tenemos bienes comunes y por otro, bienes exclusivos. Mismos que serán desarrollados en las siguientes líneas.

Con respecto a los bienes comunes, son denominados como “los bienes de uso común a todos aquellos que son distintos de las unidades funcionales” (Ediciones Legales, 2012, p. 4). Ejemplos de este tipo de bienes son las áreas verdes, espacios de uso común, las vías de acceso, las acometidas centrales de los servicios básicos, entre otros. Es importante mencionar que los bienes comunes no son susceptibles de apropiación ya sea esta individual o exclusiva; en virtud de que sobre esta clase de bienes cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente (Ley de Propiedad Horizontal, 2005, art. 7).

Los bienes comunes se dividen en dos, los generales y los individuales. En cuanto a los bienes comunes generales, son “todos aquellos que sirven a todos

los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes” (Ediciones Legales, 2012, p. 5). Con respecto a los bienes comunes individuales, son “todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios o usuarios y los demás bienes que se han declarado como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal” (Ediciones Legales, 2012, p. 5).

Dentro de la copropiedad también existen los bienes exclusivos. Estos bienes son los correspondientes a pisos o locales que son de propiedad de los copropietarios de condominios inmobiliarios (Ediciones Legales, 2012, p. 5). Cada copropietario puede usar, gozar y disponer de su respectivo bien.

2.4 Administración

Una vez definido lo concerniente al régimen de propiedad horizontal, el cual aplica para condominios, es menester hablar sobre su administración. La máxima autoridad administrativa es la Asamblea de Copropietarios, no obstante lo anterior, este órgano de administración está facultado para designar personas que ejerzan los cargos de presidente y administrador; asimismo se podrá constituir un directorio general.

2.4.1 Asamblea de copropietarios

La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa. Ésta se compone por los copropietarios de condominios inmobiliarios o, en su defecto, por sus representantes o mandatarios. Para que pueda ser llevada a cabo, es necesario realizar una convocatoria con al menos ocho días hábiles de anticipación a la fecha prevista para la reunión. Cabe destacar que existe un quórum mínimo para que esta pueda ser llevada a cabo, el cual es del 50% o más de las alícuotas de propiedad del inmueble. Cuando no se logre reunir a tal quórum, se podrá convocar a una segunda reunión que no sea antes de 60 minutos de la primera y, se la llevará a cabo con el número de asistentes que estuvieren presentes (Ediciones Legales, 2012, pp.11-12).

La Asamblea estará presidida por un presidente, mientras que el administrador actuará como secretario. En el caso de no haber administrador, se nombrará un secretario ad-hoc. De igual forma, los asistentes tendrán derecho a voto una vez se justifique que se encuentran al día en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias. Y cuando no se encuentre el copropietario, podrá participar un representante del mismo, siempre y cuando éste tenga poder notarial o una carta poder autorizándolo para el efecto (Ediciones Legales, 2012, pp.11-12).

Existen dos clases de sesiones de la Asamblea de Copropietarios, por un lado las ordinarias, las cuales son de obligatoria realización y deberá hacerse una vez al año dentro de los primeros tres meses. Por otro lado, existen las sesiones extraordinarias, las cuales podrán hacerse en cualquier momento del año y las que se consideren pertinentes, pero deberá realizarse la respectiva convocatoria (Ediciones Legales, 2012, pp.11-12).

Con respecto a las atribuciones de la Asamblea, ésta tiene la facultad de elegir y remover de su cargo al presidente y al administrador, examinar cuentas y balances, señalar las cuotas que deberán pagar los copropietarios, expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno e interpretarlo con fuerza obligatoria; ordenar, cuando se considere necesario, la fiscalización de las cuentas del inmueble, entre otras (Ediciones Legales, 2012, p.12).

2.4.2 Presidente

El presidente será elegido por la Asamblea de Copropietarios, como requisito, deberá ser copropietario y se lo designará para el período de un año pudiendo ser reelegido indefinidamente. Asimismo, el presidente podrá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de manera individual o conjunta con el administrador (Ediciones Legales, 2012, pp.13-14).

Con respecto a sus atribuciones, el presidente podrá convocar y presidir reuniones de la Asamblea de Copropietarios, ejercer su derecho a voto en las reuniones de la Asamblea y, contratar, previa autorización de la Asamblea,

pólizas de seguro de conformidad con lo establecido en la ley (Ediciones Legales, 2012, p. 14).

2.4.3 Administrador

Al igual que el presidente, el administrador es elegido por la Asamblea de Copropietarios por un período de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. No obstante, a diferencia del presidente, no es requisito que el administrador sea copropietario. Éste ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial del condominio (Ediciones Legales, 2012, p. 14).

Las atribuciones y deberes del administrador son varias, entre las que se destacan: administrar los bienes comunes, presentar a la Asamblea General balances, cuentas, informes; recaudar dentro de los primeros 10 días de cada mes las cuotas ordinarias y extraordinarias, ordenar la reparación de los daños en bienes comunes, custodiar el dinero, llevar un libro de registros de los copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles, entre otros (Ediciones Legales, 2012, pp.14-15).

Es importante destacar un punto referente al objeto de estudio, el cual es correspondiente a la sanción que se puede imponer en contra de los copropietarios. Cuando exista retraso en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias por más de treinta días, los copropietarios reunidos en Asamblea General podrán acordar y disponer, que persona que ejerza la administración del condominio, cobre los intereses de mora respectivos de conformidad con la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción además de los gastos correspondientes de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen (Ediciones Legales, 2012, p.10).

Capítulo 3: Técnica monitoria aplicada a reclamaciones dinerarias insatisfechas de copropietarios

3.1 Código De Procedimiento Civil codificado en el año 2005

Cuando todavía se encontraba vigente, el hoy derogado, Código de Procedimiento Civil cuya última codificación data del año 2005, la vía procesal adecuada para reclamaciones dinerarias insatisfechas de copropietarios de condominios inmobiliarios era la ejecutiva (Código de Procedimiento Civil [CPC], 2005, art. 419). En tal virtud, al no existir un procedimiento enfocado a reclamaciones de bajo monto dinerario, tanto procesos de alta cuantía como procesos de baja cuantía debían ser ventilados por la misma vía.

