

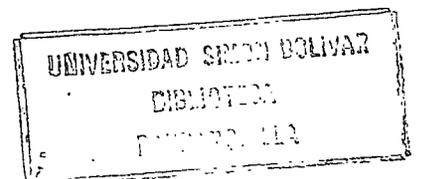
LA PROPIEDAD POR PISOS EN EL DERECHO COLOMBIANO

HERNANDO ENRIQUE MELENDEZ TORRES

Trabajo de Grado, como requisito  
parcial para optar al título de:  
ABOGADO.

Asesor: Dr: ARTURO BARRIOS P.

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR  
FACULTAD DE DERECHO  
BARRANQUILLA, JUNIO DE 1.987



UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR  
BIBLIOTECA  
BARANGUILLA

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR  
BIBLIOTECA  
BARANGUILLA

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR  
BIBLIOTECA  
BARANGUILLA

DR 0687

4034230

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

BIBLIOTECA

4034230

No. INVENTARIO

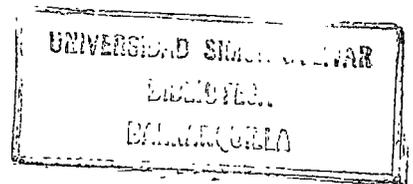
402.

PR. O.

08 FEB. 2008

LIBRERIA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA



Barranquilla, 27 de Noviembre de 1.986

Señor Doctor:  
CARLOS LLANOS SANCHEZ  
DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
La Ciudad.

Estimado Señor Decano:

Ha tenido usted a bien designarme Director del Trabajo de Tesis que ha elaborado el egresado HERNANDO MELENDEZ TORRES sobre la Propiedad Horizontal con el fin de optar al título de ABOGADO de esa Universidad.

Me es muy grato cumplir con ese deber estatutario y de rendir al respectivo concepto lo que procedo a hacer en los siguientes términos:

Se trata de una monografía sobre un tema de palpitable actualidad e importancia como es la vivienda humana o el trabajo en condiciones de comunidad, circunstancia ésta que demanda una reglamentación lo más acertadamente posible desde el punto de vista jurídico para hacer del derecho de propiedad un uso adecuado y funcional.

Es evidente que el crecimiento desmesurado de la población en las ciudades y la deficiencia en los servicios públicos ha determinado que se centre en las áreas en que éstos se prestan en forma buena o regular la construcción de edificaciones, que por la propiedad separada por pisos o apartamentos se han de someter al régimen de Propiedad Horizontal, o que edificaciones ya existentes lleven a cabo la conversión a éste régimen, solucionando así los problemas que se puedan presentar en razón de la vivienda o el trabajo en comunidad.

En nuestro país, desde cuando se implantó este régimen legal con la expedición de la Ley 182 de 1.948, se ha tratado en lo posible de ir adecuándolo a nuevas circunstancias y las últimas disposiciones legales al respecto de 1.985 y 1.986 han venido a llenar algunos vacíos.

Volviendo al trabajo presentado por MELENDEZ TORRES, encuentro que ha hecho una juiciosa investigación sobre el aludido tema incluyendo en su monografía los antecedentes históricos y su desenvolvimiento en las distintas épocas, con el análisis de la legislación sobre el material y su concepto. Por reunir los requisitos exigidos, en consecuencia le imparto mi aprobación. Sólo me resta felicitar al autor por el juicioso trabajo.

Del señor Decano, muy respetuosamente,

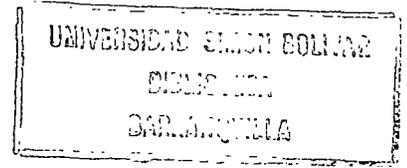
ARTURO BARRIOS PEÑA.

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
FACULTAD DE  
CIENCIAS

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARANQUILLA

T  
346.0433  
M.519



Nota de aceptación

---

---

---

---

Presidente del Jurado

---

Jurado

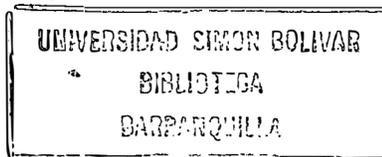
---

Jurado

Barranquilla, Junio de 1.987

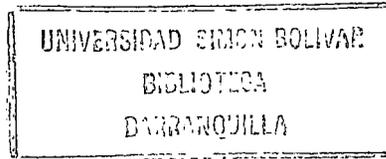
TABLA DE CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCION.....	1
0.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
0.1.1. El Problema.....	3
0.1.2. Descripción del Problema.....	3
0.2. DISEÑO DEL ESTUDIO.....	5
0.2.1. Justificación.....	5
0.2.2. Objetivos.....	5
0.2.2.1. Objetivo general.....	5
0.2.2.2. Objetivo específico.....	6
0.3. DISEÑO METODOLOGICO.....	7
0.4. HIPOTESIS Y OPERACIONALIZACION DE VARIABLES.....	8
1. RESEÑA HISTORICA.....	10
1.1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN ROMA.....	10
1.1.1. En el derecho romano.....	10
1.2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN OTROS PUEBLOS DE LA ANTIGUEDAD.....	13
1.3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA EDAD MEDIA.....	15
1.4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA EPOCA MODERNA....	17

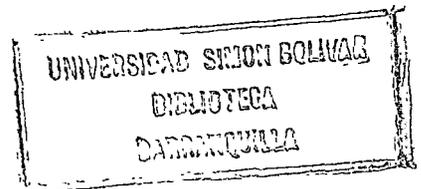


pág.

2.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.....	20
2.1.	LEGISLACION EN COLOMBIA.....	22
2.1.1.	Conceptos sobre legislación en Colombia.....	42
2.1.2.	Cinrcunstancias que requieren normas especia les.....	46
2.2.	REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.....	78
2.2.1.	Aspectos legales del Reglamento.....	78
2.3.	PROMULGACION DEL REGLAMENTO.....	80
3.	CONTENIDO DEL REGLAMENTO.....	83
3.1.	MODOS DE ADQUISICION.....	86
3.1.1.	Reglamento Interno.....	87
4.	ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	90
4.1.	REGIMEN DE ASAMBLEA.....	90
4.2.	VALIDEZ DE LA ASAMBLEA.....	90
4.2.1.	Convocatoria a socios.....	91
4.3.	ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.....	92
4.3.1.	Reglamento de la Asamblea.....	97
4.3.2.	Acta de la Asamblea.....	99
4.3.3.	Impugnaciones.....	100
5.	ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	103
5.1.	CONSEJO DE ADMINISTRACION.....	103
5.2.	ADMINISTRADOR.....	105
5.2.1.	Funciones y atribuciones del Administrador ...	106



5.2.2.	Representación Legal.....	111
6.	AREAS COMUNES Y AREAS PRIVADAS.....	113
6.1.	CONCEPTO JURIDICO DE LAS AREAS COMUNES Y AREAS PRIVADAS.....	113
6.2.	DESTINACION DE LOS BIENES PRIVADOS.....	116
6.3.	CLASIFICACION DE LAS AREAS COMUNES.....	117
7.	EXPENSAS COMUNES.....	119
7.1.	CONCEPTO.....	119
7.1.1.	Obigatoriedad y exigibilidad.....	122
7.1.2.	Destinación de las expensas.....	126
7.2.	MANTENIMIENTO, REPARACION Y RECONSTRUCCION DE EDIFICIOS.....	128
7.2.1.	Daños de areas privadas.....	128
7.2.2.	Reparaciones en áreas comunes.....	129
7.2.3.	Instrucciones de mantenimiento.....	131
7.2.4.	Reconstrucción del Inmueble.....	132
8.	ACCIONES LEGALES.....	133
8.1.	CAPACIDAD PARA ACCIONAR.....	133
8.1.1.	La representación Legal.....	135
8.1.2.	Acta de Autorización.....	136
8.2.	QUORUM INDISPENSABLE PARA AUTORIZAR EL ACCIO NAR.....	138
	CONCLUSIONES.....	141
	BIBLIOGRAFIA.....	147



## INTRODUCCION

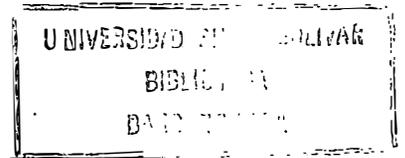
Ante la situación socio-económica del país, el rápido crecimiento de las ciudades, caracterizada por la migración de familias campesinas a los Centros Urbanos de mayor desarrollo, como resultado lógico, esto ha ayudado a incrementar el déficit de vivienda por el que atraviesa el país.

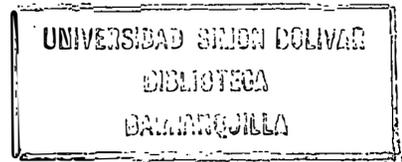
Este problema se ha intentado solucionar con la popularización del sistema de propiedad Horizontal, lo que en la práctica se ha convertido en la forma más problemática de la propiedad inmueble y no por la comodidad de la vivienda, sino por el ejercicio común de derechos y obligaciones, creando roces permanentes entre condueños, dando origen a una serie de problemas que enturbian las bondades del sistema.

La principal fuente de los conflictos en éste tipo de vivienda multifamiliar, es el cumplimiento de las cuotas ordinarias de las expensas comunes o gastos de administración.

Estas razones me han motivado a realizar lo que será bosquejado en el Anteproyecto; objetivos por medio de los cuales

me propongo hacer un amplio análisis describiendo, justificando y criticando el sistema.





## 0.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 0.1.1. El problema

La Propiedad Horizontal en el Derecho Colombiano.

### 0.1.2. Descripción del problema

Las investigaciones que se han realizado relacionadas con la Propiedad Horizontal, sobre las personas que constituyen los núcleos familiares, y sobre el alcance de la vida comunitaria en la conformación del espíritu de mutuo respeto y comprensión de las personas que habitan el mismo edificio o conjunto familiar demuestran sin lugar a dudas, los efectos positivos del sistema.

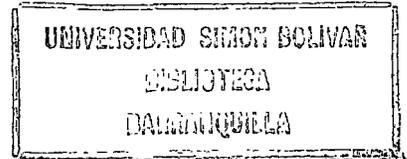
Está comprobado por encuestas realizadas entre los habitantes de conjuntos multifamiliares un progresivo y notorio acoplamiento anímico a las condiciones de vecindad y convivencia que rigen la vida comunitaria en los condominios, lo cual convierte este tipo de vivienda en un apreciable instrumento de integración de la comunidad para la creación de condiciones positi

vas que tengan como meta un bienestar colectivo y la incorporación de los grupos en la vida moderna.

La administración de la Propiedad Horizontal cumple una función moderadora en el aspecto de convivencia y vecindad entre condueños y moradores, que sirve para conservar las condiciones mínimas de orden, seguridad, tranquilidad y mutuo respeto.

El régimen de la Propiedad Horizontal fué estudiado en Colombia en el año de 1.948 mediante la Ley 182, a raíz de la devastación que sufrieron los principales Centros Urbanos del País con motivo del desbordamiento popular que causó el asesinato del Doctor Jorge Eliécer Gaitán. La institución fué creada para estimular la construcción de edificaciones colectivas; inicialmente esto no fue bien acogido, los Sectores Financieros de la construcción lo recibieron con pesimismo y fué excluído por los organismos encargados de la solución de vivienda en el país como son Banco Central Hipotecario, Instituto de Crédito Territorial.

Con la expedición del Decreto 1335 de 1.959 reglamentario de la Ley 182 de 1.948, orgánica del régimen de Propiedad Horizontal, el sistema tomó un acelerado impulso hasta convertirse en la fama de propiedad de mayor demanda en el mercado inmobiliario Urbano Nacional.



## 0.2. DISEÑO DEL ESTUDIO

### 0.2.1. Justificación

La Propiedad Horizontal en la actualidad se ha ido convirtiendo en fuente de problemas entre condueños, debido a que ésta no se construye sino en edificaciones de altura o extensión que cuentan con un número plural de unidades independientes de uso privado, y en tal virtud, sus elementos y servicios básicos soportan un desgaste y deterioro mayor por el crecimiento número de usuarios simultánea y permanentemente.

Por otro lado es el cumplimiento de las obligaciones que emanan del uso de los bienes privados y comunes.

### 0.2.2. Objetivos

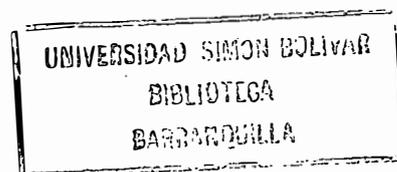
#### 0.2.2.1. Objetivo general

Hacer un estudio analítico de las políticas adelantadas, para solución de la vivienda, por el sistema de Propiedad Horizontal en el país.

Profundizar en las bondades y problemática en general del sistema.

#### 0.2.2.2. Objetivos específicos

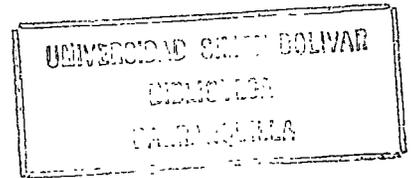
Conocer pormenorizadamente la situación del Propietario de una vivienda - en conjuntos multifamiliares de propiedad Horizontal, sus derechos y obligaciones que emanan de las expensas comunes, el aspecto jurídico, la administración, sus funciones y limitantes, la representación legal y sus facultades, la Asamblea de Copropietarios la que estará constituida por los propietarios titulares de las unidades privadas y el reglamento de copropiedad.





### 0.3. DISEÑO METODOLÓGICO

El diseño escogido en esta fase de la Preparación de la Investigación implica lo siguiente: siendo el método la estrategia general que guía el proceso de la investigación con el fin de lograr unos ciertos resultados en el planteamiento y desarrollo, incluyendo la experiencia práctica, técnica y teórica del investigador, guiada por las grandes funciones de análisis, la síntesis, la inducción y la deducción, considero que el método a utilizar es el método científico o dialéctico, debido a que como en realidad está en cambios permanentes, también nos permite visualizar las causas, consecuencias y las leyes que determinan estos cambios.



#### 0.4. HIPOTESIS Y OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

Como este trabajo de investigación científica requiere previa formulación de Hipótesis, no escapa a este intento tal aseveración.

Por eso he pensado en las siguientes manifestaciones hipotéticas para luego diseñar la tabla de contenido conducente para verificación. Las hipótesis elaboradas son:

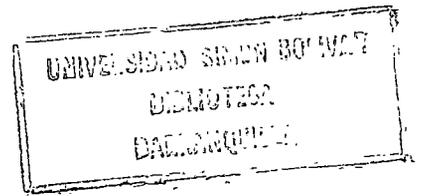
Hipótesis general:

Las condiciones socio-económicas que refleja el Sistema Capitalista hacen que las familias se ubiquen en él, respondiendo a sus estructuras, aglomerándose en las ciudades más grandes y esto trae consigo la implantación del sistema de Propiedad Horizontal; lo que sin duda alguna es el sistema de Vivienda a utilizar en el futuro en los grandes Centros Urbanos, por la facilidad para los constructores de hacer un considerable número de Unidades Privadas de Vivienda en un terreno de poca extensión, y si tenemos en cuenta que espacio es lo que más escasea en los Centros Urbanos de nuestro territorio Na

cional.

Hipótesis de trabajo:

La migración masiva de cantidades de familias de sitios rurales a los grandes Centros Urbanos o Ciudades, es lo que ha motivado el impulso del sistema de Vivienda de Propiedad Horizontal, para tratar de solucionar el déficit de vivienda originado por ese fenómeno.



## 1. RESEÑA HISTORICA

### 1.1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN ROMA

#### 1.1.1. En el Derecho Romano

Entre los diferentes autores que han estudiado la institución de la Propiedad Horizontal, existen opiniones encontradas, pues mientras algunos afirman que basados en los datos históricos de pueblos más antiguos y en especial los relativos a Grecia y las provincias orientales del Bajo Imperio, parecería evidente que aquella se conoció en Roma; pero si nos atenemos a las características del derecho de propiedad de esa época y sobre todos los principios fundamentales de la inaeffectio y superficies solo habría que rechazar tales afirmaciones pues sólo se apoyarían en meras hipótesis.

Eminentes tratadistas y autores renombrados como SINTENIS, KUNTZE, HUSHKE y otros aseguran que desde la antigüedad existió esta propiedad, como resultado de profundas investigaciones científicas. Para respaldar sus tesis se apoyan en la obra de DIONISIO DE HALICARNOSO habla de dos o más individuos

que se ponían de acuerdo para construir una casa y tomar un piso para cada uno de ellos en calidad de propietario. Otro argumento en favor de esta tesis se refiere al enorme crecimiento de Roma, muy especialmente en el último siglo de la República.

Este crecimiento acelerado de la población condujo a los habitantes de Roma, empujados por la necesidad de habitación a construir casas con dos o más plantas para dar albergue a varias familias. De allí el auge que adquirieron unas curiosas construcciones llamadas INSULAE que según el Breviarum pasaban de 45.000 mientras los Damus solo alcanzaban unos 2.000.

Este sistema de construcción preferido por los romanos llamó la atención a prominentes jefes y distinguidos filósofos y escritores de la Roma Antigua como: CICERON, PAPINIANO y ULPIANO quienes en sus respectivas épocas se refirieron a esta forma de construcción.