El juicio ejecutivo se encontraba regulado en el Título II, Sección 2ª, Parágrafo 2º, en los artículos 419 y siguientes de la norma ibídem, como se precisa en el Anexo 2. Matizando, se puede aseverar que por este tipo de trámite dado a las causas, se “sustancian las controversias originadas o sustentadas en títulos ejecutivos, cuyas obligaciones sean claras, determinadas, líquidas, puras y de plazo vencido” (Ediciones Legales, 2011, p. 275).

En referencia a lo anterior, se considera que una deuda es líquida cuando ésta puede ser expresada de manera numérica; y por vencida se entiende que puede ser reclamable al momento de la presentación de la demanda por haberse superado el plazo previsto para que ésta sea satisfecha (Secretaría General de la Administración de Justicia, s.f., p.2).

Dejando a un lado a los tradicionales títulos ejecutivos, la Ley de Propiedad Horizontal vigente, establece 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, art. 13).

El artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal establecía que si la liquidación contenía todos los requisitos previstos por la ley, esto es: que haya sido emitida por el Administrador o el Presidente del condominio y, que ésta sea aprobada en Asamblea General de Copropietarios; se podía accionar una demanda de juicio ejecutivo. Actualmente, tal artículo se encuentra tácitamente derogado por la Disposición Derogatoria Décimo Cuarta del COGEP.

Un juicio ejecutivo por cobro de expensas de condominios, comenzaba con la presentación de la demanda, en la cual se debía acompañar la liquidación emitida por el representante legal del condominio, el mismo que debía reunir las condiciones de título ejecutivo (CPC, 2005, art. 419). Posteriormente el juez calificaba la demanda, y en el caso de ser clara, precisa y reunir los requisitos en el artículo 67 del derogado Código de Procedimiento Civil; se ordenaba que el deudor cumpla o proponga excepciones en el término de tres días por medio de un auto de pago (CPC, 2005, art. 421).

Luego se mandaba a citar con el contenido de la demanda asimismo con el auto de pago al deudor. El demandado, en el término de tres días, podía presentar excepciones dilatorias o perentorias (CPC, 2005, art. 429). La ley preveía que si el demandado no pagaba ni proponía excepciones dentro del término legal concedido, el juez, previa notificación debía pronunciar sentencia mandando que el deudor cumpliera de forma inmediata la obligación, dicha sentencia causaba ejecutoria (CPC, 2005, art. 430).

Según lo que disponía el Código de Procedimiento Civil, en el supuesto de que el demandado proponía excepciones las cuales versen sobre puro derecho, se debía dar traslado a la parte actora y una vez contestado o en rebeldía se subía autos para resolver y su consecuente sentencia (CPC, 2005, art. 432).

Por el contrario, si el deudor presentaba excepciones sobre hechos que debían justificarse, se señalaba día y hora para realizar una Junta de Conciliación en atención a lo que preveía el derogado Código de Procedimiento Civil; si no se

llegaba a un acuerdo entre las partes, seguía el juicio y previo petición de parte, el juez abría la causa a prueba por el término de 6 días (CPC, 2005, art. 433).

Una vez concluido el término probatorio, las partes podían presentar alegatos en el término de 4 días. Realizado esto, pasaban autos para resolver y posteriormente a analizar la prueba presentada por las partes asimismo como el título ejecutivo, se dictaba sentencia (CPC, 2005, art. 434). En estos casos, si la demanda era favorable para el actor, el juez en el fallo ordenaba el pago del capital adeudado más los respectivos intereses por mora en atención a lo establecido en el derogado artículo 438 inciso primero del Código de Procedimiento Civil.

Sobre la sentencia, era posible accionar tanto los recursos horizontales de aclaración, ampliación, revocatoria o reforma. De igual manera el recurso vertical de apelación. Para el efecto, la parte recurrente tenía el término de 3 días para interponer cualquier recurso (CPC, 2005, arts. 324 y 340). No obstante lo anterior, en el caso de que no se hubiese interpuesto recurso alguno, se ordenaba un mandamiento de ejecución (CPC, 2005, arts. 438 y 440) para ejecutar lo dictaminado por el juez de lo civil.

3.2 Derecho comparado

Como se mencionó en el primer capítulo de este ensayo académico, el procedimiento monitorio es originario del Antiguo Continente en el cual, los diversos ordenamientos jurídicos lo desarrollaron ajustándolo a su realidad procesal. De igual manera, la tendencia en América Latina ha sido ir adoptando esta forma de sustanciar procedimientos, países de la región tales como Uruguay, Chile y Brasil ya tiene regulado un procedimiento monitorio.

No obstante lo anterior, se describirá brevemente cómo se lleva un procedimiento monitorio por reclamaciones dinerarias insatisfechas de copropietarios en España.

3.2.1 España

España fue de los últimos países del viejo continente en incorporar el procedimiento monitorio a su praxis judicial por medio de la Ley 1/2000 de 7 de enero, denominada Ley de Enjuiciamiento Civil; la cual entró en vigencia el 08 de enero del año 2001 y reformada por última vez con fecha 28 de octubre de 2015. El mencionado cuerpo legal, también contempla la posibilidad de reclamaciones a copropietarios por el impago de expensas ordinarias o extraordinarias de conformidad con el numeral 2 del artículo 812 que establece lo siguiente:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y cuando se trate de deudas que reúnan los requisitos establecidos en dicho apartado, podrá también acudir al proceso monitorio, para el pago de tales deudas, en los casos siguientes: 2º Cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos. (LEC, 2000, art. 812).

A diferencia del procedimiento monitorio ecuatoriano, la normativa española, tras la reforma del año 2011, amplió el ámbito de aplicación de este tipo de procedimiento; en tal virtud se pueden reclamar deudas de cualquier cuantía dejando el tope de 250.000 euros que regía desde el año 2009 (Secretaría General de la Administración de Justicia, s.f., p.2). Otra particularidad del procedimiento monitorio español es que en caso de oposición del demandado, se puede cambiar el tipo de la demanda, si tiene una cuantía superior a 6.000 euros deberá seguirse un juicio ordinario (Ley de Enjuiciamiento Civil [LEC], 2000, art. 818), para el efecto se le da el término de 30 días al actor para que planteé la nueva demanda. De no superar los 6.000 euros, el tratamiento que se la dará a tal juicio monitorio será análogo al juicio verbal, llamando a una audiencia en la cual se dictará sentencia (Bonet, 2010, pp. 995-996).

3.3 Código Orgánico General de Procesos

Con respecto a lo previsto en el COGEP, se puede apreciar que el legislador ha recogido un procedimiento monitorio documental y si bien comparte ciertos elementos del procedimiento monitorio español, también trae elementos que lo distinguen. Por ejemplo, en el procedimiento monitorio no cabe la reforma de la demanda, lo cual sí ocurre en la práctica judicial de España.

Como se dijo en líneas anteriores, el procedimiento monitorio entró en vigencia el 23 de mayo de 2016. Por tanto, es importante conocer el espíritu que tuvieron nuestros legisladores para poder entender cómo será la praxis procesal con este novedoso método para el sistema oral.

El procedimiento monitorio, se encuentra regulado en los artículos 356 al 361 del COGEP, lo cual se detalla en el Anexo 3. Estos artículos se encuentran en el Título II, Capítulo II de la norma mencionada. Los legisladores lo encasillaron dentro de Título donde se regulan los procedimientos ejecutivos, desatendiendo a lo desarrollado por la doctrina que lo considera como un tipo de procedimiento *sui generis*.

En cuanto a su procedencia, la normativa determina que la persona “que pretenda cobrar una deuda determinada de dinero, líquida, exigible y de plazo vencido, cuyo monto no exceda de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, que no conste en título ejecutivo, podrá iniciar un procedimiento monitorio” (Código Orgánico General de Procesos [COGEP], 2015, art. 356).

De lo citado se desprende que existe una limitación, no todas las causas generadas por deudas insolutas podrán ser ventiladas por medio de este procedimiento. La limitación versa sobre el ámbito, el cual atiende a deudas que no superen un monto mayor a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, actualmente, en el año 2016, la cuantía máxima para iniciar un proceso monitorio es de 18.300 dólares.

Continuando con el análisis del artículo 356 del COGEP, la parte atinente al objeto de estudio de este trabajo de titulación la encontramos en el numeral 3, en el cual se ha establecido se podrá iniciar un procedimiento monitorio cuando se pruebe la deuda:

Mediante la certificación expedida por la o el administrador del condominio, club, asociación, establecimiento educativo, u otras organizaciones similares o de quien ejerza la representación legal de estas, de la que aparezca que la o el deudor debe una o más obligaciones, cuando se trate del cobro de cuotas de condominio, clubes, asociaciones, u otras organizaciones similares, así como valores correspondientes a matrícula, colegiatura y otras prestaciones adicionales en el caso de servicios educativos (COGEP, 2015, art. 356).

Consecuentemente, ya sea el presidente o el administrador, los cuales pueden ejercer la representación legal, de un condominio inmobiliario; bastará que realicen una certificación en la que se detalle el nombre y la identificación de su inmueble del copropietario el cual no ha pagado una o más cuotas correspondientes a expensas ordinarias y/o extraordinarias, para adjuntar como requisito habilitante en al momento de la presentación de la demanda.

De lo anterior se desprende una particularidad digna de mencionar, es que se le está otorgando validez jurídica y legal a una certificación simple la cual resulta difícil demostrar si se ha incurrido en algún vicio del consentimiento (Ediciones Legales, 2015, p. 293).

Toda vez que se ha analizado la procedencia del procedimiento monitorio enfocado al objeto de estudio de este trabajo de investigación, ahora se examinará los pasos que contempla este procedimiento.

3.3.1 Demanda

De conformidad con lo establecido en el COGEP, el procedimiento inicia con la presentación de la demanda que deberá contener los requisitos generales previstos en el artículo 142. Adicionalmente se deberán adjuntar los documentos habilitantes, tales como el nombramiento debidamente protocolizado del administrador del condominio, una certificación emitida por la persona que ejerza la representación legal del condominio en la cual se indique detalladamente debe una o más obligaciones de conformidad con lo establecido en el COGEP. De lo referido, podemos concluir que no estamos frente a un título ejecutivo.

De igual manera, dentro de la demanda de conformidad con lo que la ley prevé se deberá señalar la especificación del origen y cantidad de la deuda o, en su defecto, si la cuantía no sobrepasa a los tres salarios básicos unificados del trabajador en general, se podrá presentar mediante el formulario que consta en el Anexo 4.

Una particularidad sobre la demanda del procedimiento monitorio es que sobre ella no cabe la reconvención ni la reforma de la demanda según las disposiciones legales (COGEP, 2015, art. 357).

3.3.2 Mandamiento de pago

De conformidad con lo establecido en el COGEP, si la demanda planteada por la persona que ejerza la representación legal del condominio se encuentra clara, y reúne todos los requisitos, se procederá a calificar la demanda por medio de un auto interlocutorio.

Según el autor ecuatoriano Buenaño, un auto interlocutorio es aquel en el que el juez “realiza tanto dentro de la audiencia como fuera de ella, y que resuelve algún incidente o petición de los sujetos procesales, la misma debe ser motivada es decir la circunstancias por la cual el juez se pronuncia sobre determinada petición” (2016, p. 90).

De igual manera, en tal auto interlocutorio, a más del mandamiento de pago se ordenará la práctica de la citación al condómino deudor y se le concederá el término de quince días para que pague o presente excepciones a la pretensión del actor acreedor (COGEP, 2015, art. 358).

3.3.3 Citación

A la diligencia de citación se la puede denominar como el “acto por el cual se le hace conocer a la o al demandado el contenido de la demanda o de la petición de una diligencia preparatoria y de las providencias recaídas en ellas” (Ediciones Legales, 2015, p. 165).