El jurisconsulto Ulpiano, por ejemplo se refiere al caso de una persona que poseía un edificio y sobre este hay un coenaculum o sea un plano superior en el cual habita otro individuo que pretende ser el propietario quasi dominus. Ateniéndose al inquebrantable principio del UTI POSIDETIS el edificio cede al suelo pero éste se refiere únicamente a quien posee

el suelo no el plano superior.

POMPONIO también apunta la posibilidad de que los Jurisconsultos romanos empezaran a conocer la división de una casa por pisos. Por su lado MARCIANO concedía al marido y la mujer la excepción de conservar la propiedad del edificio construido sobre la casa donada.

Los argumentos anteriores no son suficientes para convencer a algunos autores de la existencia de la propiedad dividida en planos horizontales en la antigua Roma. Estos contradictores sostienen que los jurisconsultos romanos conocieron esta modalidad pero que en Roma sólo se produjo en propiedades divididas por planos verticales y no horizontales.

Lo anterior no quiere decir que éste régimen fuera totalmente desconocido en la Roma de la Antigüedad, sólo nos indica que se conoció desde un principio pero no tenía las características de que goza en la actualidad.

De todas maneras es innegable que en la Roma Antigua existían casas que pertenecían a varias personas. Pero esta situación era de hecho y no de derecho según la opinión de algunos autores.

De lo anterior se Colige que efectivamente en Roma se dieron

y aceptaron situaciones de hecho que tenían apariencia de esa institución, pero en ningún caso regulada y estructurada jurídicamente como se encuentra hoy.

Por los testimonios de los romanos tenemos que aceptar que las insulae eran edificios habitados por familias diferentes pero ello no demuestra que esta institución tuviera caracteres jurídicos propios y peculiares.

## 1.2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN OTROS PUEBLOS DE LA ANTIGUE DAD.

La división de una casa en pisos de tal manera que cada uno pertenezca a persona distinta es un hecho excepcional, aunque remoto y del cual se encuentran antecedentes suficientes en las antiguas civilizaciones como Siria y Grecia, Egipto y Caldea, lo mismo que en el Bajo Imperio.

En un serio y documentado ensayo escrito por Eduardo Cuq se mencionan contratos de la antigua dinastía babilónica donde se vende la porción indivisa de una casa. Menciona también un acta de unos 2.000 años antes de Jesucristo, donde el Rey Inmeoroum de Siria (Caldea) relaciona la venta del piso bajo una casa, mientras la planta alta queda de propiedad del vendedor.

El mismo autor habla de que los países meridionales especialmente Grecia conocieron la división de una casa en pisos de diferentes propietarios.

Entre ellos cita concretamente el cántico XIX de la Odisea de Homero como también un pasaje de la Historia de Herodoto.

En Egipto encontramos también papiros gregoeipcios que mencionan la existencia en la parte alta de una casa de una sala y un comedor independiente. Este hecho da pie a algunos autores para sostener que en este país lo mismo que en Caldea, el piso alto de una casa podía formar una propiedad distinta y ser objeto de venta separada.

En Siria y Asia Menor como Cesárea y Ascalon también fue conocida la institución de división de una casa en pisos pertenecientes a diferentes propietarios.

En el Sirio-romano 98 del beato Contardo Ferrini se habla repetidamente de domus superior y domus inferior para significar los distintos propietarios de los pisos de una casa.

Carlos Alberto Maschi y Biondi Biondi se refieren también a la División de una misma casa en pisos de diferentes dueños y Revillot menciona que un contrato del año 19 en Tebas se

cita una casa en el barrio Wan y que fue adjudicada a varios descendientes de un matrimonio dividiendo la casa de tal manera que cada uno tuviera un sólo propietario.

### 1.3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA EDAD MEDIA

En la Edad Media la división de la propiedad en pisos de diferentes dueños adquirió gran importancia debido a la fusión de la soberanía con la propiedad y el predominio de las relaciones reales a las personales y también a la división de la propiedad en dominio directo y dominio útil. A lo anterior debemos agregar la dificultad que existía en esa época de conseguir terreno para la edificación de vivienda unifamiliar dentro de la ciudad amurallada, nos hace comprender fácilmente el crecimiento y desarrollo de la propiedad dividida en pisos de diferentes dueños.

En la Edad Media el derecho de superficie resurgió pero encontró no pocas dificultades. Algunos textos habían recogido el principio de la *inaedificatio*, pero otros lo rechazaban, basándose para sostener su posición en la existencia real y efectiva de ciertas convenciones relativas a construcciones sobre suelo ajeno. Estas convenciones estaban en contraposición con el criterio romano y no correspondían al tipo de derecho sobre superficie que se acostumbraba en Roma. Como consecuen

cia de estas divergencias sugirió un conjunto de reglas que si bien eran opuestas a los principios del derecho romano, fueron generalmente aceptadas y reconocidas. Como consecuencia de estas reglas se admitió una propiedad sobre las construcciones y los pisos, independiente y distinta a la del suelo sobre el que estaban asentadas. De ahí que las principales manifestaciones del derecho de superficie se encuentran en Italia, aunque también se dieron en Alemania, Suiza, Francia y otros países europeos.

Se consagra el derecho de superficie como un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, que atribuye el pleno goce de una tierra destinada a edificios, o del edificio mismo con sus pertenencias como corresponde en un todo al derecho romano.

En el siglo XII se conoció también en Alemania la división de las casas por pisos de dueños diferentes. Esta división correspondía a una división efectiva del dominio consagrada por la costumbre más que por las disposiciones legales, por ello eminentes autores aseguran la existencia de la propiedad dividida por pisos y sobre las porciones de estos determinados horizontalmente. Por el contrario otros creen que su regulación legal sólo se realizó desde la aparición de los derechos municipales y territoriales de la Edad Moderna.

También en Suiza desde el siglo XII comenzaron a notarse elementos de la propiedad dividida por pisos, pero sólo las costumbres sin regulación legal en ninguna especie.

#### 1.4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA EPOCA MODERNA

La Revolución Francesa marcó un hito en la organización moderna del derecho de propiedad, tal como ocurrió con muchas otras disciplinas.

La propiedad de las casas divididas por planos horizontales que hasta entonces solo se había practicado por los usos y costumbres de la época se impuso en el articulado de las leyes fundamentales y fue recogido en normas específicas en el Código Civil de Napoleón. Desde este momento se presentaron tres criterios diferentes que perduraron hasta comienzos del siglo XX. Estos criterios eran: Las legislaciones que prohibían este régimen de propiedad; las de aquellas que las admitían y regulaban siguiendo el Código de Napoleón de una manera más o menos expresa e imperfecta y, la de las que conservaron un silencio absoluto sobre la materia.

El artículo 2617 del Código Civil Argentino decía: El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato ni por acto de última voluntad.

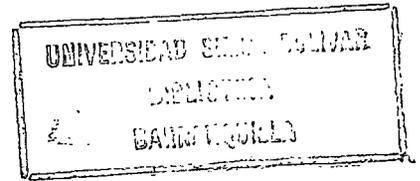
Más tarde el Código Civil Alemán adoptó también un criterio prohibitivo. También el Código suizo adoptó un aspecto prohibitivo, aunque conocía el derecho superficiario como una servidumbre siempre que fuera inscrito como tal en el registro inmobiliario.

La Ley 13.512 del 13 de Octubre de 1.948 dió entrada a la propiedad horizontal en la República Argentina y de esa fecha en adelante empezó en las principales ciudades argentinas un desarrollo inusitado a la construcción de edificios destinados a la propiedad horizontal. En el año de 1.972 la Ley 19.724 estableció en la Argentina el régimen de Prehorizontalidad que regula la adjudicación y enajenación a título oneroso de unidades de inmuebles que se vayan a subdividir según el régimen de propiedad horizontal. Este período de prehorizontalidad comprende según esta Ley, desde el momento en que se ofrece en venta una unidad que todavía no está en construcción, hasta aquel en que finaliza la edificación y se cumplen los trámites para adjudicar el dominio porque es posible que se frustren los derechos en expectativa de los adquirentes.

Algunos de los países que tienen legislación especial sobre propiedad horizontal son: Argentina Ley 13.512 del 13 de Octubre de 1.948; Austria, Ley Federal del 8 de Julio de 1.948; Bélgica, Ley del 8 de Julio de 1.924; Brasil ley 2481

del 25 de Junio de 1.928; Bolivia, Ley del 30 de diciembre de 1.949; Bulgaria, Ley del 5 de noviembre de 1.935; Colombia Ley 182 del 29 de diciembre de 1.948; Cuba, decreto Ley 407 del 16 de septiembre de 1.952; Estados Unidos, la propiedad horizontal está autorizada tácitamente; Chile, Ley 6071 del 11 de agosto de 1.937; China, artículo 799 del Código Civil; Francia, Ley del 28 de Junio de 1.938; Holanda, leyes de 20 de diciembre de 1.951, 11 de agosto y 27 de septiembre de 1.953; Italia ley del 15 de enero de 1.934; México, Ley del 30 de Noviembre de 1.954; Perú, Ley 10.726 del 21 de noviembre de 1.949; Polonia, ley del 24 de octubre de 1.934; Portugal, Decreto Ley 40.333 del 14 de Octubre de 1.955; Rumania ley del 3 de mayo de 1.927; Suecia leyes del 25 de Noviembre de 1.931 y del 19 de junio de 1.942; Uruguay ley 10.571 del 25 de Junio de 1.946; Venezuela ley del 15 de septiembre de 1.958; Alemania Ley del 15 de marzo de 1.951; En Inglaterra no existe norma legal que regularice la propiedad horizontal pero la costumbre lo ha impuesto; Japón Ley del 24 de Febrero de 1.889; Panamá Ley del 25 de Noviembre de 1.952; Honduras, artículo 412 del Código Civil; Ecuador, artículo artículo 846 del Código Civil; Filipinas Artículo 490 del Código Civil.

En Rusia la copropiedad privada de una casa no está permitida por pisos pero sí por cuotas partes de un total.



## 2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Sólo hasta fines del siglo pasado se empezó a hablar en Colombia de la posibilidad de implantar el régimen de la propiedad de una casa dividida por pisos de diferentes dueños. En esta época existía en Colombia un apego y respeto a los rígidos principios de unidad de dominio. Esta la razón de que esta nueva modalidad de la propiedad no pasara de simple especulación de gobernantes y legisladores. Al estar fuera de nuestras normas legales el régimen de propiedad horizontal, la libertad de contratación, impuso de hecho más o menos al margen de la ley, la existencia de casas en las cuales la propiedad se encontraba fraccionada por pisos o por departamentos entre diferentes dueños. Probablemente porque el régimen de propiedad horizontal se había reducido a un pequeño grupo de constructores movidos por estímulos de especulación. Estas situaciones de hecho produjeron muy escasos litigios y de allí que las sentencias de los tribunales que se dictaron sobre la materia, fueron excepcionales.

El primer ensayo para legislar sobre la propiedad dividida por pisos de una misma casa se produjo en 1.890 cuando los

distinguidos juristas colombianos Florentino Goenaga y Dionisio Arango presentaron al Congreso colombiano un proyecto de Ley en el cual se incluían los artículos 23 y 24 relativos a la división de las casas por pisos de diferentes dueños. Inexplicablemente el ponente de dicha Ley sin explicación alguna excluyó de su ponencia los referidos artículos quedando así sin resolver jurídicamente el problema de la propiedad por pisos.

Mientras en otros países se desarrollaba y tomaba forma legal la nueva institución de la propiedad dividida por pisos entre nosotros no se le prestaba ningún interés. Sin embargo el crecimiento acelerado de las ciudades en Colombia dió como origen la escasez de viviendas (Colombia es un país de ciudades). La migración de los campesinos hacia las ciudades y el alto índice de natalidad aumentó en forma acelerada la población de las ciudades. Esta situación condujo a que algunos connotados juristas preocupados por la escasez de vivienda recogieran en un anteproyecto las normas que sobre la materia rigen en otros países como Chile y Brasil. Entregaron su trabajo al gobierno que lo presentó al Congreso para que se convirtiera en Ley de la República. Desafortunadamente este proyecto no contó con la aceptación de los congresistas y sólo vino a considerarse una año después de presentado. El ponente lo acogió con entusiasmo y le introdujo adiciones y modificaciones que pasaron a integrar el cuerpo del proyecto.

Este congreso se clausuró en 1.947 sin que el proyecto pudiera convertirse en Ley.

Como consecuencia de los devastadores sucesos del 9 de Abril de 1.948 el Presidente de la República Mariano Ospina Pérez, investido de los poderes que otorga la constitución en su artículo 121, dictó el Decreto legislativo 1286 de 1.948. En el se plasmó con ligeras modificaciones y numerosas adiciones legales el trabajo realizado por los abogados de 1.946. Este decreto acogido por el Congreso se debatió ampliamente para convertirse al fin en la Ley 182 de Diciembre 29 de 1.948.

## 2.1. LEGISLACION EN COLOMBIA

Ley 182 de 1.948

Artículo 1º.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un sólo piso cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los sub

suelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y apartamentos.

Artículo 2º- Cada propietario será dueño exclusivo de un piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º- Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de cada calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios etc.

Artículo 4º- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con rela

ción a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 5º.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresa de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condómine de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario como si se tratase de predios aislados.

Artículo 6º.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 7º.- Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad y en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste, aquellos a que el edificio esté destinado o que deben presumirse de su

naturaleza. No podrán ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente respecto al arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

El Juez a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario podrá aplicar al infractor una multa de cincuenta mil pesos, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.

Artículo 8º- Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el artículo 14 de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen.

Artículo 9º- La hipoteca constituida sobre un piso departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 10º.- Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en el protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento, contendrán además de las indicaciones de que trata el artículo 2659 del Código Civil, las siguientes:

a. Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo.

b. Número y ubicación que corresponda el mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso 1 de este artículo.

Los pisos y departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley 40 de 1.932.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá, además de las indicaciones señaladas en el artículo 2663 del Código Civil, las que se expresan en los ordinales a y b de éste artículo.

Artículo 11º.- Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad, deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por unanimidad de los interesados.

El Reglamento de Copropiedad deberá ser reducido a escritura pública e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio.

Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirientes a cualquier título.

Artículo 12º.- El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que corresponden a la asamblea de los copropietarios, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

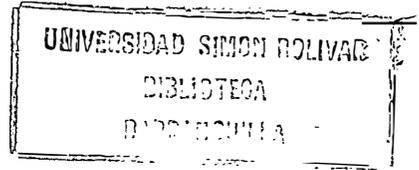
Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 13º.- La copia del acta de la asamblea, celebrada en conformidad en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

Artículo 14º.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el edificio se destruye en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Artículo 15º.- Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1. Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes con una suma de dinero proporcional a los derechos que



sobre ellos tenga.

2. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 de esta ley, y el administrador estará obligado a cobrarla so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyen el valor del edificio o se ocasionare graves molestias o se expusiere a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 16º.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley.

Artículo 17º.- Si el edificio destruido total o parcialmente fuera reconstruido subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

Artículo 18º.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que éste sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Artículo 19º.- El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente Ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.

Artículo 20º.- Para los efectos de esta ley se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen únanimemente o, a falta de acuerdo, el que determine el respectivo catastro municipal.

Artículo 21º.- Los avalúos que ordenan las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existen en los edificios a que se refiere la presente ley.

Artículo 22º.- Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, o prorrata del valor de cada uno de ellos.

Artículo 23º.- Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, los dueños de cada piso o departamento serán responsables exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Artículo 24º.- Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria

destinados a la construcción de edificios a que se refiere esta Ley, hasta por el 60% de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión de 40%.

Artículo 25º- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, etc.

Artículo 26º- Esta ley regirá desde su sanción. Dada en Bogotá a dieciseis de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

Decreto 1335 de 1.959

Artículo 1º- Los edificios sobre cuyos pisos o departamentos se desee construir propiedad separada, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 182 de 1.948, deberán llenar los requisitos del presente decreto y de los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción.

Artículo 2º- Para los efectos del artículo anterior, los interesados deberán presentar a la correspondiente Alcaldía una

solicitud de licencia acompañada de los siguientes documentos:

- a. Proyecto de división de la propiedad
- b. Tres copias de los planos arquitectónicos del edificio
- c. Tres copias de una memoria descriptiva del edificio, en la cual se determine ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.
- d. Tres copias del plano del edificio, que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o departamentos en que se proyecta dividir la propiedad, los cuales serán totalmente independientes entre sí y finalmente, las áreas de uso común; las áreas se indicarán en un cuadro y se determinará en metros cuadrados.
- e. Tres copias del proyecto de reglamento de copropiedad
- f. Certificado de paz y salvo con el Tesoro Municipal.

Parágrafo.- Aprobados los documentos señalados en el presente artículo, la alcaldía devolverá a los solicitantes dos copias de los planos, las especificaciones y el reglamento de copropiedad y les expedirá la licencia de construcción si fuere este caso.

Artículo 3º.- El reglamento de copropiedad con la constancia de su aprobación deberá elevarse a escritura pública y proto

colizarse una copia de los documentos a que se refieren los literales b, c y d del artículo anterior.

Parágrafo.- Las modificaciones que se introduzcan durante la construcción deberán señalarse en los planos del edificio terminado y el reglamento si a esto hubiere lugar y se procederá en la forma dispuesta en el presente artículo.