La citación produce varios efectos. Entre los efectos de la citación se pueden señalar los siguientes: en primer lugar, permite la comparecencia y deducción de excepciones del demandado, para ejercer su derecho de contradicción; otro efecto, es constituir al deudor en mora y, finalmente, se interrumpe la prescripción (COGEP, 2015, art. 64).

Según el COGEP, existen varias clases de citaciones, citación personal, citación por boletas, citación por medios de comunicación ordenado por el juez y otras clases como por ejemplo exhortos, a herederos, a comunidades no organizadas como persona jurídica, a instituciones estatales, y a agente diplomáticos (Ediciones Legales, 2015, pp. 165-166).

Como corolario a esta sección, se infiere que la citación a los demandados en un procedimiento monitorio por reclamaciones de expensas no supondrá mayor inconveniente en virtud de que se tiene la dirección exacta del copropietario y se podrá realizar citaciones personales o bien por boletas, cuando el deudor no se encontrare en bien declarado en condominio o en su defecto, dicho inmueble estuviese arrendado a un tercero.

3.3.4 Alternativas procesales

El procedimiento monitorio no solamente constituye un nuevo tipo de procedimiento sino también introduce una novedad, en virtud de que una vez citado el demandado con el petitorio de pago, este puede cancelar la obligación y consecuentemente se archiva el proceso.

En el supuesto de que el deudor no compareciere y no pagare la obligación en el término de 15 días que dictamina la ley, el auto interlocutorio tendrá efecto de cosa juzgada y se procederá la ejecución y se ordenará el embargo de bienes (COGEP, 2015, art. 358).

Por otro lado, en el caso de que el deudor compareciere y formule excepciones, el juzgador señalará día y hora para que se realice una audiencia única, la cual tiene dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación; la segunda fase consiste en la práctica de pruebas y formulación de alegatos (COGEP, 2015, art. 359).

Con respecto a los medios probatorios que podrán ser practicados en la audiencia, para acreditar los hechos del reclamo, éstos podrán ser: pruebas testimoniales, en las cuales se incluye declaración de parte; juramento decisorio, juramento deferido o declaración de testigos. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá presentar prueba documental, pericial o una inspección judicial.

Es necesario hacer énfasis en este punto, en razón de que el procedimiento monitorio introduce un elemento característico, el cual Calamendrei lo ha denominado como la “inversión del contradictorio” (Manassero, 2010, p. 274). De conformidad con lo previsto en el COGEP, de no existir acuerdo o este ser parcial, en la audiencia se practicarán las pruebas y se expondrán los alegatos. Sobre la sentencia, la cual es emitida ese momento, de forma oral, solamente caben los recursos de ampliación, aclaración y recurso de apelación (COGEP, 2015, art. 359).

3.3.5 Impugnaciones

Como se mencionó, sobre la sentencia de un procedimiento monitorio solamente cabrán los recursos de ampliación, aclaración y apelación. A continuación se describirá someramente en qué consiste cada uno.

Referente a los recursos de aclaración y ampliación, el COGEP establece que: “La aclaración tendrá lugar en caso de sentencia oscura. La ampliación procederá cuando no se haya resuelto alguno de los puntos controvertidos o se haya omitido decidir sobre frutos, intereses o costas” (COGEP, 2015, art. 253).

La apelación, por otro lado, se encuentra establecida en el cuerpo normativo *ibídem*. Con respecto a su procedencia, el artículo *ibídem* determina:

El recurso de apelación procede contra las sentencias y los autos interlocutorios dictados dentro de primera instancia así como contra las providencias con respecto a las cuales la ley conceda expresamente este recurso. Se interpondrá de manera oral en la respectiva audiencia (COGEP, 2015, art. 256).

De lo expuesto se pueden hacer varias apreciaciones, si bien opera tanto para sentencias como para autos interlocutorios, tiene una limitante, la cual es la manera de interponer este recurso, que deberá hacerse de manera oral en audiencia y tendrá efecto suspensivo. En consecuencia, al momento de la calificación de la demanda y su respectivo mandamiento de pago, lo cual realiza el juez a través de un auto interlocutorio, no será susceptible de apelación.

No obstante lo anterior, la apelación sólo cabrá a lugar si el deudor presenta oposición. En virtud de la naturaleza mixta del procedimiento monitorio, al ventilarse como un procedimiento de conocimiento, mas no uno de ejecución, la resolución de apelación será susceptible de recurso de casación (Pumagualle, comunicación personal, 13 de junio, 2016).

3.4 Ventajas y desventajas

El presente acápite tiene como objetivo determinar si el procedimiento monitorio constituirá una vía más expedita para reclamaciones de los copropietarios de condominios. En razón de que el COGEP entró en vigencia hace muy poco tiempo, el método que se emplea será inductivo.

3.4.1 Ventajas

Una de las principales ventajas que constituye el procedimiento monitorio frente a una reclamación realizada por la persona que ejerza la representación legal de un condominio es la reducción de formalidades para emitir un documento que contenga la deuda. Si bien, la liquidación y la certificación son documentos creados unilateralmente por el acreedor; la certificación ya no deberá ser aprobada en una Asamblea General.

Otra ventaja que se puede identificar es en cuanto al tiempo que se debe esperar para iniciar una acción. Previo a la entrada en vigencia del COGEP, para poder iniciar una demanda ejecutiva debía existir una deuda insatisfecha por concepto de expensas ordinarias o extraordinarias de dos meses. Ahora se ha reducido el tiempo que la ley prevé para iniciar una acción en virtud de que bastará que el copropietario entre en mora un mes para poder aplicar el aparato de justicia estatal.

Una significativa ventaja del procedimiento monitorio, es la facultad que deja la ley, al arbitrio del actor, cuando sean deudas que no superen las tres remuneraciones básicas del trabajador en general. En dichos casos no será un requisito para el actor comparecer con el patrocinio de un abogado. Lo cual va vinculado con el principio de acceso gratuito a la justicia prevista en la Constitución de la República.

Finalmente, la principal ventaja que brindará esta vía procesal es el ahorro de tiempo; antes un juicio por expensas de copropietarios podía tardar más de un año solamente en primera instancia. En la actualidad se prevé que un

procedimiento monitorio, que tenga oposición, se demore alrededor de setenta días término (Pumagualle, comunicación personal, 13 de junio, 2016); lo cual significaría una tutela judicial más rápida lo que supondrá la inversión de un menor tiempo para las partes procesales, constituyéndose en una manera más expedita de solucionar conflictos relacionados al cobro de obligaciones de condóminos.

3.4.2 Desventajas

Con respecto a las desventajas que presenta el procedimiento monitorio aplicado al objeto de estudio podemos indicar lo siguiente: si el acreedor se acoge a la posibilidad de iniciar una acción sin el patrocinio de un abogado, en el supuesto de que el demandado presentare excepciones, lo cual será por intermedio de un abogado, supondría una desigualdad de condiciones al momento de la audiencia única.

Otra desventaja que presenta el procedimiento monitorio ecuatoriano es en referencia al monto máximo de reclamos. En tal sentido, si una deuda susceptible de ser demostrada fehacientemente por los documentos previstos en el artículo 356 del COGEP, supera el monto equivalente a cincuenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, no podrá ser reclamada por esta vía procesal; por el contrario, deberá ser reclamada por el procedimiento ordinario.

Conclusiones

A manera de corolario se puede determinar que se logró explicar en qué consiste el procedimiento monitorio en virtud de que ha dado una reseña histórica desde su más remoto antecedente el *mandatum de solvendo cum clausula iustificativa* hasta el denominado monitorio europeo del año 2006.

Se ha explicado la naturaleza jurídica de la técnica monitoria y se puede concluir que estamos frente a un procedimiento mas no un proceso. De igual manera puede ser considerado de conocimiento o de ejecución por la naturaleza *sui generis* del mismo. Será de conocimiento en el supuesto de que el demandado compareciere y presentare excepciones en razón de que se debe determinar el origen de la deuda; sin embargo en su concepción básica, será de ejecución ya que si el deudor no comparece el auto interlocutorio será considerado como cosa juzgada y, consecuentemente se estaría frente a un título de ejecución que podrá ser exigido, comenzando por el embargo de los bienes del deudor.

Con respecto al ámbito del procedimiento monitorio, este podrá ser accionado en los casos que el acreedor no tuviere un título ejecutivo y generalmente opera para bajas cuantías. No obstante lo anterior, una novedad digna de mencionar es que se otorga validez jurídica a documentos creados unilateralmente por el acreedor o documentos en los cuales el deudor haya plasmado alguna característica que lo identifique.

Evidentemente la finalidad de este tipo de procedimiento es tutelar el derecho de crédito que tiene el acreedor y se procura hacerlo de una manera rápida, en la cual con la simple presentación de la demanda, acompañada por el documento que acredita fehacientemente la obligación, para tener un mandamiento de pago al momento de la calificación de la demanda y sin oír previamente al deudor demandado.

De igual manera se han expuesto las razones y los intentos que han existido por introducirlo a la práctica legal ecuatoriana. Lo cual ha sido desde el año 2007 por medio de proyectos de leyes, pero no es hasta el año 2015 cuando se aprueba el COGEP en el cual se introduce formalmente el procedimiento a nuestro ordenamiento, entrando en vigencia un año más tarde en el mes de mayo de 2016.

Se realizó una breve comparación entre el procedimiento monitorio ecuatoriano y el español, de lo cual se puede concluir que si bien guardan grandes similitudes, también varios contrastes en razón de que la Ley de Enjuiciamiento Civil ya no establece un monto máximo a ser reclamado, por el contrario en el Ecuador el ámbito de aplicación será únicamente hasta cincuenta remuneraciones básicas del trabajador en general. Otra particularidad es que en España se permite la reforma de la demanda, en virtud de que si el deudor presenta oposición y la deuda sobrepasa los seis mil euros, deberá tramitarse una demanda ordinaria; mientras que en el COGEP claramente se establece que no procede la reforma de la demanda.

Toda vez que se ha expuesto características esenciales sobre el régimen de propiedad horizontal que es aplicado para los copropietarios de condominios inmobiliarios, se puede concluir que el administrador o el presidente, son las personas que cumplen con la legitimación activa para la reclamación por vía judicial de expensas impagas. Sin embargo, antes era necesaria una liquidación que debía contener emitida por el administrador y aprobada en junta de la Asamblea General; ahora se ha simplificado los requisitos ya que bastará con una simple certificación. De igual manera, antes era un requisito esencial que el copropietario se hubiese encontrado con obligaciones insatisfechas por dos o más meses, ahora la ley prevé que con treinta días ya se podrá emitir dicha certificación e iniciar un procedimiento monitorio.

Por todo lo antes expuesto, se puede concluir que la vía monitoria constituirá una vía eficaz para este tipo de reclamaciones agilitando el cobro de deudas

por la vía judicial, incluso hasta cierta cuantía no es necesario el patrocinio de un abogado; motivo por el cual me atrevo a decir que la vía monitoria captará mucho la atención y será de los procedimientos más aplicados.

REFERENCIAS

- Bonet, J. (2010). La técnica monitoria. En M. Ortells. (Dir.). *Derecho Procesal Civil*. Pamplona: Aranzadi.
- Buenaño, R. (2016). *Práctica del proceso civil y laboral con el COGEP*. Ecuador: L y L.
- Calvihho, G. (2006). Debido proceso y procedimiento monitorio. En A. Alvarado. (dir.). *Derecho procesal contemporáneo: el debido proceso*. Buenos Aires: EDIAR.
- Cedeño, M. (2007). El proceso monitorio en el ordenamiento español: un cauce para la eficaz protección del crédito. En A. Oliva. (Coor.). *Proceso civil: hacia una justicia civil*. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.
- Código Civil*. (2005). Registro Oficial 46, Suplemento, de 10 de mayo de 2005. Reformas en Registro Oficial 526, Suplemento, de 19 de junio de 2015.
- Código de Procedimiento Civil*. (2005). Registro Oficial 58, Suplemento, de 26 de abril de 2005. Derogado en Registro Oficial 506, Suplemento, de 22 de mayo de 2015.
- Código Orgánico General de Procesos*. (2015). Registro Oficial 506, Suplemento, de 22 de mayo de 2015.
- Consejo de la Judicatura. (s.f.). *Guía informativa sobre el COGEP*. Recuperado el 5 de abril de 2016 de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/GUIA%20COGEP.pdf>
- Consejo de la Judicatura. (s.f.). *Formulario presentación de la demanda (procedimiento monitorio)*. Recuperado el 22 de junio de 2016 de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/FORMULARIO%20PROCESO%20MONITORIO%20OK.pdf>
- Constitución de la República del Ecuador*. (2008). Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. Reformas en Registro Oficial 490, Suplemento, de 13 de julio de 2011.
- Ediciones Legales. (2011). *Manual legal práctico ecuatoriano*. Ecuador: MYL.
- Ediciones Legales. (2012). *Manual legal para administradores en el régimen de propiedad horizontal*. Ecuador: MYL.