Artículo 4º.- En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

1. Nombre del propietario o propietarios, número de lugares de expedición de sus documentos de identificación y determinación de sus títulos.
2. Determinación del inmueble por su ubicación sobre las vías públicas; nomenclatura urbana; medidas longitudinales de cada lado del terreno y la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y número que los distingue e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
3. Determinación por áreas de linderos, uso o destino que deberá darse a cada uno de los pisos o departamentos.
4. Determinación completa de los bienes afectados al uso común.

5. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias de la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de las primas de los seguros.

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este numeral serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento, salvo que los propietarios unánimemente determinaren una forma distinta de contribución.

6. Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos.

7. Funciones, épocas de reunión, forma de citación, quorum, mayoría, etc de la asamblea de copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez al año.

8. Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador.

Artículo 5º.- Todo propietario que anuncie la venta de un piso o departamento sometido al régimen establecido por la Ley 182 de 1.948, deberá citar el número fecha y notaría de la escritura pública, que contenga el reglamento de copropiedad del edificio respectivo. En caso de que se trate de edifi

cios por construir deberá citar, además, el número y la fecha de la correspondiente licencia de construcción.

Artículo 6º- A falta de representante legal de sucesiones ilíquidas, comunidades, etc propietarias de un piso o departamento, éstas se harán representar en la asamblea de copropietarios por una persona designada al efecto.

Artículo 7º- Este decreto rige desde la fecha de su expedición.

Decreto 144 de 1.968

Por el cual se adiciona el Decreto 1335 de 1.959, reglamentario de la Ley 182 de 1.948.

Artículo 1º- En toda escritura por medio de la cual se enajene o traspase la propiedad sobre unidad o unidades determinadas de un edificio sometido al régimen de copropiedad de que trata la Ley 182 de 1.948, se citarán las escrituras de constitución y modificación por su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del reglamento de copropiedad y de la providencia administrativa que lo apruebe, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría. En esta forma se considerarán inser

tados al reglamento y la resolución aprobatoria para los efectos del artículo 19 de la Ley mencionada.

En caso de no hallarse la escritura de constitución en la notaría ante la cual se solemnice el traspaso, se protocolizará con esta copia auténtica del reglamento y de la providencia administrativa aprobatoria.

Para futuros traspasos en la misma notaría, se citará además de la escritura de constitución, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

Artículo 2º.- En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refiere el artículo anterior, se insertará copia del reglamento y de la providencia administrativa aprobatoria tomándola de la escritura de constitución o protocolización, conforme a la cita que de ellas se haga en la del traspaso.

Artículo 3º.- Las copias del reglamento de copropiedad no contendrán sino efectivamente reglamentario y, por consiguiente en ellas se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades sobre las cuales no verse el traspaso de que se trate y que no tenga el carácter de bienes afectados al uso común.

Artículo 4º.- Este Decreto rige desde la fecha de su expedición.

Ley 143 de 1.959 (Artículo 6º-)

Para los efectos de la ley 182 de 1.948 y del Decreto 1335 de 1.959 se considerarán todos los bloques o edificios como una sola unidad. El dominio de las zonas y servicios comunales así como sus rentas, pertenecerán a todos los condueños en proporción al valor de cada apartamento.

Decreto 107 de 1.983 (enero 19)

Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1.948 el numeral 6º del artículo 4º del decreto 2610 de 1.979 y se derogan algunas disposiciones.

Artículo 1º.- Para efectos de los artículos 10 y 11 de la Ley 182 de 1.948 el propietario o los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un inmueble construido o por construir podrán adoptar el reglamento de copropiedad sin necesidad de autorización Distrital, Municipal, Departamental o Metropolitana.

Artículo 2º.- El reglamento de copropiedad deberá elevarse a escritura pública y protocolizarse junto con los siguientes

documentos:

- a. Copia de los planos arquitectónicos aprobados
- b. Licencia de construcción o su equivalente
- c. Un proyecto de división de la propiedad
- d. Una memoria descriptiva del inmueble en la cual se determine su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.
- e. Un plano del edificio que muestre la localización, lindero, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o departamentos.

Artículo 3º- La declaración a que se refiere el artículo 19 de la Ley 182 de 1.948 se entenderá emitida cuando la secretaria de Obras Públicas o la entidad o funcionario que haga sus veces expida la licencia de construcción o su equivalente de acuerdo con los requisitos señalados por la autoridad competente.

Artículo 4º- En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

- a. Nombre del propietario y determinación de los títulos.
- b. Determinación del inmueble por su ubicación sobre las

vías públicas; nomenclatura urbana; medidas longitudinales de cada lado del terreno y la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y números que los distinguen e indicación del nombre definitivo del edificio construido o proyectado.

- c. Para efectos de determinar el área y linderos el interesado podrá optar por un sistema gráfico o descriptivo de los inmuebles que conforman el régimen de copropiedad.

El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano de que trata el literal (e) del artículo 2º de este decreto.

El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano anotado a una forma literal.

- d. Determinación por áreas y linderos, uso y destino que deberá darse a cada piso o departamento.
- e. Determinación completa de los bienes afectados al uso común
- f. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración conservación y reparación de los bienes comunes; así como el pago de las primas de seguros.

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este literal serán señaladas con relación al coeficiente de copropiedad, determinado por el coeficiente

resultante de dividir el área privada de cada unidad, por el área total privada del edificio.

- g. Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar por introducir modificaciones a los departamentos o pisos.
- h. Funciones, épocas de reunión, forma de citación, quorum, mayoría, etc. de la asamblea de copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez al año.
- i. Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador.

Artículo 5º.- Para los efectos del numeral 6º del artículo 4º del decreto 2610 de 1.979, cuando se trate de edificaciones que sean objeto de permiso, en el reglamento de propiedad horizontal las normas de administración en él insertas, serán redactadas de acuerdo con un modelo general aprobado por la superintendencia bancaria, sin perjuicio de que otros bienes con destinación diferente a vivienda puedan acogerse al mismo.

Artículo 6º.- Deróganse los artículos 2º, 3º y 4º del Decreto Reglamentario 1335 de 1.959 y demás normas que le sean contrarias.

Artículo 7º.- Este decreto rige desde la fecha de su expedición.

### 2.1.1. Conceptos sobre la legislación en Colombia

La Ley 182 de 1.948 no responde a una técnica jurídica depurada, porque más que una ley sustantiva parece un cuerpo normativo secundario en el que lo esencial se reduce a normas descriptivas sin entrañas jurídicas y lo accesorio a normas en que no se expresa la real intención institucional del sistema. Es por ello que la Ley sobre propiedad horizontal ha generado un gran número de problemas, pues delega en el reglamento de propiedad horizontal, sin darle a este documento su verdadero alcance jurídico, la totalidad de las responsabilidades de la institución, en el marco del derecho de propiedad privada y el derecho simultáneo de la copropiedad. La ley de propiedad horizontal adolece de expresiones que definan la naturaleza jurídica del sistema y que objetiven en el plano del derecho positivo la personalidad jurídica de la comunidad constituida por los copropietarios, a efectos de que estos puedan, a través del ente moral ejercer con plenitud sus derechos como propietarios de unidades privadas y copropietarios en bienes, servicios y áreas afectadas al uso común.

La Ley de propiedad horizontal en Colombia fué, sin duda, el factor decisivo para que la institución no se hubiera desarrollado aceleradamente en sus comienzos, pues difícilmente se podía, por simple vía de interpretación, encontrar soluciones

efectivas a los problemas y conflictos que trajo al medio jurídico la transición de un régimen eminentemente individualista, a un régimen ecléctico, en el que de un lado prevalece el sentido puramente individual de la propiedad y de otro lado sobre determinadas partes se considera un tipo muy particular de copropiedad. No obstante las fallas que presenta la Ley de Propiedad Horizontal, la institución ha progresado en los últimos años, gracias a estudios de interpretación y de extensión hacia campos jurídicos analógicos, que han realizado tratadistas del derecho civil y de otras especializaciones del derecho privado. Una estructuración adecuada de los reglamentos de copropiedad y la expedición en los condominios de reglamentaciones internas que considere situaciones específicamente relacionadas con los derechos y obligaciones de los copropietarios y las personas que habitan los condominios de propiedad horizontal a cualquier título, han suplido en gran parte, las deficiencias y defectos de la Ley de propiedad horizontal.

Decreto 1335 de 1.959

Este decreto esencialmente se limita a prescribir los procedimientos para la constitución de los inmuebles aptos al régimen de propiedad horizontal eliminando la aprobación de la división del inmueble y del reglamento de copropiedad por la

Alcaldía Municipal de la ubicación del inmueble y sustituyen do la resolución aprobatoria por la licencia de construcción o su equivalente que expide la autoridad de obras Públicas correspondiente, para autorizar la construcción de cualquier tipo de edificio.

Otras modificaciones sustanciales a las normas sobre propiedad horizontal ueron introducidas por el Decreto 107 de 1.983 las cuales autorizan expresamente el propietario o propietarios d un inmueble, construido o por construir para adoptar el régimen de propiedad horizontal, con la sola protocoliza ción del Reglamento de copropiedad, junto con los planos y do cumentos pertinentes y la licencia de construcción o su equi valente, con lo cual se sustituyó la declaración oficial exi gida por el artículo 19 de la Ley 182 de 1948 en cuanto a que el edificio cumple con las exigencias estructurales y ar quitectónicas mínimas que requiere el sistema.

El Decreto 107 de 1.983 contiene normas contradictorias y real mente equívocas. El literal e) del artículo 2° o sea al pla no del edificio que muestra la localización, linderos, nomen clatura y área de cada uno de los pisos o apartamentos; y a renglón seguido el literal d) del mismo artículo exige expre samente en el Reglamento de Copropiedad se determinen por área y linderos, cada una de las propiedades del edificio

con lo cual excluye el sistema gráfico.

Por otra parte estableció que las edificaciones que requieren permisos de venta de la Superintendencia Bancaria, de acuerdo con la Ley 66 de 1.968 y Decreto 2610 de 1.979 deben consagrar en el Reglamento de Copropiedad las normas de administración que contiene el modelo prescrito por dicha entidad. Pero se observa que tal modelo no consideró los diferentes tipos de multifamiliares, ni su extensión y magnitud habitacional, por cuya razón en nuestro concepto adolece de fallas protuberantes.

Existen también como normas reglamentarias las contenidas en el Decreto 1144 de 1.968 que sólo trajo como innovación la supresión de la obligación de transcribir en las copias de las escrituras de transferencia de la propiedad horizontal, partes no pertinentes del Reglamento de Copropiedad, tales como los linderos, especificaciones y demás datos de las unidades privadas diferentes a la que se refiere el respectivo título.

Otra norma que en nuestro concepto hubiera podido expedirse a nivel de simple Decreto Reglamentario pero a la que se le dió categoría de Ley es el artículo 6° de la Ley 143 de 1.959, que precisó el alcance jurídico del Derecho de Copropiedad en los conjuntos de propiedad horizontal constituidos por grupos

de edificios dentro de un mismo contexto urbanístico. La norma busca evitar la dispersión de los derechos de los copropietarios y la aplicación indebida del régimen de la copropiedad.

En diversas oportunidades se han presentado a la consideración de las cámaras proyectos de Ley modificatorios de la Ley 182 de 1.948. Así en el año de 1.980 fué presentado un proyecto a la Cámara de Representantes que no alcanzó a hacer tránsito, pues ni siquiera fué estudiado por la comisión correspondiente que en este caso es la primera. El mismo proyecto fue presentado en la legislatura de 1.982 en el Senado de la República con igual resultado. En este mismo año de 1.982 la Federación de Lonjas presentó un proyecto al Ejecutivo para que lo presentara a las Cámaras.

#### 2.1.2. Circunstancias que requieren normas especiales

- a. Determinación del organismo estatal que deberá reconocer la personería jurídica a las comunidades de copropietarios y certificar sobre su existencia y representación legal.
- b. Determinación de la forma de votación en las asambleas de copropietarios y su validez legal.
- c. Establecer la competencia jurisdiccional para el cobro ju

dicial de las obligaciones pecunarias de los copropietarios y terceros con ocasión o por causa del condominio.

- d. Establecer jurisdicción procedimental para las reclamaciones e impugnaciones sobre actos y decisiones de las asambleas de copropietarios.
- e. Consagración de normas que hagan solidarios a los copropietarios por obligaciones laborales en los condominios de propiedad horizontal.
- f. Establecer la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad por obligaciones que contraiga la Administración dentro de sus atribuciones reglamentarias.

Ley N° 16 de 1.985 (Por lo cual se modifica la Ley 182 de 1.948 sobre la Propiedad Horizontal).

Artículo 1º.- Definición: La llamada Propiedad Horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1.948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al

dominio de la persona jurídica que nace conforme a las disposiciones de esta ley.

Artículo 2º- Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal; Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1.948 y la declaración municipal que alude al artículo 19 de la misma Ley, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe a escritura en la correspondiente oficina de instrumentos públicos como lo mandan estos artículos.

En el reglamento además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecer todas aquellas que se estimen conveniente para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Artículo 3º- Persona jurídica. La propiedad Horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o de exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir ley y reglamento de propiedad horizontal, administrar correctamente y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los in

tereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Artículo 4º.- Organos de gobierno. La dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere el artículo anterior corresponde a la asamblea General de propietarios que integran la totalidad de los dueños de los bienes de dominio exclusivo o particular del inmueble. En la asamblea éstos votarán en proporción a los derechos de dominio que tengan sobre dichos bienes. Su representación legal, estará a cargo del administrador que indique el reglamento debidamente legalizado o que con posterioridad señale la respectiva asamblea general.

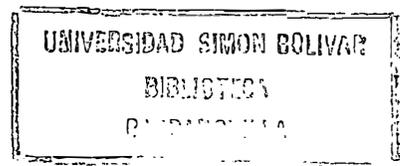
Artículo 5º.- Registro y certificación sobre la existencia y representación legal. Al registro y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude ésta ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno. Previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

Artículo 6º.- Régimen de los bienes de uso o servicio común. De conformidad con lo dispuesto en la ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conservan este

carácter son inalienables e indivisibles, separadamente de los bienes privados. Si embargo la asamblea General de Propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quinta parte de los que la integran podrán desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si esto con viniere.

En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la división de la asamblea y las autorizaciones que hayan sido indispensables obtener entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad municipal que expidió la declaración a que se refiere el inciso segundo del artículo 19 de la Ley 182 de 1,948. También son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la mencionada Ley.

Parágrafo.- Siempre que la asamblea general se ocupare de la desafectación de uno de los bienes de uso o servicio común, deberá examinar el perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.



Artículo 7.º- La integración con la Ley 182 de 1.948. Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso de servicios común consagrados en la Ley 182 de 1.948, se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo, por lo tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo, las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.

Artículo 8.º- Competencia y procedimiento. Las diferencias que surgieron entre los propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo 3.º de la presente Ley, con motivo del ejercicio de sus derechos, o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los de dominio exclusivo o particular o como integrante de la persona jurídica antes mencionada, serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que trata el título XXIII, sección primera del libro tercero, del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surgen sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea General.

Parágrafo.- Lo dispuesto en el inciso anterior no impide recurrir a las autoridades de policía para los efectos preventivos de su competencia.

Artículo 9º- Sanciones. El juez, a petición del administrador del inmueble o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor del reglamento o de las normas que rigen la propiedad horizontal, multa de cinco mil pesos (5.000) a cien mil pesos (100.000) sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar.

Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en el Parágrafo subroga el inciso segundo del artículo 7º de la ley 182 de 1.948.

Artículo 10º- Aplicabilidad. Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlo exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1.948, indicándolo así en el respectivo reglamento. Los inmuebles sujetos al actual régimen de propietarios horizontal continuarán rigiéndose por la ley 182 de 1.948, indicándolo así en el respectivo reglamento. Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1.948 pero podrán si lo prefieren sus propietarios acoger

se a las disposiciones de esta ley, previa la reforma del reglamento y cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

Parágrafo.- Los administradores de que trata la ley 182 cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la ley 95 de 1.890, y en cuanto a personería se registrarán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

Artículo 11. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación.

Decreto Número 1365 de 1.986

Por el cual se reglamentan las leyes 182 de 1.948 y 16 de 1.985 sobre la propiedad horizontal.

Artículo 1º.- Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las leyes 182 de 1.948 y 16 de 1.985, tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyen un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salidad directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

Artículo 2º- La declaración Municipal a que se refieren los artículos 19 de la ley 182 de 1.948 y 2º de la ley 16 de 1.985 se entenderán surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expida la licencia de construcción, la reforma de la misma o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

Artículo 3º- Para los efectos del artículo anterior, el propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construídos o por construirse, que pretendan ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán tramitar la expedición de la licencia de construcción o reforma, adjuntando los requisitos exigidos en el artículo siguiente.

Artículo 4º- A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales lo siguiente:

a. Un proyecto de división de los inmuebles afectos a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y áreas de las unidades de dominio privado, su altura y

y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.

b. Plano que muestre la localización, linderos, nomenclaturas y áreas de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y la circunstancia de que las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.

La oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o planos presentados, no identifiquen claramente las unidades de dominio y uso común y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independiente o no tengan salida a la vía pública.