- Ediciones Legales. (2015). *Manual legal práctico ecuatoriano Tomo II*. Ecuador: MYL.
- Gisbert, M., Díez, S., Carretero, C. y González-Choren, V. (2010). *Los procesos para el cobro de deudas: Monitorio, Cambiario, Monitorio Europeo y Europeo de Escasa Cuantía*. Pamplona: Thomson Reuters.
- Greif, J. (2009). Procesos urgentes. Anticipación de la tutela. Procesos monitorios. En R. Arazi (Dir.) *Sistemas cautelares y procesos urgentes*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.
- Guzmán Araujo, G. y Guzmán Araujo, C. (2012). *El condominio: su constitución, compraventa y administración*. México: Trillas.
- Leguisamón, H. (2009). El proceso monitorio. En R. Arazi. (Dir.). *Sistemas cautelares y procesos urgentes*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.
- Ley de Enjuiciamiento Civil*. (2000). Boletín Oficial del Estado de 8 de enero de 2000.
- Ley de Propiedad Horizontal*. (2005). Registro Oficial 119 de 6 de diciembre de 2005. Reformas en Registro Oficial 543 de 27 de septiembre de 2011.
- Manassero, A. (2010). Procedimiento monitorio. Una alternativa a la celeridad procesal. En P. de la Fuente. (Coor.). *Estudios de derecho procesal civil*. Chile: Librotecnia.
- Papaño, J., Kiper, C., Dillon, G. y Causse, J. (2011). *Manual de derechos reales*. Buenos Aires: Astrea.
- Projusticia. (2007). *Proyecto de nuevo Código de Procedimiento Civil*. Quito: Abya-Yala.
- Quintero, M. y Bonett S. (2014). El proceso monitorio. Tendencia del derecho procesal iberoamericano. *Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal*. 40(40), 345-363.
- Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal*. (1999). Registro Oficial 270 de 6 de septiembre de 1999. Reformas en Registro Oficial 505, Suplemento, de 21 de mayo de 2015.
- Secretaría General de la Administración de Justicia. (s.f.). *Guía práctica del procedimiento monitorio*. Recuperado el 20 de mayo de 2016 de https://www.administraciondejusticia.gob.es/paj/PA_WebApp_SGNTJ_

NPAJ/descarga/guia%20n%C2%BA1_monitorio.pdf?idFile=59ce256e-11b1-46d9-b870-3a93d4a65c66

ANEXOS

Anexo 1

El proceso monitorio en iberoamerica

Pais	Año	Fin	Naturaleza	Tipo	Código/Ley	Artículos
Uruguay	1998	General	Declarativo	Documental	Código General del Proceso	351-370
Venezuela*	1990	Especial	Ejecutivo	Documental	Código de procedimiento Civil	640-652
Brasil**	1995	Especial	Especial	Documental	Código de Proceso Civil	1102 A-B-C
Argentina***	1999	General	Especial	Documental	Código Procesal Civil y Com...	463-470
España	2000	Especial	Declarativo	Documental	Ley de Enjuiciamiento Civil	812-818
Perú****	2005	Filiación	Declarativo	Puro	Ley 28.457 del 7 de enero de 2005	1-5
Chile*****	2006	Laboral	Declarativo	Puro	Ley 20.087 del 3 de enero de 2006	496-502
Honduras	2006	Especial	Declarativo	Documental	Código Procesal Civil	676-685
Costa Rica	2007	Especial	Declarativo	Documental	Ley 8624 del 1 de Noviembre de 2007	1-7
El Salvador	2008	Especial	Especial	Documental	Código Procesal Civil y Com..	489-500
Colombia	2012	Especial	Declarativo	Puro	Código General del Proceso	419-421

Fin General: sirve para crear título ejecutivo y otros casos/ Especial: sirve solo para crear título ejecutivo.

Tipo: Documental o de plena prueba / Puro o presuncional.

*Se llama Procedimiento por Intimación

**Se llama Acción Monitoria

***Solo en la Provincia de la Pampa.

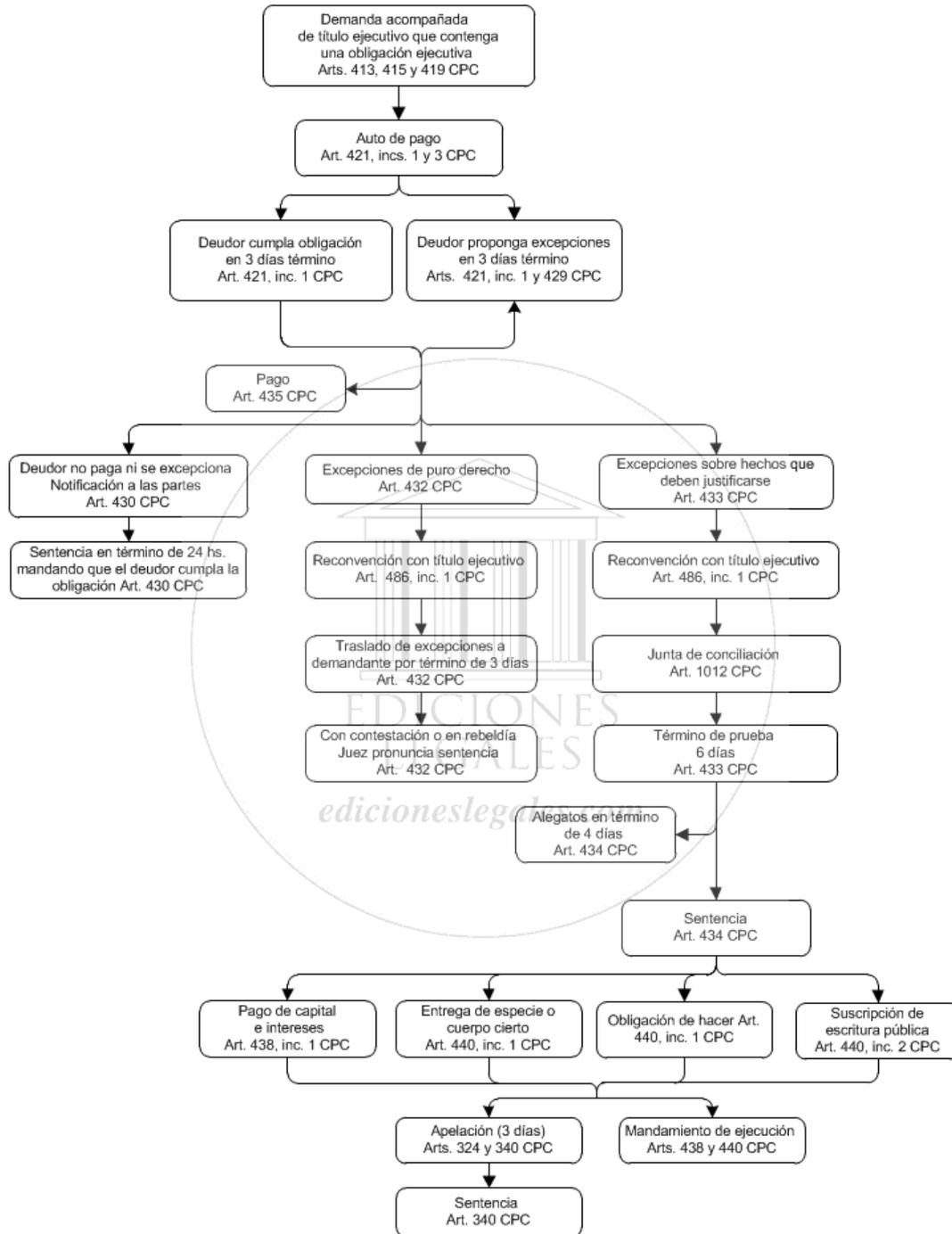
****Proceso Monitorio de la Familia (filiación judicial de paternidad extramatrimonial)

*****Proceso Monitorio Laboral. Los art. 496-502 son del Código de Trabajo.

Fuente: Quintero, M. y Bonett S. (2014). El proceso monitorio. Tendencia del derecho procesal iberoamericano. *Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal*. 40(40), 345-363.

Anexo 2

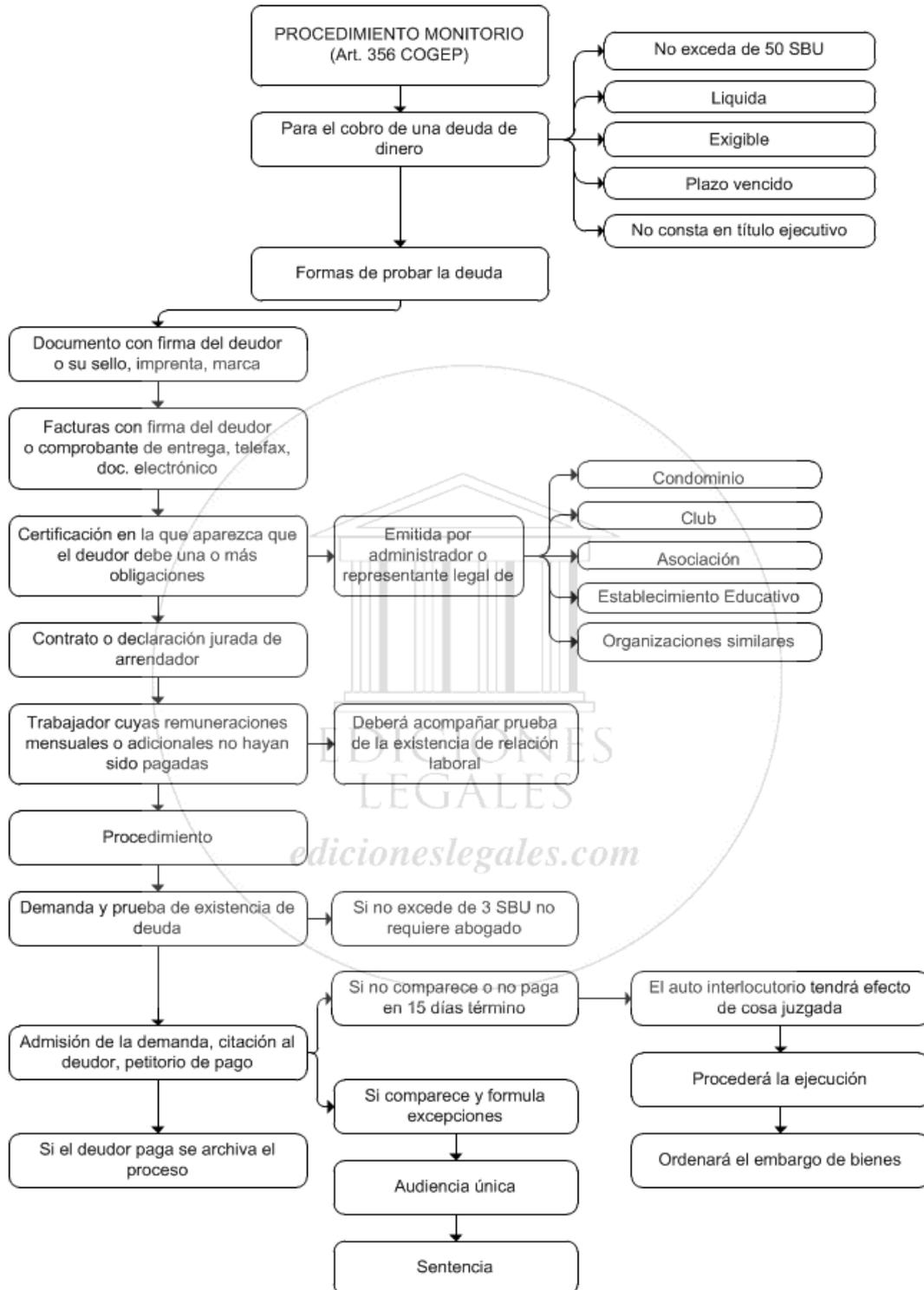
JUICIO EJECUTIVO



Fuente: Ediciones Legales. (2011). *Manual legal práctico ecuatoriano*. Ecuador: MYL.