Artículo 5º.- Para todos los efectos legales, se entenderán constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de Instrumentos públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos

del artículo 2º del presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.
2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.
3. Nombre distintivo del inmueble constuido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad Horizontal".
4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.
5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4º del presente decreto. El

sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.

7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.

8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.

9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.

10. Normas para la reparación y reconstrucción del edificio o edificios.

11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.

12. Régimen legal (Ley 182 de 1.948 o Ley 16 de 1.985) a que se somete el inmueble.

13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la Ley 182 de 1.948 o al de la Ley 16 de 1.985, para cada una de las unidades del dominio privado.

14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal.

15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.

16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de propietarios, forma y época de convocación, quorum deliberatorio y decisorio.

17. Formas de elección, obligaciones y facultades del administrador.

18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.

19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.

20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.

21. Las demás estipulaciones que se consideran necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que so meta a los inmuebles.

Artículo 6º.- Con el reglamento de administración de la propiedad horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.

2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal.

3. Los documentos de que tratan los literales a y b del ar

título 4º del presente decreto.

4. Una memoria descriptiva en la cual se determina detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

Parágrafo 1º.- Los notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de construcción de propiedad horizontal si al de administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

Parágrafo 2º.- Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la ley 16 de 1.985, solamente deberán protocolizar el Reglamento reformado en los términos de la misma y de este decreto y el acta de la asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del reglamento se aplicará el procedimiento quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 de presente decreto.

Parágrafo 3º.- El reglamento de administración de la propiedad horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5º.- y esté de

bidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado.

Artículo 7º.- El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por Ministerio de la ley 16 de 1.985, corresponderá al alcalde del Municipio donde se encuentren ubicados el o los inmuebles afectos a propiedad horizontal. En el distrito especial de Bogotá, tal función corresponderá al alcalde mayor de la ciudad o su delegado.

Para tales efectos, deberá presentarse a la alcaldía, solicitud de registro de la persona jurídica acompañada de la copia autenticada de la escritura de protocolización del reglamento de administración de la propiedad horizontal debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondientes.

Cuando se trate de traspaso de la Ley 182 de 1.948 a la Ley 16 de 1.985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

a. Copia auténtica de la escritura de protocolización de la reforma del reglamento de administración de la propiedad Ho

rizantal, en la que deberá citarse la fecha, número y notaría de la escritura de protocolización del reglamento de propiedad horizontal.

b. El acta de la asamblea general de propietarios con la firma autenticada del presidente y del secretario de la misma en la cual conste la decisión de la asamblea, de someter la propiedad horizontal constituida bajo el imperio de la Ley 182 de 1.948 al régimen de la Ley 16 de 1.985.

Igualmente, en los casos de cambio de representantes legal deberá presentarse a la alcaldía, para su registro y certificación, el acta correspondiente con las firmas auténticas del presidente y del secretario.

Artículo 8º- La persona jurídica prevista en la ley 16 de 1.985 y en el presente decreto, tendrá como domicilio el municipio en el cual se encuentre localizado el edificio o conjunto de edificios.

Artículo 9º- El nombre a que alude el ordinal 3 del artículo 5º deberá aparecer en letras visibles a la entrada principal del edificio o conjunto de edificios, seguido de la expresión "Propiedad Horizontal".

Artículo 10º.- En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado se considerará incluido el porcentaje de participación del propietario de la persona jurídica a que alude la ley 16 de 1.985 y el respectivo derecho de co propiedad en el evento de la ley 182 de 1.948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

El reglamento de administración de la propiedad horizontal, no podría contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Artículo 11º.- En todo acto de enajenación o traspaso del dominio de unidades privadas que hagan parte de un edificio o conjunto de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal de la ley 16 de 1.985, se entenderán incorporados el respectivo reglamento de administración de la propiedad horizontal y la licencia de construcción con la sola cita que de la escritura de protocolización de ellos se haga.

Cuando el régimen escogido por el o los propietarios, sea el de la Ley 182 de 1.948 se citarán las escrituras de construcción y modificación por su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del reglamento de copropie

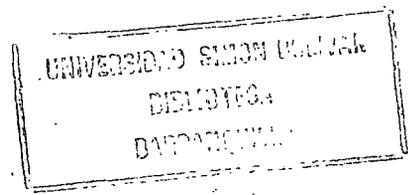
dad y de la licencia de construcción, siempre que la escritura de construcción se haya otorgado en la misma notaría. En esta forma se considerará insertado el reglamento y la licencia respectiva para los efectos del artículo 19 de la ley mencionada.

En caso de no hallarse la escritura de construcción en la notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso, se protocolizará con esta copia auténtica del reglamento y de la licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traspaso en la misma notaría, se citará además de la escritura de construcción, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2, y 3 del presente artículo insertará copia del reglamento y de la licencia respectiva tomándola de la escritura de construcción o de la protocolización, conforme a la cita que de ellas se haga en la enajenación o traspaso.

Copia del reglamento de Administración de la propiedad horizontal no contendrá sino lo efectivamente reglamentario y,



Por consiguiente en ella se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades privadas, sobre las cuales no verse el traspaso.

Artículo 12º.- Para todos los efectos legales, los edificios que conforman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de la áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de todos los propietarios en proporción a sus porcentajes de participación en la persona jurídica, o a sus coeficientes de copropiedad, en su caso, sin importar la ubicación de las unidades privadas en relación con tales áreas o servicios comunes.

Artículo 13º.- La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá filiarse considerando el área de la misma, el estivo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el va

lor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas y cada una de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad o porcentaje de participación, en su caso.

Artículo 14º.- Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario o deudor.

Artículo 15º.- El sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1,985 de un edificio o conjunto de edificios ya efectos a propiedad horizontal en el momento de su expedición, requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en asamblea por lo menos con las cuatros quintas (4/5) partes de los votos de la totalidad de propietarios. Para este fin y si el

número de propietarios lo amerita, estos podrán designar a través de los cuales manifestaran su voluntad de someterse o no, al régimen de la ley 16. Si no se expresare la voluntad de los propietarios porque no asisten, o porque no designen delegado, se convocará a otra reunión dentro de los diez días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la asamblea podría deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el 80% del total del coeficiente y decidir con la mitad más uno de los votos que representen en la totalidad de los propietarios.

Artículo 16º.- Si convocadas las asambleas a que se refiere el artículo anterior éstas no se llevan a cabo por falta de quórum, se citará a otra reunión dentro de los diez días hábiles siguientes. En esta última oportunidad, la asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el 50% del total del coeficiente del edificio o conjunto y decidir con la mitad más uno de los votos presentes.

Parágrafo.- Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente contruídos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder.

Artículo 17º.- La asamblea general de propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos o reglamentos de administración de la propiedad horizontal.

Artículo 18º.- Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

Artículo 19º.- La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los 3 primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal.

y los informes del administrador y revisor si lo hubiere; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios.

Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las 7 pasado meridiano, en el propio edificio o conjunto de edificios o en lugar donde normalmente acostumbren reunirse, sin perjuicios de la de que unánimemente se acuerde otro lugar o de que el reglamento de administración de la propiedad horizontal lo indique.

Artículo 20º.- La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del edificio o conjunto de edificios, en cualquier día, por convocatoria del administrador o revisor si lo hubiere o por número plural de propietarios que represente por lo menos el 10% de la totalidad de coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso.

Artículo 21º.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16º del presente decreto las convocatorias se harán en la forma y época establecidas en el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Artículo 22º.- La asamblea general de propietarios se reunirá en día, hora y lugar previsto en la convocatoria; no obstante será válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, si están representadas la totalidad de las unidades de dominio privado.

Artículo 23º. Salvo lo que en materia de decisión y quórum dispongan las leyes, decretos y reglamentos para casos especiales, la asamblea general de propietarios deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos al 51% del total de los porcentajes de participación, o coeficientes de copropiedad, en su caso. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los votos de los asistentes.

Artículo 24º.- Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios de votos, cualquiera que sea la cantidad de porcentajes de participación o coeficientes de copropiedad en su caso, representados en la reunión.

Artículo 25º.- Cuando las leyes, decretos o reglamentos exijan determinada mayoría de votos para aprobación de los actos de la asamblea debe tenerse en cuenta que cada propietario de unidad privada votará en proporción a su porcentaje de participación, o coeficiente de copropiedad en su caso.

Artículo 26º.- Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica en su caso, los administradores, revisores, empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicios de sus cargos.

Artículo 27º.- Son funciones de la asamblea general de propietarios, además de las establecidas en las leyes, el presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal las siguientes:

- a. Nombrar y remover libremente al administrador y a sus suplentes.
- b. Decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común así como adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos con las mayorías establecidas en las normas legales.

c. Aprobar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal.

d. Organizar la administración general del edificio o conjunto de edificios y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.

e. Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar y asignar les funciones y período.

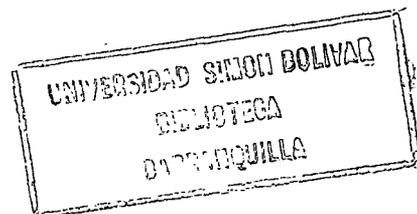
f. Elegir y remover libremente al revisor fiscal si hubiere y si fuere del caso señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.

g. Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será obligatorio de cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

h. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias oportunités.

i. Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda

el límite de sus facultades,



j. Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecunarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la asamblea determinará, a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.

k. Fijarse aporte o cuota periódica extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios. Fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación, determinados en el reglamento de administración de la propiedad horizontal. La asamblea podrá delegar esta función en el administrador.

l. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación.

ll. Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por las leyes, decretos o el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Artículo 28º.- Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar de actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número y nombres de los propietarios.

De bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o contra de ellas, o en el blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberán ser entregadas por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten.

Artículo 29º.- Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominios privado incluso a los ausentes o desidentes, al administrador, o a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto, siempre que tales decisiones sean

de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o reglamentos de administración de la propiedad horizontal.

Artículo 30º.- En los casos de la Ley 182 de 1.948 el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería de la co propiedad en los términos de la ley 95 de 1.890 y en los casos de la ley 16 de 1.985 tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de dominio o uso comunes.

Artículo 31º.- Funciones del administrador; sin perjuicios de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos, reglamentos de administración de la propiedad horizontal o sus reformas, el administrador tendrá las siguientes funciones:

a. Preparar con la debida antelación de presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación a la asamblea general y proceder a su debida ejecución.

b. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia.

Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación o conjunto de edificios, a los bienes y servicio de uso común, con cargo a la reserva pertinente si se hubiere creado y/o al presupuesto ordinario. Caso en el cual deberá convocar a la asamblea general de propietarios a efectos de rendir correspondientes informes y se adopten las medidas a que hubiere lugar.

c. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general.

d. Cobrar y recibir los aportes o cuotas ordinarias y extraordinarias aprobados por la asamblea general.

e. Presentar un informe anual a la asamblea general sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la asamblea le exija.

f. Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley o por el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

g. Llevar la contabilidad o supervisar ésta labor si estuvie

re encomendada a otra persona.

h. Protocolizar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiere esta formalidad.

i. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, o a la copropiedad, en su caso, en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con lo que sobre el particular determine la asamblea general de propietarios o el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

j. Las demás que la imponga la ley, el reglamento de administración de la propiedad horizontal, la asamblea u otro organismo si fuere para ello delegado por la asamblea.

Artículo 32º.- Cuando el administrador podrá ser una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.

Artículo 33º.- El cargo de administrador podrá ser o no remu

nerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinadas por la asamblea general. Esta decisión, podrá ser delegada en otro organismo si lo hubiere.

Artículo 34º.- Para todos los efectos de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4 del título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 35º.- El presente Decreto deroga los Decretos 1335 de 1.959, 144 de 1.968 y 107 de 1.983.

Artículo 36º.- Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

## 2.2. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

### 2.2.1. Aspectos legales del Reglamento

El Reglamento de copropiedad es el elemento medular de la propiedad horizontal. Su estructura jurídica es comparable a la escritura social en las sociedades comerciales o a los estatutos de las asociaciones sin fines de lucro. Así como en las sociedades comerciales las operaciones deben ceñirse a lo que determine la escritura de constitución, y los socios estan

obligados a cumplir sus estipulaciones, y en las asociaciones sin fines de lucro lo que determinen los estatutos aprobados, los propietarios de las unidades privadas de propiedad horizontal y sus usuarios a cualquier título deben cumplir las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad adoptado para el respectivo inmueble. Como cuerpo normativo de las relaciones entre los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, sus disposiciones deberán estar acordes con las normas que regulan el régimen de la propiedad inmobiliaria en todos los niveles y con las disposiciones específicas del Código Civil sobre copropiedad y con el conjunto de disposiciones legales y reglamentarias específicamente relacionadas con el régimen de propiedad horizontal.

El Reglamento de Copropiedad constituye Ley para los copropietarios en el marco de los derechos y obligaciones que emanan del régimen de la propiedad horizontal. La adquisición por escritura pública, con todas las formalidades de la Ley, de una unidad privada en un inmueble de propiedad horizontal conlleva la total e irrestricta adhesión al Reglamento de copropiedad, elevado a escritura pública y protocolizado en una notaría del círculo del inmueble e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Reglamento de copropiedad se considera incorporado al título de propiedad de las unidades privadas y en tal virtud, conforme a la ley, debe transcribirse en lo pertinente en las copias que de él se

se expidan.

La Ley de propiedad horizontal están obligados a cumplir las disposiciones del Reglamento de copropiedad relacionadas con su destinación, haciéndolos participantes de las restricciones y limitaciones atinentes al uso que debe dárseles a las unidades privadas, esto es al que el Reglamento determine o a que esté destinado el inmueble, o se presuma de su naturaleza. La Ley omitió extender la sumisión de los tenedores precarios a las normas del Reglamento de la Copropiedad relacionadas con la administración del condominio y a las circunstancias de convivencia y vecindad que genera el sistema, cosa que podría obviarse en normas futuras que señalen la obligación de estipular en los contratos de arriendo y cesión, como parte integrante del documento que los tenedores conocen el reglamento y se obligan a cumplirlo en lo pertinente, siendo causal de determinación del contrato, la violación a sus disposiciones. En tal forma se contribuirá eficazmente a la conservación del orden y la disciplina institucional en los condominios.

### 2.3. PROMULGACION DEL REGLAMENTO

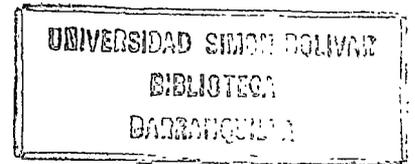
La Ley de Propiedad Horizontal establece como un derecho de los propietarios de las unidades privadas las de redactar el reglamento de Copropiedad. Esta norma encierra una contra

dicción, pues hasta tanto el Reglamento de Copropiedad no ha ya sido legalmente promulgado, mediante el acto por el cual se eleva a escritura pública y se protocoliza no pueden existir copropietarios esto es propietarios de las unidades privadas que según la Ley son quienes deben redactar el Reglamento de Copropiedad, a menos que constituyan una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio.

El Decreto 107 de 1.983 trató de solucionar el problema indicado, mediante una disposición que autoriza al propietario del edificio construido o por construir, por sí y ante sí, para adoptar el régimen de propiedad horizontal acreditando tan solo ser titular del dominio del inmueble respectivo. Por virtud de la norma indicada se estableció un régimen de sujeción de los copropietarios al Reglamento de Copropiedad, mediante la adhesión al mismo en el acto de adquirir en dominio de la unidad privada, no obstante que el documento haya sido promulgado por persona extraña a ellos.

La obligatoriedad del reglamento de copropiedad redactado por el propietario del edificio construido o proyectado que tácitamente establece el decreto 107 de 1.983, no reconoce excepciones ni nulidades derivadas de la violación de normas superiores o abusos en aspectos de uso y goce de los bienes comunes tan frecuentes en propiedad horizontal. Disposiciones

amañadas que permitan al vendedor de las unidades privadas tomar ventaja sobre el grupo de copropietarios, son frecuentes y dificultan su derogatoria por estar comprendidas dentro de las desiciones que requieren unanimidad.



### 3. CONTENIDO DEL REGLAMENTO

El reglamento de copropiedad consta de dos partes esenciales:

- a. La parte descriptiva de las áreas y espacios del edificio.
- b. La parte normativa de la administración de la propiedad horizontal.

La primera se refiere concretamente a la identificación de las partes privadas como inmuebles independientes para los efectos del dominio singular y exclusivo de su propietario y las segundas a la regulación de las relaciones entre copropietarios y terceros ocupantes de las unidades privadas, lo mismo que sobre los derechos y obligaciones recíprocas que genera la copropiedad.

El aspecto descriptivo del Reglamento de Copropiedad está diseñado en el artículo 4º- literal b), del decreto 107 de 1.983, que establece dentro de las especificaciones que debe contener el Reglamento de copropiedad, la de la determinación de inmueble por su ubicación sobre las vías públicas; nomenclatura urbana; medidas longitudinales de cada lado del terreno y la su

perficie del mismo expresada en metros cuadrados.

Lo más prudente es identificar las unidades privadas por el sistema descriptivo indicado en el inciso tercero del literal c) del artículo 4º- que consiste en verter las especificaciones contenidas en el plano a una forma literal.