Anexo 3

PROCEDIMIENTO MONITORIO



Fuente: Ediciones Legales. (2015). *Manual legal práctico ecuatoriano Tomo II*. Ecuador: MYL.

Anexo 4



FORMULARIO PARA PRESENTACIÓN DE DEMANDA EN PROCESOS MONITORIOS (Menor a tres salarios básicos unificados)			
NOTA:		Si este formulario es llenado a mano, hacerlo en letra imprenta.	
1. SEÑOR/A JUEZ/A DE LO CIVIL O MULTICOMPETENTE DEL CANTÓN *			
2. INFORMACIÓN DEL ACTOR (A)			
Nombres y Apellidos (completos) *		Estado Civil *	Nro de cédula / pasaporte *
Profesión u ocupación *		Correo electrónico *	
Dirección Domiciliaria *			
Nombre defensor público o privado designado		Casillero Judicial; Dirección Física y/o Electrónica	Correo Electrónico
Dirección física o electrónica para notificaciones (en el caso en el que no se requiera patrocinio de abogado)			
3. No. de Registro Único de Contribuyentes (en los casos que se requiera)			
4. INFORMACIÓN DEL DEMANDADO (A)			
Nombres y Apellidos (completos) *		Estado Civil	Nro de cédula / pasaporte
Profesión u ocupación		Designación del lugar en que debe citarse *	Correo electrónico (si lo conoce)
5. FUNDAMENTOS DE HECHO, ESPECIFICACIÓN Y ORIGEN DE LA DEUDA * (narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a las pretensiones debidamente clasificados y numerados.)			
6. CANTIDAD DE LA DEUDA *			
7. Documento que prueba la deuda * (detallar el número de fojas) :			
8. FUNDAMENTOS DE DERECHO *			
Código Orgánico General de Procesos: "Art. 356.- Procedencia. La persona que pretenda cobrar una deuda determinada de dinero, líquida, exigible y de plazo vencido, cuyo monto no exceda de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, que no conste en título ejecutivo, podrá iniciar un procedimiento monitorio, cuando se pruebe la deuda de alguna de las siguientes formas:			
1. Mediante documento, cualquiera que sea su forma y que aparezca firmado por la deudora o el deudor o con su sello, impronta o marca o con cualquier otra señal, física o electrónica, proveniente de dicha deudora o dicho deudor.			

	2. Mediante facturas o documentos, cualquiera que sea su forma y clase o el soporte físico en que se encuentren, que aparezcan firmados por el deudor o comprobante de entrega, certificación, telefax, documentos electrónicos, que sean de los que comprueban la existencia de créditos o deudas que demuestren la existencia de la relación previa entre acreedora o acreedor y deudora o deudor. Cuando el documento haya sido creado unilateralmente por la o el acreedor, para acudir al proceso deberá acompañar prueba que haga creíble la existencia de una relación previa entre acreedora o acreedor y deudora o deudor.
	3. Mediante la certificación expedida por la o el administrador del condominio, club, asociación, establecimiento educativo, u otras organizaciones similares o de quien ejerza la representación legal de estas, de la que aparezca que la o el deudor debe una o más obligaciones, cuando se trate del cobro de cuotas de condominio, clubes, asociaciones, u otras organizaciones similares, así como valores correspondientes a matrícula, colegiatura y otras prestaciones adicionales en el caso de servicios educativos.
	4. Mediante contrato o una declaración jurada de la o del arrendador de que la o el arrendatario se encuentra en mora del pago de las pensiones de arrendamiento por el término que señala la ley, cuando se trate del cobro de cánones vencidos de arrendamiento, siempre que la o el inquilino esté en uso del bien.
	5. La o el trabajador cuyas remuneraciones mensuales o adicionales no hayan sido pagadas oportunamente, acompañará a su petición el detalle de las remuneraciones materia de la reclamación y la prueba de la relación laboral.
9. ANUNCIO DE LOS MEDIOS DE PRUEBA QUE SE OFRECE PARA ACREDITAR LOS HECHOS (Si no tiene acceso a las pruebas documentales o periciales, se describirá su contenido, con indicaciones precisas sobre el lugar en que se encuentran y la solicitud de medidas pertinentes para su práctica.)	
	9.1. TESTIMONIAL:
	9.1.1. Declaración de parte:
	9.1.2. Juramento Decisorio:
	9.1.3. Juramento Deferido:
	9.1.4. Declaración de Testigos (adjuntar la nómina de testigos con indicación de los hechos sobre los cuales declararán):
	9.2. DOCUMENTAL:
	9.2.1. Documento Público:
	9.2.2. Documento Privado:
	9.2.3. Diligencia (s) preparatoria (s):
	9.3. PERICIAL:
	9.4. INSPECCIÓN JUDICIAL (la especificación de los objetos sobre los que versarán la diligencia):
10. La pretensión clara y precisa que se exige: *	
11. La cuantía (números y letras): *	
12. ESPECIFICACIÓN DEL TRÁMITE: MONITORIO	
13. FIRMA	
Actor (a)	Defensor (a)

Fuente: Consejo de la Judicatura. (s.f.). *Formulario presentación de la demanda (procedimiento monitorio)*. Recuperado el 22 de junio de 2016 de <http://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/FORMULARIO%20PROCESO%20MONITORIO%20OK.pdf>