El Reglamento de Copropiedad deberá contener según lo dispuesto en el literal e) del artículo 4º- del Decreto 107 de 1.983, la determinación completa de los bienes afectados al uso común. La Ley 182 de 1.948 describe por su objeto los bienes comunes y relaciona algunos en un orden aparentemente prioritario en el sistema de propiedad horizontal, pero en ningún caso en forma limitativa.

El Reglamento de Copropiedad deberá contener igualmente, las normas de administración y conservación de los bienes áreas y servicios de propiedad común, particularmente las que regulan el ejercicio de los derechos y obligaciones de los copropietarios y usuarios de las unidades privadas, las relaciones de convivencia y vecindad y aquellas que determinan los requisitos para introducir modificaciones a las unidades privadas.

Dentro de las normas de administración anteriormente indicadas está incluida la que determina la proporción con que ca

da propietario de unidad privada deberá contribuir a las expensas necesarias ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes los cuales serán señaladas con relación al coeficiente de copropiedad determinado por el coeficiente resultante de dividir el área privada de cada unidad por el área total del edificio. Tales proporciones deberán consignarse en el Reglamento de copropiedad previa su regulación mediante la asignación de un coeficiente para cada unidad privada equivalente al coeficiente de copropiedad.

En el mismo contexto normativo del Reglamento de Copropiedad deberán señalarse expresamente las funciones, época de reunión forma de citación, quórum, mayoría, etc. de la asamblea de copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez al año, lo mismo que la forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador. Como se explicó anteriormente cuando se trate de edificios para vivienda de cinco o más unidades que sean objeto de permiso de la Superintendencia Bancaria de conformidad con la Ley 66 de 1.968 y Decreto 2610 de 1.979, en el Reglamento de Copropiedad, las normas de administración en él insertas, serán redactadas de acuerdo con un modelo, claro está que adaptándolo a su naturaleza y a su destinación general y a las especiales especificaciones y características de las unidades privadas y los bienes, áreas y ser

vicios comunes.

### 3.1. MODOS DE ADQUISICION

La facultad discrecional que el Decreto 107 de 1.983 dá al propietario del inmueble construído o por construir para someterlo al régimen de la propiedad horizontal de la Ley 182 de 1.948, entraña el riesgo de que la identificación de las unidades privadas o del edificio contenga errores involuntarios o intencionales en materia de linderos, cabida, nomenclatura o ubicación que afecten la matrícula inmobiliaria del inmueble o la titulación. Particularmente grave es el problema que se deriva de las nomenclaturas provisionales o transitorias que se dan a los terrenos con anterioridad a las segregaciones parciales en la licencia de construcción o que no concuerden con las que aparecen en la sección de cartografía de la dirección de Catastro de la respectiva localidad. El adquirente de una unidad privada de edificio nuevo de propiedad horizontal deberá hacer revisar y confrontar todas las informaciones y datos relacionados con cabida, linderos, ubicación, nomenclatura interna y externa del bien privado y del inmueble global que contenga el Reglamento de Copropiedad, con las que aparecen en la realidad física del inmueble y en los registros municipales correspondientes, incluyendo la nomenclatura que aparezca en los recibos de acueducto, energía

eléctrica, teléfono, impuestos municipales, valorizaciones, etc. para comprobar que todas concuerdan.

### 3.1.1. Reglamento Interno

La circunstancia de ser el propietario inicial del inmueble construido conforme al régimen de propiedad horizontal, quien elabora el reglamento de Copropiedad, tal documento adolece en la mayoría de los casos, de normas ágiles y explícitas que realmente vayan a resolver eficazmente las numerosas y complejas situaciones que se presentan, de una parte a los administradores, para el buen desempeño de sus funciones y de otra parte, a los copropietarios y terceros en sus relaciones de terminadas por el uso y goce simultáneo de bienes, áreas y servicios comunes, mantenimiento y conservación. Esta situación hace que el reglamento interno adquiera importancia excepcional para hacer más funcional y operativo el Reglamento de copropiedad, el cual, generalmente, como se dijo adolece de deficiencias e imperfecciones difícilmente superables, pues habría que adoptar una reforma por unanimidad de propietarios, cosa bastante dispendiosa.

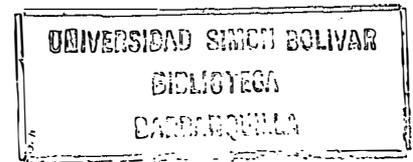
Para dar mayor solidez jurídica al Reglamento Interno también denominado Reglamento de Uso, es conveniente que su existencia esté consignada en el reglamento de copropiedad como un

derecho de la asamblea de copropietarios, lo mismo que la votación para su adopción y las materias que deben tratar. No obstante consideramos que la Asamblea de Copropietarios como organismo superior de la administración de los inmuebles de propiedad horizontal, está virtualmente capacitada para crear todos los instrumentos secundarios para una mejor y más correcta administración y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes y mejores relaciones de convivencia y vecindad entre condueños y terceros. Se trata de dilucidar simplemente si tal organismo debe adoptar el reglamento interno con el voto unánime de los copropietarios o los copropietarios asistentes a la asamblea o si podrá hacerlo con el voto de la mayoría esto es con el de la mitad más uno de los asistentes.

La Ley de Propiedad Horizontal establece mayorías calificadas para determinados actos que corresponden a la competencia de la Asamblea de Copropietarios, pero entre tales actos no se considera la aprobación del reglamento interno, pues ni siquiera plantea la posibilidad de su existencia.

Ateniéndonos a los principios generales de su hermenéutica jurídica podemos afirmar sin temor a equivocarnos que el Reglamento interno siempre que no contrarie normas superiores legales o reglamentarias o del reglamento de Copropiedad, puede ser adoptado por mayoría de votos, esto es por más de

la mitad de los copropietarios presentes en la reunión. El Reglamento interno así aprobado tendrá fuerza legal para todos los copropietarios presentes o ausentes de la reunión o disidentes y para terceros ocupantes de las unidades privadas en lo pertinente.



#### 4. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

##### 4.1. REGIMEN DE ASAMBLEA

En el Reglamento de Copropiedad se establecerá el régimen de funcionamiento de la Asamblea de Copropietarios, la cual estará constituida por los propietarios titulares de la unidades privadas. Las reuniones de la Asamblea tendrán validez siempre que concurran a la reunión la mitad más uno de los copropietarios de las unidades privadas en que esté dividido el inmueble. Se considerará asamblea la reunión de todos los copropietarios cualquiera que sea su número, aunque no haya sido convocada al efecto en la forma prescrita en el Reglamento de Copropiedad. Los actos y determinaciones que eventualmente pudieran tomarse en tal reunión serán válidos y tendrán efecto legal.

##### 4.2. VALIDEZ DE LA ASAMBLEA

La Ley de Propiedad horizontal y los Decretos Reglamentarios no se ocupan del régimen de asamblea, limitándose a trasladar tal obligación al Reglamento de Copropiedad. Para que la Asam

blea de Copropietarios tenga validez sus reuniones y deliberaciones deberán ajustarse a lo que sobre el particular establezca el estatuto. Consideramos sin embargo que en aquello que no contempla el Reglamento deberán aplicarse las regulaciones adoptadas al respecto en el Reglamento Interno o por analogía aquellas que para este organismo se acostumbra en las asociaciones sin fines de lucro parecidas en su estructura a la de la propiedad horizontal en el aspecto de la colectividad de propietarios.

Los requisitos esenciales de validez de la asamblea de copropietarios son los siguientes: convocatoria, citaciones, orden del día, quorum, votaciones dignatarios, secretario de actas debate de mociones, derecho a voto, mayorías requeridas, publicación de decisiones, actas y ejecución de decisiones.

#### 4.2.1. Convocatoria a socios

El administrador de la propiedad horizontal deberá convocar a reunión de Asamblea ordinaria de copropietarios, por lo menos una vez al año, en la fecha que establezca el Reglamento de Copropiedad. Para el caso en que el administrador omita la convocatoria el Reglamento de Copropiedad o el Interno deberán establecer normas que establezcan la reunión de la Asamblea por derecho propio en la forma allí establecida. En algunos reglamentos de copropiedad se establece como medio de

facilitar la reunión de la asamblea de copropietarios, que en cualquier reunión que estén presentes por lo menos la mitad más uno de los copropietarios, puede constituirse en asamblea con toda la eficacia legal que corresponde a tal organismo.

La convocatoria a asamblea ordinaria de copropietarios se hará mediante comunicación dirigida al domicilio de los copropietarios, con indicación del lugar, hora y fecha de la reunión y si es pertinente el objeto de la misma. Las comunicaciones de convocatoria se enviarán individualmente a los copropietarios residentes en la copropiedad y a los demás al domicilio registrado en la administración o por conducto del ocupante de la respectiva unidad privada.

#### 4.3. ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA

La asamblea de copropietarios constituye la suprema autoridad de la copropiedad y el órgano máximo de expresión de ellos. A cargo de la Asamblea, cuyos mandatos deberá ejecutar el administrador, está la buena marcha de la copropiedad y el correcto desenvolvimiento de los intereses colectivos. Las decisiones de la Asamblea, adoptadas con el lleno de las formalidades legales y reglamentarias y, las especiales prescritas en el Reglamento de Copropiedad o que se deducen de su naturaleza institucional, tendrán fuerza obligatoria para todos los copropietarios presentes o ausentes de la reunión y aún para aquellos

que hayan disentido de la decisión durante su discusión en el seno de la Asamblea. La Ley de propiedad horizontal y las normas reglamentarias se refieren a la asamblea de copropietarios en forma simplemente enunciativa, esto es, sin especificar sus funciones y atribuciones, remitiendo éstas privativamente al Reglamento de Copropiedad.

La Asamblea, como suprema autoridad del condominio y como órgano de expresión de la voluntad de los copropietarios, tendrá las siguientes atribuciones que deberán consignarse en lo pertinente en el Reglamento de Copropiedad.

a- Elegir para el período reglamentario el administrador y su suplente, fijarle la remuneración, asignarle o delegarle funciones, supervisar su gestión y removerlo libremente al término del mandato o por tustas causas.

b- Crear los cargos que estime necesarios para el funcionamiento de la administración y el mantenimiento y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes; señalar sus asignaciones; autorizar al administrador por vía general o particular, para contratar trabajadores ocasionales o transitorios o contratistas independientes que se encarguen de tareas relacionadas con el mantenimiento, reparación, conservación o mejora de los bienes, áreas y servicios comunes.

- Impartir las instrucciones propias de la administración del condominio y velar por su cumplimiento; regular el ejercicio de los derechos y obligaciones de los copropietarios y usuarios de las unidades privadas, lo mismo que las relaciones de convivencias y vecindad del consorcio.

d- Revisar anualmente las cuentas que rinda el administrador sobre el manejo de los fondos de la copropiedad, fenecerlas si las encuentra debidamente comprobadas, aprobar el balance anual y tomar cuenta del estado de cartera de los copropietarios con respecto a expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

e- Aprobar el presupuesto anual de gastos e ingresos para administración, mantenimiento y conservación de los bienes, áreas y servicios comunes, de acuerdo a las necesidades de la copropiedad y a sus características y destinación.

f- Fijar la cuota con que cada uno de los copropietarios debe contribuir a las expensas necesarias para la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes y fijar las tasas de intereses moratorio, multas por atraso en los pagos y forma de hacer efectiva las obligaciones.

g- Ordenar con el voto unánime de los asistentes a la reunión, la construcción de mejoras voluntarias o necesarias en los bienes comunes y fijar la cuota que por tal motivo concepto co

responda a cada uno de los copropietarios.

h- Imponer con el voto unánime de los asistentes a la reunión, cuotas extraordinarias a cargo de los copropietarios para fines determinados; establecer las formas y plazos para el pago de las mismas y señalar intereses de mora.

i- Determinar en desarrollo de las normas del Reglamento de Copropiedad el uso y goce de los bienes comunes, áreas y servicios; proveer a su mantenimiento, conservación y reparación y fijar las sanciones que su uso indebido o negligente puedan acarrear.

j- Decidir los conflictos y diferencias entre la administración y los copropietarios o entre estos, con ocasión del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad privada o sobre los bienes, áreas o servicios de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación o ejecución del Reglamento de Copropiedad, del Reglamento Interno o de las decisiones de la Asamblea cuando se hubieren sometido previamente a procedimientos conciliatorios o de amigables compondores o estos hubieren fracasado.

k- Proveer el nombramiento de árbitro cuando estuviere previsto el arbitramento obligatorio en caso de diferencias entre la administración y los copropietarios y proveer el funcionamiento

to del tribunal respectivo y promulgar sus decisiones.

l- Aprobar las reformas del Reglamento de Copropiedad por la mayoría establecida en la Ley o en el mismo Reglamento; y las reformas del Reglamento Interno por mayoría de votos de los asistentes a la reunión.

m- Adoptar acuerdos que impliquen una sensible alteración en el uso y goce de los bienes comunes mediante el voto unánime de los copropietarios asistentes a la reunión.

n- Autorizar mejor sus modificaciones internas en las unidades privadas.

o- Delegar en el Administrador la facultad de autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones de los bienes comunes y bienes privados cuando no comprometan derechos de los copropietarios o sirvan para su mejor utilización.

p- Resolver los conflictos que se susciten entre el administrador y el revisor fiscal o entre éstos y los copropietarios.

q- Conocer y decidir como organismo representativo de la copropiedad los asuntos de interés general.

r- Delegar en el Administrador las funciones que a bien tenga.

s- Expedir normas de convivencia y vecindad que aseguren el orden en la copropiedad y las condiciones de seguridad, salubridad y tranquilidad generales.

t- Expedir el Reglamento Interno del Condominio.

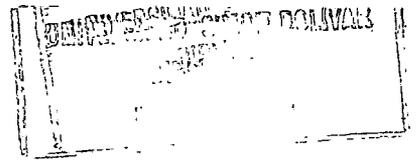
u- Crear Consejo de Administración, fijarle funciones y atribuciones y hacer nombramiento de sus miembros.

v- Establecer la cuantía máxima a que está autorizado el administrador para contratar libremente y fijarle la fianza de manejo que ha de prestar.

y- Designar el auditor y su suplente si el cargo estuviere previsto en el Reglamento de Copropiedad o crearlo para conveniencia colectiva y fijarle sus funciones.

#### 4.3.1. Reglamento de la Asamblea

Con anterioridad a la reunión de la asamblea, el administrador de la propiedad horizontal deberá preparar el proyecto de reglamento Interno de la Asamblea, que permita ordenar su funciona



miento, la participación de los copropietarios en los debates, la adopción de las decisiones y el ejercicio de sus derechos a las minorías. El reglamento de la asamblea deberá contener disposiciones que regulen el funcionamiento de la reunión desde sus comienzos hasta su terminación, en los siguientes aspectos:

- a- Determinación de las personas que pueden participar con voz y voto.
- b- Presencia de extraños y forma de actuar;
- c- Presidencia provisional, forma de elegir al presidente, vice-presidente y secretario de actas;
- d- Lapso de participación oral de cada uno de los participantes y orden de inscripción para el uso de la palabra;
- e- Método de votación y procedimiento de escrutinio;
- f- Forma de presentación de mociones y proposiciones y su sustentación;
- g- Obligaciones de los particulares en cuanto a forma de participación en los debates ciñéndose al tema discutido;
- h- Forma de elegir la comisión de aprobación del acta;
- i- Temas comprendidos en el punto "asuntos varios".

El reglamento de funcionamiento de la asamblea deberá acomodarse a las condiciones y características propias del consorcio, a sus necesidades y a los puntos acordados en el orden

el día. Este reglamento deberá acomodarse a las condiciones y características propias del consorcio, a sus necesidades y a los puntos acordados en el orden del día. Este deberá adaptarse al comienzo de la reunión, bajo la presidencia provisional, y ponerse en discusión para su aprobación final con las modificaciones que se le introduzcan.

#### 4.3.2. Acta de la Asamblea

Las decisiones que adopte la asamblea de copropietarios y el detalle de las actuaciones de los participantes, se harán constar en acta que suscribirán el Presidente y el Secretario, junto con los copropietarios asistentes a la reunión. En defectos de éstos, la asamblea podrá designar una comisión que firme por ellos, conjuntamente con el presidente y el secretario de la reunión.

El acta deberá ser un fiel reflejo de lo acontecido en la asamblea, pero ello no significa que haya de recoger textualmente todo lo dicho y expresado por los asistentes durante el desarrollo de la reunión. Sobre la participación de los copropietarios bastará una síntesis, pero sobre los puntos aprobados y las votaciones, el acta deberá contener un detalle completo con especificación clara del contenido de los acuerdos, resoluciones, mociones y recomendaciones aprobadas. En cuanto a las votaciones, el dato de los votos emitidos, el

acta deberá contener un detalle completo con especificación clara del contenido de los acuerdos, resoluciones, mociones y recomendaciones aprobadas. En cuanto a las votaciones, el dato de los votos emitidos, el número de ellos, afirmativos o negativos, y el sentido en que se hizo la aprobación. El acta deberá iniciarse con la fecha, lugar y hora, el nombre de quien presidió la reunión y el del secretario; el nombre de los invitados especiales o asesores presentes, la verificación del quorum, el orden del día adoptado y los demás datos e informes que fueren pertinentes. A continuación se hará un breve pero detallado relato de lo acontecido y finalmente se señalará el cierre o clausura de la reunión con indicación de la hora y el informe de que no quedaron asuntos pendientes por debatir.

Las decisiones que se hubieren adoptado con el lleno de las formalidades legales y de reglamento deberá transcribirse en el acta en forma fiel y fidedigna, con indicación de la votación con que fueron aprobadas, esto es, si por simple mayoría, por unanimidad o si el acto obtuvo la votación porcentual necesarias para su validez de acuerdo con la Ley, con el Reglamento de Copropiedad o el Reglamento Interno.

#### 4.3.3. Impugnaciones

Las disposiciones legales y reglamentarias no prescriben pro

cedimiento alguno que permita a los copropietarios impugnar ante la justicia civil ordinaria los actos y decisiones de la asamblea de propietarios, cuando éstos se adoptan sin lleno de las formalidades que la Ley y el Reglamento de Copropiedad prescriben para su validez. Por analogía son aplicables al caso, las disposiciones del Código de Procedimiento Civil consignadas para el proceso abreviado. Allí está reglamentado el trámite de las demandas de impugnación de los actos y decisiones de las asambleas de accionistas y de Juntas Directivas y de socios, cuando con ello se contravengan la Ley o los Estatutos Sociales.

Las demandas de impugnación de actos o decisiones de asambleas de accionistas o de Juntas Directivas de socios, caso asimilable como antes se dijo, a la asamblea de propiedad horizontal, sólo podrán proponerse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la sociedad, en este caso contra el condominio bajo el nombre que se haya asignado en el Reglamento de Copropiedad. En la demanda podrá pedirse la suspensión del acto impugnado y el Juez la decretará si la considera necesaria para evitar perjuicios graves, y si el demandante presta caución en la cuantía que aq ue señale. El auto que profiera el Juez en apelable en el efecto diferido, esto es, que mientras se surte la apelación su suspende el efecto de la providencia recurrida.

Es importante observar que las demandas de impugnación contra actos y decisiones de las asambleas de copropietarios adoptados en contravención a normas expresas de la Ley o del Reglamento de Copropiedad, requieren la actuación de los apoderados judiciales que deben ser abogados titulados e inscritos.

Hasta tanto el acto o decisión de la asamblea de copropietarios impugnado no haya sido suspendido, provisional o definitivamente, mediante providencia del Juez competente, estará vigente y en tal virtud, los copropietarios están obligados sin excepción, a darle cumplimiento y aceptación, sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar, si la decisión final es favorable al demandante.

## 5. ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

### 5.1. CONSEJO DE ADMINISTRACION

El consejo de Administración constituye un órgano auxiliar de administración de la propiedad horizontal, que funciona en muchos condominios a pesar de no estar prevista en la Ley su existencia. Ello no quiere decir que la creación del Consejo de Administración como órgano consultivo y asesor del condominio constituya una violación legal, menos aún si se ajusta a las normas legales y reglamentarias que regulan el régimen de la propiedad horizontal y si además su estructura jurídica respeta los derechos de los copropietarios y sus obligaciones.

El Consejo de Administración es una estructura de coordinación entre la Asamblea de Copropietarios y la administración del consorcio, que por su naturaleza simplemente auxiliar, no se confunde con las funciones o atribuciones de los cuerpos naturales, si no por el contrario contribuye a la racionalización de sus funciones en el contexto de los derechos y obligaciones de los copropietarios. La existencia de este órgano,

sirve para moderar las relaciones de convivencia y vecindad entre los residentes en el condominio y encausar los intereses colectivos e individuales por caminos de comprensión y equidad.

Los futuros reglamentos de copropiedad para los inmuebles construídos o por construir que requieran permiso de venta de la Superintendencia Bancaria tendrán forzosamente que considerar la existencia y constitución de un Consejo de Administración, pues el modelo diseñado por tal entidad para dar cumplimiento al art. 5º del Decreto 107 de 1983, contempla la creación de un Consejo Administrativo, el cual estará constituido por tres miembros mínimo con sus respectivos suplentes numéricos pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

La norma establece que el período del Consejo De Administración es de un año y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectuó su elección por la asamblea.

El modelo de la Superintendencia Bancaria determina las funciones y atribuciones de los Consejos de Administración, dentro de una concepción abiertamente opuesta a una sana hermenéutica jurídica. El primer literal del artículo que trata de las funciones y atribuciones del Consejo de Administración le atribuye la facultad expresa de designar el auditor o re

visor fiscal, fijarle la remuneración, removerlo por causas justificadas y supervisar sus funciones. En la mecánica de sociedades y corporaciones civiles, de fundaciones y cooperativas, de sindicatos, en fin de toda clase de organismos plurales el cargo de auditor o revisor fiscal es generalmente obligatorio y su nombramiento inmodificablemente se asigna a la asamblea de miembros.

## 5.2. ADMINISTRADOR

La existencia de administrador de la propiedad horizontal tiene carácter obligatorio pues la Ley 182 de 1948 establece en forma imperativa la consagración en el Reglamento de Copropiedad de normas que determinen la forma de su elección, facultades y obligaciones. La propiedad horizontal consagra cierta cantidad de bienes e intereses comunes que es necesario administrar en beneficio de los dueños del inmueble. La copropiedad requiere igualmente un mecanismo coordinador de los derechos y obligaciones de los copropietarios y ejecutor de las disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia y las que adopte la asamblea, en su carácter de órgano de expresión de la voluntad colectiva.

El sentido estricto, el administrador es un mandatario legal de los copropietarios y en tal virtud le son aplicables las

normas del Código Civil que regulan el mandato. De su origen eminentemente legal y de la forma de su nombramiento, esto es, por acuerdo colectivo, se deduce que representa legalmente a la copropiedad y ejecuta en su nombre y por su cuenta todos los actos para los cuales se le faculta en la Ley, en el Reglamento de Copropiedad o en las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.

La designación del administrador puede recaer en una persona natural o en una persona jurídica, la cual actuará por medio de sus órganos representativos. El art. 11 de la Ley 182 de 1948, hace viable la posibilidad de que los propietarios de las unidades privadas de la copropiedad, se asocien para efecto de la administración y obtengan reconocimiento de personalidad jurídica. Esta forma de administración de la propiedad horizontal es aconsejable en condominios de alta densidad de ocupación y en los destinados a vivienda de sectores sociales bajos e intermedios, en donde la cohesión social se ve favorecida notablemente cuando existen vínculos de participación activa de las personas, en el manejo de los intereses comunes y en la toma de decisiones.

#### 5.2.1. Funciones y atribuciones del administrador

Las funciones y atribuciones del administrador deberán estar contenidas en el Reglamento de Copropiedad de acuerdo con lo dispuesto por el art. 12 de la Ley 182 de 1948. Tales atri

buciones se refieren primordialmente a su capacidad de representar legalmente al consorcio, judicial y extrajudicialmente y a la de ejecutar los contratos necesarios para la administración de los bienes, áreas y servicios comunes de la propiedad y a su mantenimiento, conservación y reparación . En ejercicio de la representación legal el administrador queda investido de la capacidad jurídica de ejecutar todos los actos que obliguen al consorcio activa o pasivamente y a adquirir los bienes muebles necesarios para realizar las tareas relacionadas con sus funciones y la contratación de los trabajadores para su ejecución. Las normas de ejecución de las obligaciones y deberes de administrador serán expedidas por la Asamblea de copropietarios, lo mismo que las limitaciones de su competencia que no estén debidamente determinadas en el Reglamento de Copropiedad tales como el límite del monto de contratación, celebración de los contratos de trabajo, celebración de contratos independientes, adquisición de materiales y elementos de mantenimiento y conservación de bienes comunes.

El administrador, en términos generales tiene las facultades, obligaciones y funciones que se detallan a continuación:

a- Procurar para que se cumplan las normas legales sobre propiedad horizontal y las estipuladas en el Reglamento de Propiedad horizontal y en el Reglamento Interno y comunicar cualquier

anomalía al Consejo de Administración o a las autoridades correspondientes.

b- Cuidar del correcto funcionamiento de las áreas comunes.

c- Velar porque se cumplan estrictamente las medidas de seguridad, integridad y salubridad y tranquilidad de los copropietarios y usuarios.

d- Recaudar las cuotas que por concepto de expensas comunes deben aportar los copropietarios o residentes, lo mismo que intereses de mora y expensas extraordinarias.

e- Presentar a la Asamblea de Copropietarios el estado de su gestión y la situación económica de la copropiedad y estado de cuentas de los copropietarios.

f- Contratar los trabajadores permanentes u ocasionales para realizar las labores necesarias en el edificio.

g- Autorizar arreglos y reparaciones dentro de las unidades privadas y de conformidad con los poderes que le otorguen el Reglamento y la Ley.

h- Representar el consorcio, judicial y extrajudicialmente con las facultades que le otorgue la Asamblea y para otorgar

poderes especiales para las acciones judiciales a que haya lugar.

j- Celebrar contratos de toda clase necesarios e incidentales para el cumplimiento de los fines de la copropiedad.

j- Atender el manejo de los fondos del consorcio.

k- Llevar al día el estado de cartera de las expensas comunes y extraordinarias.

l- Inscribir a los trabajadores al servicio del condominio al instituto de Seguros Sociales.

m- Poner a órdenes de los copropietarios las cuentas del condominio con un balance comprobado del movimiento.

n- Establece sistemas de vigilancia y prevención de accidentes o atentados contra la vida e integridad de las personas que habitan el condominio.

o- Hacer cumplir las disposiciones del Reglamento de Copropiedad, del Reglamento Interno y las que expida la Asamblea.

p- Protocolizar en la notaría en donde haya sido elevado a

escritura pública el Reglamento de Copropiedad y demás documentos de la propiedad horizontal.

q- Recibir los comprobantes de impuestos, tasas y contribuciones por bienes, áreas o servicios comunes y los que correspondan a servicios públicos hacer los pagos y responder por las suspensiones originadas en el pago tardío.

r- Dar permanentemente instrucciones a los copropietarios y residentes del condominio sobre prevención de incendios y de accidentes.

s- Convocar la asamblea de copropietarios ordinarias o extraordinarias.

t- Comunicar las decisiones de la asamblea a los copropietarios en su debida oportunidad.

u- Llevar un registro al día de los copropietarios y cesionarios de las unidades privadas.

v- Atender la correspondencia del consorcio.

x- Representar el proyecto de presupuesto a la asamblea de copropietarios.

y- Elaborar las actas de la asamblea y desempeñar la secretaría de las reuniones, cuando no se asigne a otra persona.

z- Servir de conciliador en las diferencias y conflictos que se presenten entre el consorcio y los copropietarios o entre los copropietarios entre sí.

#### 5.2.4. Representación legal

La Ley de propiedad horizontal establece la obligación de que en el Reglamento de Copropiedad se establezca la forma de elección del Administrador pero en ninguna parte señala la forma de comprobar la existencia legal del consorcio como persona jurídica y representación legal. La comprobación de la existencia legal del consorcio de propiedad horizontal se hace con la copia del instrumento mediante el cual se elevó a escritura pública el Reglamento de Copropiedad y demás documentos pertinentes; pero para la comprobación de la representación legal no existe en la práctica medio idóneo legalmente establecido para hacerlo.

El nombramiento del administrador inicial o provisional se hará en el Reglamento de Copropiedad y para la comprobación de la representación legal bastará la copia del instrumento mediante el cual se elevó a escritura pública y se protocolizó tal Reglamento. Si el Administrador registrado en el Re

glamento renuncia o se inhabilita o fallece, durante la construcción del edificio o durante el proceso de ventas, el propietario o quien haga sus veces tendrá que hacer un nuevo nombramiento y protocolizarlo, con lo cual se obtiene prueba de la representación legal.

La dificultad de la prueba de representación legal que genera el nombramiento de administrador del consorcio se suple mediante la protocolización en la misma notaría en donde se haya elevado a escritura pública el Reglamento de Copropiedad, del extracto del acta de nombramiento en la que debe aparecer el período de duración, funciones especiales y limitaciones. Este extracto debe ir firmado por el Presidente y el Secretario de la Asamblea que hizo el nombramiento. Este procedimiento facilita la obtención de copias notariales cuantas veces se necesiten.

## 6. AREAS COMUNES Y AREAS PRIVADAS

### 6.1. CONCEPTO JURIDICO DE LAS AREAS COMUNES Y AREAS PRIVADAS

El aspecto fundamental del mecanismo jurídico que permite la existencia de la propiedad horizontal es la identificación independientes de las distintas partes que forman una edificación. El sistema no se concibe sin el presupuesto jurídico de poderse identificar determinadas partes de la edificación como el dominio exclusivo y otras del dominio común. Las partes privadas de la propiedad horizontal, también denominadas bienes privados o unidades privadas presentan conforme a la Ley un esquema en que prevalece el elemento de independización física, esto es, que esté suficientemente delimitada cada unidad en el contexto de la construcción; y el elemento de independización jurídica que consisten en el dominio del bien por su propietario, independientemente de los demás y en forma plena y absoluta, incluyendo los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.

El derecho de propiedad que se ejerce sobre los bienes privados de la propiedad horizontal, es de naturaleza análoga al que se ejerce sobre cualquier bien inmueble, esto es, pleno y absoluto. El propietario de cada una de las unidades privadas del inmueble, podrá ejercer sobre el bien, la plenitud de los atributos que se derivan de tal carácter sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades privadas, pudiendo enajenarlas o gravarlas, o limitar su dominio. El comportamiento de las unidades privadas con respecto a terceros guarda el mismo carácter autónomo de los bienes inmuebles corrientes, y en tal virtud, pueden ser perseguidas judicialmente con independencia de las demás que conforman el edificio, o aportarse en contratos de sociedad o transferirse sucesoralmente por causa de muerte.

Los bienes privados de propiedad horizontal collean otra característica que no los priva de su autonomía jurídica, cual es la de que arrastran a perpetuidad un derecho de copropiedad junto con los demás propietarios, proporcional a los coeficientes o índices establecidos en el Reglamento de Copropiedad, sobre otras partes de la edificación, reputadas comunes, que son indivisibles e inseparables y no pueden enajenarse ni gravarse, ni su dominio limitarse, ni cederse a ningún título no traslativo de dominio, independientemente de la parte privada de la que son ajenos inseparable como antes se dijo. Esto quiere decir que en todo acto de disposición o gravamen

de una unidad privada, o de limitación de su dominio, o de cesión en tenencia precaria, se considera de derecho incluida la parte proporcional asignada al propietario en el Reglamento de Copropiedad sobre las partes bienes y servicios comunes del inmueble.

Las partes comunes de propiedad horizontal, responden a la naturaleza jurídica de los bienes en común y proindiviso, con la diferencia de que en los primeros los comuneros no están obligados a mantenerse en la indivisión y en los segundos es presupuesto esencial el de la permanencia indefinida de la copropiedad. De otro lado en el proindiviso ordinario, todas las partes del inmueble pertenecen en copropiedad a los comuneros en la proporción a su respectiva cuota, en tanto que la propiedad horizontal, la proindivisión solo afecta determinadas partes del inmueble, o sea las partes comunes, cuyo dominio pertenece a los propietarios individuales de otras partes del inmueble general, denominadas unidades privadas en proporción a coeficientes que se derivan de estas unidades.

La división de los bienes comunes, como se dijo, no es viable en propiedad horizontal, salvo que el edificio se destruya en proporción superior a las tres cuartas partes, caso en el cual, es obligatoria la división y podrá ser solicitada por cualquiera de los comuneros; lo mismo en el caso de que sea

autorizada judicialmente la demolición total del inmueble.

## 6.2. DESTINACION DE LOS BIENES PRIVADOS

Sin que se afecte el dominio de los bienes privados de propiedad horizontal en sentido estricto, la Ley establece una limitante en cuanto a su uso y goce, que se extiende a los adquirentes y cesionarios de ellos, a cualquier título traslativo o no del dominio. Serán nulas las estipulaciones que se acuerden entre las partes en negocios relacionados con bienes privados de propiedad horizontal, en que se pacten facultades al adquirente o cesionario para modificar el destino del bien privado o para que puedan hacerlo servir a otros objetos distintos a los establecidos en el Reglamento de Copropiedad o a aquellos a que el inmueble esté destinado o que deba presumirse de su naturaleza.

La limitante legal al uso y goce de los bienes privados de propiedad horizontal se extiende igualmente a la prohibición perentoria al propietario de las unidades privadas y demás personas a que éstos las dé en arrendamiento o les conceda su uso y goce a cualquier título no traslativo de dominio, de ejecutar actos de cualquier naturaleza e intensidad que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o comprometan las condiciones de seguridad y salubridad colectivas.

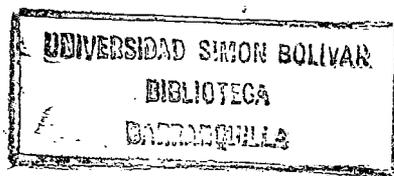
La racionalización del uso, como denominan los tratadistas de propiedad horizontal a las restricciones que en este aspecto consagra la Ley, es indudablemente el factor predominante de diferenciación entre los bienes privados de propiedad horizontal y los bienes inmuebles corrientes que se destinan a fines análogos. No obstante la importancia que conlleva la racionalización del uso de los bienes privados y la trascendencia que tiene en el ámbito de los derechos y obligaciones de los copropietarios y usuarios de las unidades privadas, la Ley no señala procedimiento alguno coercitivo, capaz de producir su adecuación y cumplimiento. El art. 7° de la Ley 182 de 1948 establece un tímido procedimiento que consiste en autorizar al administrador o a cualquiera de los copropietarios, para pedir al juez la aplicación al infractor de una multa de cincuenta a cinco mil pesos sin perjuicios de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

### 6.3. CLASIFICACION DE LAS AREAS COMUNES

Las partes comunes se clasifican básicamente en bienes áreas y servicios, según la función que cumplen con respecto al inmueble. Son bienes comunes las partes de la edificación que constituyen en sí mismas un bien identificable independientemente del resto del inmueble, tales como el terreno, la habitación del portero, las garitas de vigilancia, los ascensores etc. Son áreas comunes los espacios internos y ex

ternos, abiertos o no, que hacen parte de la copropiedad y cuyo uso corresponde a todos los copropietarios y usuarios del condominio, tales como las zonas verdes, las de parqueo y las recreacionales etc. Son servicios comunes, todas aquellas instalaciones, conductos, aparatos que permiten a los copropietarios al uso y goce de las unidades privadas y el ejercicio de sus derechos como tales.

También se clasifican las partes comunes de acuerdo a su importancia en el contexto de la construcción, ya sea porque son necesarias para su existencia seguridad, conservación. O porque la conforman y conforman y configuran. Las primeras se denominan partes comunes esenciales, tales como los muros de carga, las placas de los pisos, los cimientos, la cubierta o techumbre, el terreno, etc. Las segundas se denominan partes accesorias, como son los acabados, las decoraciones, las instalaciones generales de luz, agua, gas, teléfono, los desagües, los ascensores, etc.



## 7. EXPENSAS COMUNES

### 7.1. CONCEPTO

Las sumas que los copropietarios deben pagar forzosamente para la administración del consorcio y el mantenimiento y conservación de las partes comunes, se denomina expensas comunes o necesarias. Para el pago de las expensas necesarias se utilizan diferentes sistemas:

- a- El de la cuota prefijada de acuerdo con el estimativo de los costos de la administración para un período determinado, que generalmente es de una año;
- b- El de la cuota anticipada variable en base a estimativos periódicos hechos por el administrador y;
- c- el de la liquidación mensual de acuerdo a los gastos efectivamente realizados.

El sistema usual es el de prefijar la cuota a cargo de cada uno de los copropietarios, con base en un estimativo de costos para un determinado período; el sistema indicado asegura

el normal funcionamiento de la administración y el adecuado mantenimiento y conservación de las partes comunes. El sistema de la cuota anticipada variable con base en un estimativo del administrador para determinado lapso, es factible y ventajosa en condominios de alto nivel socio-económico y de pocas unidades privadas; el de liquidación mensual sobre el costo total de la administración, tiene el inconveniente de que presupone la existencia de un fondo común inicial, el cual se reconstituye una vez agotado. Este sistema es aconsejable igualmente para condominios análogos a los indicados para el caso de la cuota anticipada variable.

No obstante la libertad legal que existe para establecer el sistema de pago de las expensas ordinarias, es conveniente que se adopte el que mejor convenga a las especiales características del condominio, mediante norma especial del Reglamento de Copropiedad o del Reglamento Interno. Para lograr orden y eficacia, tanto en las funciones de la administración, como en el mantenimiento y conservación de las partes comunes, se hace aconsejable el primero de los sistemas bajo dos condiciones:

a- Que el estimativo de costos o presupuesto se haga con las necesarias flexibilidades que implica el proceso inflacionario y

b- Que conjuntamente con los gastos comunes se constituya una reserva equivalente a un porcentaje sobre el monto a cargo de cada uno de los copropietarios, que sirva, en su debida oportunidad para absorber mayores costos determinados por disposición legal o por gastos imprevistos no considerados en los costos ordinarios.

El sistema de cuota prefijada requiere, igualmente una cuidadosa ejecución del presupuesto, particularmente en materia de prioridades entre las que ocupan lugar prominente, el mantenimiento y conservación de los servicios esenciales del condominio de acuerdo a su destinación y naturaleza. Además el sistema funciona adecuadamente solo sobre la base del pago oportuno de las cuotas por parte de los copropietarios, cuya responsabilidad está íntimamente ligada a la ejecución del presupuesto y al desarrollo normal de las operaciones de la administración y al mantenimiento y conservación de las partes comunes.

La Ley de propiedad horizontal determina que las expensas necesarias a cargo de los copropietarios así como el pago de la prima de seguros deberá determinarse en la proporción a los coeficientes de copropiedad, la norma establece igualmente que las cuotas a cargo de los copropietarios podrán fijarse en proporciones distintas por acuerdo de éstos.

### 7.1.1. Obligatoriedad y Exigibilidad

El pago de las expensas ordinarias y extraordinarias es obligatorio y en tal virtud los copropietarios no podrán alegar excepción no prevista en la Ley o en el Reglamento de Copropiedad o en acuerdo de la asamblea adoptado en forma legal. Una de las mayores dificultades que suelen presentarse en los condominios de propiedad horizontal es la mora en el pago de las expensas por parte de los copropietarios. Tal circunstancia exige que los acuerdos de las expensas sean muy claros y concisos en cuanto a la suma que a cada uno de ellos corresponde, los períodos de pago, intereses y sanciones por mora.

El administrador deberá mantener una permanente vigilancia sobre el recaudo de las expensas y promover las acciones directas y judiciales sin dilaciones ni aplazamientos innecesarios.

En materia de expensas, el administrador deberá atenerse a lo que sobre cuantía individual, períodos de pago, intereses y sanciones por mora, exigibilidad judicial etc., determine la asamblea y en tal virtud, se abstendrá de establecer a su arbitrio plazos especiales, formas de pago convenios de prórroga etc. pues con esto se crean situaciones anárquicas en el consorcio que bien pueden desembocar en una mora generalizada

con grave perjuicio para el funcionamiento normal de la copropiedad. En caso de que por circunstancias especiales determinadas por desempleo, calamidad doméstica o hechos imprevistos, algún copropietario pudiera ponerse en mora de expensas se aconsejan dos procedimientos:

a- Diferir el pago de un número determinado de cuotas para ser canceladas poco a poco, junto con las cuotas subsiguientes. En este caso el copropietario moroso garantizará la obligación con un documento de deber debidamente respaldado por un fiador solvente y;

b- reducir el monto de la cuota por un período determinado. Lo que salga a deber lo pagará por sumas mensuales simultáneamente con las cuotas cuando regrese a la normalidad de las cuotas. Es de advertir que para eficacia del procedimiento indicado, en el Reglamento Interno deberá prescribirse autorización al administrador, que cuidará de comprobar los hechos que determinaron la mora, ya sea por percepción directa o por certificaciones auténticas dado que el Código Civil establece tasa muy bajas de interés moratorio en el acuerdo de la Asamblea que establezca las cuotas a cargo de los copropietarios y su forma de pago deberá fijarse expresamente la tasa de interés moratorio y las sanciones subsidiarias que pueden aplicarse por el no pago de ellas. La tasa de interés

moratorio generalmente es equivalente al doble del interés corriente.

Es conveniente repetir que para el cobro judicial de las expensas comunes a cargo de los copropietarios sean ordinarias o extraordinarias y sus recargos por intereses moratorios y multas es prueba suficiente para ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, el acta de la asamblea en que estableció la cuota a cargo de cada uno de los copropietarios, la cual presta mérito ejecutivo. En consecuencia el acta deberá expresar con toda claridad el monto de ellos y de la unidad privada a que corresponda, la forma de pago, intereses de mora vigentes y en condiciones de exigibilidad.

La parte pertinente del acta deberá protocolizarse por el administrador en la misma notaría donde esté el Reglamento de Copropiedad y para efecto del proceso ejecutivo se solicitará copia de la escritura de protocolización. La existencia del condominio y su personería sustantiva se prueba con la copia de la escritura de protocolización del Reglamento de Copropiedad y la representación legal del administrador, con la copia de la escritura de protocolización de la parte del acta de la asamblea en que se hizo su designación.

Debemos aclarar que si el acta de la asamblea que estableció las cuotas a cargo de los copropietarios, y la que designó

al administrador, no hubieren sido protocolizadas, servirá para la ejecución una certificación expedida por el secretario de la asamblea en que se formalizaron tales actos o en su defecto, por el administrador. Las dificultades que pueden presentarse para producir esta prueba, nos obligan a insistir en que la parte de las actas relacionadas con tales actos, se protocolicen.

No obstante la gravedad de las consecuencias que representa para los consorcios, la mora en el pago de las expensas por parte de los copropietarios la Ley no establece medios coercitivos directos para su efectividad. En legislaciones de otros países, el régimen de expensas es especialmente severo al punto de que se exige para el otorgamiento de escrituras de cesión o gravámen de las unidades privadas, paz y salvo de la administración del consorcio por tales conceptos, sin el cual el notario no podrá autorizar la formalización del instrumento; dichas legislaciones consagran igualmente el derecho de la administración de impedir mudanzas lo mismo que el trasteo de muebles y enseres domésticos, pertenecientes a la unidad privada en mora de pago de las expensas. Este último procedimiento de control de mora es viable en el régimen legal colombiano, mediante su adopción reglada en el Reglamento de Copropiedad o en el Régimen Interno o mediante acto especial de la Asamblea.

Los asesores inmobiliarios deberán advertir a los compradores de unidades privadas de condominio de propiedad horizontal, sobre la necesidad de que conjuntamente con los títulos y documentos exigido para estudio de saneamiento del inmueble se acompañe una certificación del administrador del condominio en que conste que la unidad privada materia de la negociación se halla a paz y salvo por todo concepto, particularmente, por obligaciones relacionadas con las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

#### 7.1.2. Destinación de las expensas

La cuota por expensas comunes ordinarias a cargo de los copropietarios, deberá ajustarse a un presupuesto o estimativo de costos de la administración para un período determinado. El presupuesto generalmente se hace por períodos de seis o doce meses y en él se consideran todos los rubros relacionados no solo con los gastos que demanda la administración del condominio sino también aquellos que se requieren para el mantenimiento y conservación de las partes comunes, en condiciones aptas para su adecuada utilización por los residentes del condominio, lo mismo que su funcionalidad y apariencia exterior.

El presupuesto de mantenimiento de los condominios de propiedad horizontal se asemeja al que hacen las empresas administra

doras de inmuebles en tales aspectos. Consiste en un detallada relación cuantificada de cada uno de los rubros o renglones que soportan costos, entre los cuales se destacan los siguientes:

a- Sueldos y salarios : este rubro comprende el calculo del costo de los trabajadores al servicio del condominio, necesarios para las actividades de administración y de mantenimiento y conservación de las partes comunes. Las partidas incluidas en este renglón deberá incrementarse en los porcentajes o proporciones que corresponda a prestaciones sociales, horas extras, descansos dominicales y festivos, Seguro social etc.

b- Servicios públicos generales: Este rubro corresponde al costo de los servicios generales del condominio tales como agua para rociado de jardines y zonas verdes y lavado de áreas duras y rampas; energía eléctrica para alumbrado público de zonas y bienes comunes; recolección de basuras etc.

c- Material de mantenimiento: Este rubro comprende el costo de adquisición del material de aseo, limpieza y enlucimiento de partes comunes y mantenimiento de servicios generales y adquisición de combustibles y lubricantes, etc.

d- Contratistas independientes: Este renglón comprende los

costos de contratos fijos y ocasionales para mantenimiento y conservación de las partes comunes, tales como jardinería, vigilancia, mantenimiento de ascensores y bombas de agua, etc.

e- Costos de oficina: Comprende papelería, mantenimiento de equipo, servicios, etc.

f- Costos de la Asamblea Ordinaria: Arrendamiento de local, copia de documentos, refrigerios, etc.

g- Seguros: Incluye el pago de las pólizas de incendio y mantenimiento de ascensores.

h- Otros rubros: Se incluirán todas las partidas que se consideren necesarias para asegurar una correcta administración y un perfecto mantenimiento y conservación de las partes comunes.

## 7.2. MANTENIMIENTO, REPARACION Y RECONSTRUCCION DE EDIFICIOS

### 7.2.1. Daños áreas privadas

Los deterioros o daños de las partes comunes que se originan en unidades privadas son de dos clases. Aquellos determinados por culpa o negligencia del propietario de la unidad privada,

o los causados por factores naturales o fuerza mayor. Si ocurre el daño o deterioro por causa del propietario, éste está obligado a efectuar la reparación a su costa; si ocurre por razones de fuerza mayor o causas naturales, la reparación del daño o deterioro corre a cargo de los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad.

Si el daño o deterioro de una unidad privada se extiende a otra unidad privada, el reclamo del copropietario perjudicado deberá hacerse por conducto del administrador quien tomará todas las medidas necesarias para que la reparación se haga en el menor tiempo posible con el objeto de reducir los perjuicios.

Si el daño es ocasionado, como tantas veces se ha dicho por culpa o negligencia del propietario del propietario en donde se originó el costo de éste le corresponde a él. Si el propietario demuestra ausencia de culpa, no estará obligado sino a la reparación de lo suyo y el propietario del bien privado afectado, a la de su propia unidad.

#### 7.2.2. Reparaciones en áreas comunes

Existen en este campo dos situaciones:

a- La reparación de partes comunes por deterioros y fallas menores y;

b- Reparación de partes comunes por daños emergentes o reconstrucción.

En el caso del literal a-, su ejecución deberá acometerse por el administrador con cargo al presupuesto ordinario o la reserva; y en el caso del literal b-, la cuota o cargo de los copropietarios es obligatoria y proporcional a los coeficientes de copropiedad.

Siguiendo las normas del derecho civil, si el daño o deterioro de un bien o servicio común, es ocasionado por acto voluntario o culposo de un copropietario o usuario del condominio, la reparación corre a su cargo, sin participación alguna de los demás, esto sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar. Si el daño ocasionado por culpa, negligencia, lenidad o intención es de tal gravedad que implique la supresión de un servicio importante o la amenaza de un daño mayor, deberá acometer su reparación el administrador, con recursos del condominio. Las sumas que se gasten, se repetirán contra el responsable o contra quien legalmente lo represente como en el caso de los menores. El cobro del costo de los daños causados no excluye las acciones policivas o penales a que haya lugar para la sanción de los hechos, si constituyen delitos o contravenciones.

### 7.2.3. Instrucciones de mantenimiento

El administrador directamente o por conducto de las personas que hagan sus veces, deberá dar instrucciones a los copropietarios sobre mantenimiento y conservación de las áreas, bienes y servicios comunes y la forma correcta de utilizarlos. Igualmente deberá disponer la instalación de vallas y avisos que indiquen la manera de usar las partes comunes, lo mismo que las prohibiciones y precauciones que deben tomarse.

Las instrucciones y precauciones indicadas deberán contener informaciones sobre el peligro que implica para las partes comunes, su utilización para actividades contraindicadas o la ejecución de actos vandálicos de menores, tan usuales en la época actual. Es conveniente que los copropietarios y demás usuarios de las unidades privadas sepan que los daños que se causan a los bienes, áreas o servicios comunes, incrementan el costo de mantenimiento y conservación y consiguientemente, las cuotas de expensas a su cargo.

Los copropietarios deberán tomar conciencia de que un buen mantenimiento de las partes comunes del condominio, asegura mejores precios de venta o arrendamiento de las unidades privadas. No existe sistema alguno que ofrezca condiciones tan favorables para el mantenimiento integral de los inmuebles, como el de la propiedad horizontal, en el cual concurren todos

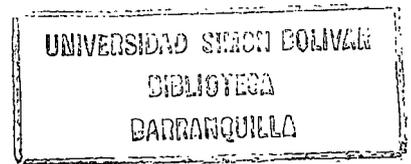
los copropietarios, a su mantenimiento y conservación, lo que no ocurre como es obvio, en el sistema de la propiedad individual.

Para asegurar el correcto mantenimiento y conservación de las partes comunes, es conveniente, en condominios extensos, dotados de amplias zonas comunales y servicio de tipo colectivo, expedir un reglamento que regule las obligaciones y derechos de los residentes con respecto al uso de ellos de acuerdo a su destinación, objeto y funcionalidad. El Reglamento de mantenimiento y conservación de partes comunes, podrá hacer parte del Reglamento Interno que la Asamblea prescriba para el ordenamiento general de la copropiedad.

En el referido Reglamento deberán darse las instrucciones para el uso adecuado de las partes comunes, con advertencia de que su violación acarreará sanciones, cuya forma y cuantía también se expresarán en el referido estatuto.

#### 7.2.4. Reconstrucción del inmueble

Si la destrucción o deterioro del inmueble no fuere de suma gravedad, esto es, inferior a las tres cuartas partes de su cabida, o no hubiere sido ordenada su demolición, los copropietarios están obligados a repararlo, al tenor de las disposiciones contenidas en el art. 15 de la Ley 182 de 1948.



## 8. ACCIONES LEGALES

### 8.1. CAPACIDAD PARA ACCIONAR

La Ley 182 de 1948 en su artículo 12 confiere el Reglamento de Copropiedad la atribución de establecer las facultades, obligaciones y forma de elección del administrador de la propiedad horizontal. La concisión con que la norma expresa el ámbito en que el Reglamento de Copropiedad deberá regular el campo de la administración contradice la importancia de este aspecto vital del sistema. El Decreto 107 de 1983 reglamentario de la Ley 182 de 1948 se limita en el aspecto de la administración de la propiedad horizontal a otorgar el Reglamento de Copropiedad la facultad de fijar los rasgos del mandato del administrador, pero calla en todo aquello que se relaciona con su competencia jurídica y representación de la copropiedad.

En el marco de las atribuciones y funciones que el Reglamento de Copropiedad debe asignar al administrador de la propiedad horizontal la de mayor importancia en el contexto general del sistema, es indudablemente, la de representar legalmente a la copropiedad. Esta representación legal le dá al adminis

trador la capacidad suficiente para acciona en defensa de los derechos de los copropietarios del inmueble y para hacer cumplir las obligaciones contraídas por terceros en favor del sistema y comparecer en los juicios en que la comunidad de copropietarios se demandada.

En el caso de la propiedad horizontal, dado el avance y desarrollo que la institución ha logrado en los últimos años y las complejas modalidades arquitectónicas que se ha asogado al sistema, no solo por su conformación física sino por los fines que las edificaciones y conjuntos deben cumplir la representación legal cobra una importancia inusitada y merece cuidadoso tratamiento en el articulado del Reglamento de Copropiedad. La Ley aparentemente le resta capacidad de ingerencia en la materia a la asamblea de copropietarios, al señalar expresamente que la facultad de establecer las atribuciones y obligaciones del administrador es privativa del Reglamento de Copropiedad sin siquiera expresar que su nombramiento corresponde a tal organismo. En este aspecto del régimen de propiedad horizontal surge la importancia que tiene para el eficaz ejercicio de la representación legal de la copropiedad el nombre distintivo que la Ley exige se le asigne a la edificación o conjunto en el Reglamento de Copropiedad. En rigor jurídico, el administrador legalmente designado es el representante legal del ente jurídico surgido del acto de la copropiedad, la cual se

identifica legalmente con el nombre distintivo que se le haya asignado, el cual, en el fondo constituye su razón social.

#### 8.1.1. Representación legal

La representación legal de la propiedad horizontal constituye un mandato reglado que dá a quien la ejerce la facultad de ejecutar los actos y contratos necesarios o incidentales para cumplir su objeto. Además, para que los bienes áreas y servicios comunes de la edificación o conjunto conserven sus condiciones consustanciales de uso y goce y de que el uso y goce de los mismos se haga de acuerdo a su naturaleza y fines, y en forma que perturbe el derecho que sobre los mismos bienes tienen todos los propietarios y usuarios de las unidades privadas que constituyen el inmueble.

La facultad de representación deberá consignarse en el Reglamento de Copropiedad con toda precisión y describir las atribuciones y facultades que contiene lo mismo que las responsabilidades que acarrea su ejercicio en el marco de las funciones que competen como ejecutor de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y las que le asigne la asamblea complementaria o adicionalmente. El administrador en ejercicio de la personería legal representa el edificio o conjunto de propiedad horizontal como entidad jurídica, judicial o extrajudicialmente, en las reclamaciones, juicios o actuaciones concernien

es a la administración, mantenimiento, conservación, reparación reconstrucción y mejoras de los bienes, áreas y servicios comunes y a su uso y goce, activa o pasivamente.

#### 8.1.2. Acta de autorización

Las decisiones que adopte la asamblea de copropietarios y el detalle de las actuaciones de los participantes, se harán constar en acta que suscribirán el Presidente y el Secretario, junto con los copropietarios asistentes a la reunión. En defecto de éstos, la asamblea podrá designar una comisión que firme por ellos, conjuntamente con el Presidente y el Secretario de la reunión. Aunque la obtención de la firma de los participantes es en ciertos casos muy difícil, se procurará que así se haga, para dar una mayor fuerza de cumplimiento a los dispuestos en la reunión. La simple atestación de concurrencia no es suficiente para legitimar los actos y decisiones de la asamblea y en tal virtud, lo más aconsejable es que con posterioridad a la reunión el Secretario elabore el acta y una vez suscrita por el Presidente y por él la pase a los copropietarios para su firma. Tal procedimiento es sin duda el que mayor fuerza de legalidad y acatamiento imprime a las actas de la asamblea de copropietarios, pero tiene el inconveniente de que si alguno o algunos de los participantes no quieren firmarla, perdería su valor legal y de documento obligatorio.

Cuando se opta por el sistema de hacer firmar el acta por todos los participantes, conviene que el secretario la elabore en los días próximos posteriores a la reunión para efectos de que la gente no olvide lo tratado o resuelto en las reuniones y no ponga dificultades para suscribirla. Generalmente cuando se quiere que el acta sea firmada por todos los asistentes, se redacta al final de la asamblea y se hace firmar antes de que se levante la reunión.

El acta deberá ser un fiel reflejo de lo acontecido en la asamblea, pero ello no significa que haya de recoger textualmente todo lo dicho y expresado por los asistentes durante el desarrollo de la reunión. Sobre la participación de los copropietarios bastará una síntesis, pero sobre los puntos aprobados y las votaciones, el acta deberá contener un detalle completo con especificaciones claras del contenido de los acuerdos, resoluciones, mociones y recomendaciones aprobadas. En cuanto a las votaciones, el dato de los votos emitidos el número de ellos afirmativos o negativos y el sentido en que se hizo la aprobación. El acta deberá iniciarse con la fecha, lugar y hora, el nombre de los participantes, el nombre de quien presidió la reunión y el del secretario; el nombre de los invitados especiales o asesores presentes, la verificación del quorum, el orden del día adoptado y los demás datos e informes que fueren pertinentes. A continuación se hará un breve pero

detallado relato de lo acontecido y finalmente se señalará el cierre o clausura de la reunión con indicaciones de la hora y el informe de que no quedaron asuntos pendientes por debatir.

Las decisiones que se hubieren adoptado con el lleno de las formalidades legales y de reglamento, deberán transcribirse en el acta en forma fiel y fidedigna, con indicación de la votación con que fueron aprobadas, esto es, si por simple mayoría por unanimidad o si el acto obtuvo la votación porcentual necesaria para su validez de acuerdo con la Ley, con el Reglamento de Copropiedad o el Reglamento Interno.

El acta que autorice al Administrador para que represente legalmente y le dé la suficiente capacidad para accionar a nombre de los copropietarios de la propiedad horizontal, deberá llenar todos los requisitos que se requieren para la validez de las actas.

## 8.2. QUORUM INDISPENSABLE PARA AUTORIZAR EL ACCIONAR

Quorum significa el número mínimo de copropietarios que deben estar presentes en la reunión de la asamblea para que ésta pueda sesionar válidamente bien sea porque el número de personas físicas sea el requerido o bien porque la suma de los coeficientes de copropiedad arroje la proporción prevista. En todo caso deberá procederse de acuerdo a lo que sobre el particu

lar determine el Reglamento de Copropiedad y en su defecto el Reglamento Interno.

El quorum ordinario, esto es, el que usualmente se requiere para tomar decisiones ordinarias por la asamblea, que no estén cobijadas por quorum especial es el de la mitad de los copropietarios del condominio o la mitad del total de los coeficientes de copropiedad según el caso. Para la toma de decisiones que requieran el voto unánime de los copropietarios, el quorum de la asamblea lo constituye, en este caso, la presencia de la totalidad de ellos y si faltare siquiera un la decisión no será válida. Lo mismo ocurre en el caso de que la Ley o el Reglamento exijan mayorías especiales, el quorum para tomar la decisión no podrá ser inferior a la requerida, aunque el quorum ordinario se haya cumplido.

El Reglamento de Copropiedad o el Reglamento Interno deberán establecer procedimientos a seguir cuando no se reúne el quorum reglamentario para la reunión de la asamblea. Los procedimientos usuales para el caso son:

- a- Aplazar la reunión y convocar para nueva fecha con la debida anticipación;
- b- Citar a una nueva reunión, la cual se podrá llevar a cabo con cualquier número de copropietarios que asista y;

c- Celebración de la asamblea después de transcurrir determinado tiempo a partir de la hora para que convocada, pudiendo sesionar válidamente con los copropietarios presentes, siempre que constituyan un porcentaje determinado sobre el total, de acuerdo a lo que sobre el particular determine el Reglamento.

Si el Reglamento de Copropiedad o el Reglamento Interno omiten normas para el caso de falta de quorum, estimamos que la Asamblea podrá autonomamente expedir un Reglamento sobre el particular adoptando uno de los procedimientos indicados anteriormente. Si no existe procedimiento alguno que regule la situación de la falta de quorum, creemos fundamentalmente que el único procedimiento válido es el de considerar inexistente la reunión y convocar de nuevo en la forma usual, para una nueva reunión en hora, fecha y lugar previamente establecidos y así sucesivamente hasta que se logra reunir el quorum. Para esta nueva convocatoria no es necesario enviar la documentación informativa a los socios y los documentos de referencia sobre los temas propuestos pues se considera que se enviaron para la PRIMERA REUNION NO CELEBRADA. El quorum requerido para la aprobación del acta en que se autoriza al administrador llevar la representación legal de la comunidad de copropietarios de la propiedad horizontal es por unanimidad de los asistentes a la reunión, o cualquier otro quorum establecido en el Reglamento de Copropiedad o en el Reglamento Interno.

## CONCLUSIONES

Las investigaciones que se han realizado en torno a los efectos educativos y de civilidad de la propiedad horizontal sobre las personas que constituyen los núcleos familiares, y sobre el alcance de la vida comunitaria en la conformación del espíritu de mutuo respeto y comprensión de las personas que habitan el mismo edificio o conjunto familiar demuestran, sin lugar a dudas, los efectos positivos del sistema.. Está comprobado por encuestas realizadas entre los habitantes de conjuntos multifamiliares masivos un progresivo y notorio acoplamiento anímico a las condiciones de vecindad y convivencia que rigen la vida comunitaria en los condominios, lo cual convierte este tipo de vivienda en un apreciable instrumento de integración y desarrollo de la comunidad para la creación de condiciones positivas tanto económicas como sociales que tengan como meta el logro de un bienestar colectivo y la incorporación de los grupos de la vida humana moderna.

No obstante, el sistema de propiedad horizontal puede convertirse, en la práctica, en la forma más incómoda de la propiedad inmueble y en fuente, tanto de conflictos de todo tipo como

de factores de disociación. Dos aspectos debemos analizar a este propósito. Se observa, en primer término que la propiedad horizontal no cabe sino en edificaciones en altura o extensión que cuentan con un número plural de unidades independientes de uso privado, y en tal virtud, sus elementos básicos y sus servicios soportan un mayor desgaste y deterioro por el crecido número de personas que los utilizan simultánea y permanentemente. Por otra parte, el contacto constante de las personas entre sí, a través del ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que emanan del uso de los bienes privados y de los bienes comunes crea roces y conflictos de tipo humano que entarecen el clima de comprensión y de mutuo entendimiento, dando origen a una atmosfera asfixiante que perturba las condiciones de seguridad y tranquilidad generales, eliminando o menoscabando los efectos positivos del sistema en la comunidad de copropietarios.

La administración de propiedad horizontal cumple en el aspecto de las relaciones de convivencia y vecindad entre condueños, particularmente en conjuntos multifamiliares masivos, una función moderadora del ejercicio de los derechos y obligaciones de los propietarios y moradores, que sirve para conservar en el medio social correspondiente, condiciones mínimas de orden, seguridad, tranquilidad y mutuo respeto. La comunidad multifamiliar nace de una correlación de derechos y obligaciones sus

tentada en regulaciones de tipo legal y reglamentario, cuya ejecución, en último término, depende, positiva o negativamente, del grado de eficacia y bondad con que se desempeñe la administración de los conjuntos multifamiliares. El régimen de propiedad horizontal fue estatuido en Colombia en el año de 1948 mediante Ley 182, a raíz de la devastación que sufrieron los principales centros urbanos del país con motivo del desbordamiento popular que causó el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán. La institución fue creada para estimular la construcción de edificaciones colectivas, pero inicialmente no tuvo acogida alguna, y por el contrario en los sectores financieros de la construcción la institución fue recibida con frío escepticismo, al punto de que los organismos encargados de la solución al problema de la vivienda el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, la excluyeron del marco de sus políticas habitacionales.

A raíz de la expedición del Decreto 1335 de 1959, reglamentario de la Ley 182 de 1948, orgánica del régimen de propiedad horizontal, el sistema cobró un acelerado impulso que fue acentuándose hasta convertirse con el correr de los años, en la forma de propiedad de mayor demanda en el mercado inmobiliario urbano. La Ley 182 de 1948 consgraba atractivos estímulos financieros para las construcciones que se acogieran al sistema de la propiedad horizontal; no obstante lo cual, la institución permaneció virtualmente inmóvil durante once años, esto es, en

El lapso comprendido entre la expedición de la Ley y la promulgación del reglamento, en el cual se determinaron los procedimientos para la constitución del régimen de propiedad horizontal y se fijó la autoridad competente para sancionar los reglamentos y el tipo de edificación susceptible de división.

Paradójicamente, el avance que ha tenido la propiedad horizontal en Colombia ha sido básicamente en el aspecto físico, esto es, en materia de construcciones acogidas al sistema, ya que la institución como tal no registra progreso alguno en materia legal, creándose por tal motivo muchos problemas en el orden de las relaciones entre sus ocupantes, sean condueños o usuarios, hecho que dificulta el mantenimiento, conservación, reparación y reconstrucción de los bienes comunes y privados, para que conserven, al máximo, su capacidad de utilización y las mejores condiciones de presentación y uso.

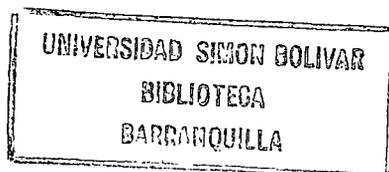
En el año de 1980 por iniciativa particular fue presentado al parlamento colombiano un proyecto de Ley relacionado con la propiedad horizontal, mediante el cual su autor quiso introducir algunas modificaciones de fondo a la estructura legal del sistema, particularmente para corregir ciertas deficiencias legales que dificultan el desarrollo normal de la institución en la práctica. El proyecto de Ley indicado propone importantes reformas a la Ley orgánica de la propiedad horizontal dando un amplio marco al régimen reglamentario, con el objeto de

abrir las posibilidades de solución legal a los conflictos que por su naturaleza comunitaria suscita el sistema. La ineficaz normatividad en materia de participación colectiva en los aspectos específicamente relacionados con el mantenimiento, conservación y reparación de los bienes, áreas y servicios comunes, ha sido causa de desmedro y deterioro de las edificaciones, con perjuicio material de los copropietarios.

El proyecto de Ley indicado no fue discutido siquiera en la Comisión Constitucional correspondiente de la Cámara de Representantes, en donde fue presentado por su autor, y hubo de ser presentado nuevamente en la legislatura de 1981 sin que la Comisión Primera Constitucional, a la que correspondió, hubiera siquiera estudiado la ponencia con que fué sustentado el proyecto habiéndose perdido el esfuerzo desplegado por las organizaciones gremiales y profesionales interesadas en la materia.

En el año de 1982 fue presentado nuevamente el Proyecto de Ley antes mencionado pero tampoco tuvo acogida, no obstante que muchas organizaciones gremiales y profesionales interesadas en materia de propiedad horizontal se mostraron atentas al desarrollo del estudio, aportando ideas, criterios y conceptos valiosos. En la Legislatura de 1982 fue presentado por la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz, al Gobierno Nacional, por conducto del Ministerio de Desarrollo Económico, un pro

yecto de Ley orgánica de la propiedad horizontal que sustituye totalmente la legislación sustantiva y reglamentaria sobre la materia. Este proyecto por su extensión, pues es todo un tratado, no alcanzó a ser evacuado por el Ministerio de Desarrollo y en tal virtud no pudo llegar a las cámaras legislativas.



## BIBLIOGRAFIA

CALVO, Carlos Diego. Manual de Propiedad Horizontal.

CORREA LINCE, Mario. La Propiedad Horizontal.

GUTIERREZ VIANA, Gloria. Derecho inmobiliario Registral. Bogotá, Programas, 1.977.

MORALES BENITEZ, Omar. La Propiedad Horizontal. Bogotá, Profesional, 1.980.

NIEVES DE RONCALLO, María Eugenia. La Propiedad Horizontal.

PABON NUÑEZ, Ciro. La Propiedad por Pisos. 2a. Edición, Bogotá, Temis, 1.975.

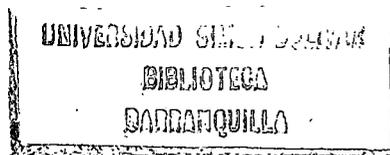
RABELLA DE CARRILLO, José A. La Propiedad Horizontal. Barcelona España. Azero, 1.960.

RAMOS S, Nelson. La Propiedad Horizontal, Cali, El País, 1.977.

ROMERO CONTI, Gustavo. Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Bogotá, Instituto de Propiedad Horizontal y Vivienda 1.983.

ROCCIATTI, Hernán. La Propiedad por Pisos o por Departamentos 3a. edición.

SANTOS VARGAS, A. La Construcción y sus leyes en Colombia. Bucaramanga, Multilith de la Cámara de Comercio. 1.980.



UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRACQUILLA