

CORPORACION EDUCATIVA
MAYOR DEL DESARROLLO
SIMON BOLIVAR.

LA PROPIEDAD HORIZONTAL
EN COLOMBIA.

JOSE IGNACIO GARCIA PERTUZ.

TESIS DE GRADO PRESENTADA COMO
REQUISITO PARCIAL PARA
OBTENER EL TITULO DE
ABOGADO.

FACULTAD DE DERECHO

Año 1991



DR 0375

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

1. GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD.....	PAG. 1
1.1 Concepto de Propiedad	
1.2 Limitaciones de la Sociedad.	
1.3 Ejercicio del derecho de propiedad.	
1.4 Diversas clases de propiedad.	
2. ORIGEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y VERTICAL....	PAG. 3
2.1 Antecedentes Históricos de la Propiedad Horizontal	
3. EL URBANISMO COMO FENOMENO SOCIAL Y JURIDICO....	PAG. 5
3.1 Urbanización.	
3.2 Distribución especial de la Población	
3.3 Ha existido una política de Urbanismo ?	
3.4 Alojamiento y crisis de la vivienda.	
3.5 Necesidad y alcance del Régimen de la Propiedad Horizontal.	
4. LA COMUNIDAD Y LA COPROPIEDAD.....	PAG. 15
4.1 De donde nace la Comunidad.	
4.2 Derechos de los comuneros sobre los bienes comunes	
4.3 Terminación de la Comunidad.	

5. DIFERENCIAS ENTRE SERVIDUMBRE Y COPROPIEDAD.....	PAG. 22
6. LA MEDIANERIA, SERVIDUMBRE O COPROPIEDAD.....	PAG. 25
7. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA SEGUN LA LEGISLACION VIGENTE.....	PAG. 29
7.1 Preliminares Históricas	
8. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	PAG. 35
8.1 Diferencias entre los Bienes Comunes y los Bienes Privados.	
8.2 Uso de los Bienes Comunes.	
9. CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	PAG. 40
10. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.....	PAG. 42
10.1 Requisitos del Reglamento de Copropiedad	
10.2 Publicidad y Obligatoriedad del Reglamento	

INTRODUCCION

La era moderna nos presenta grandes urbes llenas de masas humanas, producto del éxodo de la población rural hacia las grandes ciudades en busca de un mejor sistema de vida.

Pero no es sólo este fenómeno social el que obliga a buscar nuevas formas de convivencia ciudadana y a crear soluciones para la vivienda urbana, sino que existe el auge de la iniciativa privada que tiende cada vez mas a introducirse en estas economías de mercado; por lo tanto la propiedad inmobiliaria se ha constituido en una nueva forma de actividad empresarial, ya que de esta forma se consiguen mercados que dan grandes posibilidades económicas dentro del comercio inmobiliario.

Es la iniciativa privada la que lleva la pauta en la solución de los problemas de vivienda a los grandes núcleos de población que se han formado alrededor de las grandes ciudades.

Por lo tanto podemos asegurar que no es la política

gubernamental la que ha dado soluciones de vivienda sino que el sistema de propiedad horizontal lo han hecho avanzar los particulares.

Sin lugar a dudas es necesario y útil estudiar y analizar la temática legal sobre el régimen de propiedad horizontal y permitir que este régimen sea de conocimiento de sectores y gremios tales como abogados, arquitectos, ingenieros y copropietarios, ya que consideramos que deben conocer esta reglamentación por la importancia que va tomando el régimen de propiedad horizontal en el desarrollo actual de las grandes urbes.

Espero, con este trabajo dejar consignada de una forma clara y sencilla, los aspectos más importantes de la Reglamentación de Copropiedad horizontal en Colombia.

1. GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD.

1.1 CONCEPTO DE PROPIEDAD

La Propiedad, nuestro código la define como el derecho real que una persona tiene sobre una cosa corporal, para así gozar y disponer de ella de manera arbitraria, pero no nunca contra la ley o el derecho ajeno.

La propiedad esta amparada por el Estado mediante acciones policivas, que protegen el "Statu Quo" para conservar y recuperar la posesión que es la presunción de dominio y acción reivindicatoria para hacer efectiva la plenitud de su propia facultad o poder.

El concepto de propiedad hace que el individuo use, goce y disponga de sus bienes como la potestad sobre la misma propiedad, respetando el derecho ajeno el cual es el límite de su propia facultad o poder.

1.2 LIMITACIONES DE LA SOCIEDAD

Como limitaciones al derecho de propiedad, encontramos el usufructo, la propiedad fiduciaria o fideicomiso, el uso y habitación, la anticresis, la hipoteca, las condiciones resolutorias, y las servidumbres, porque todas ellas

DIVERSAS CLASES DE PROPIEDAD

1.4

por medio de un curador o tutor." Para disponer de sus bienes, "sino que tendría que disponer ejemplo sería el del demente" a quien la ley lo inhabilita actos de disposición o limitación sobre sus bienes. Otro quien es el titular, pero la ley lo inhabilita a ejecutar careciere de ella, tal como sería en el caso de un incapaz lo reviste, porque esa potestad no podría ejercerla quien inmueble, exige de su titular la capacidad legal que la ley la potestad de un propietario. Ya sea de un bien mueble o

EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1.3

del distribuir, etc. condición, y quien lo da para uso o habitación se despoja del dominio su derecho está sujeto al cumplimiento de una limita su goce en favor del usufructuario, quien lo da en sus derechos. Así, quien entrega un bien en usufructo sobre la propiedad a su legítimo dueño pero el restringen Todas estas limitaciones no despojan del todo el dominio bienes. Limitan la facultad que el propietario tiene sobre sus

En cuanto a la propiedad horizontal o de condominio, se puede clasificar en dos:

la primera, en bienes inmuebles comunes que surgen de un cuasicontrato, como podría ser por un acto voluntario de las partes, de un hecho ajeno a la voluntad de las partes o también a su propia voluntad, como sería el caso de varias personas que optarían por vivir en comunidad o por el hecho de una sucesión por causa de muerte, que haría a varias personas ser comuneras de una misma propiedad.

2. ORIGEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y VERTICAL

La propiedad vertical es la plena facultad o el derecho ilimitado que tiene un propietario hacia arriba o hacia el cielo o hacia abajo hasta el infierno, lo que le permite la construcción de los pisos que desee en ambas direcciones, cumpliendo con las limitaciones urbanísticas o de planeación del estado, por seguridad o por estética de la comunidad.

La propiedad horizontal es aquella que está limitada por ambas direcciones y restringida a la vez para su expansión por todos los lados, limitaciones que trascienden a los derechos de dominio con respecto a otros copropietarios colindantes.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Nace con la organización del hombre en la vida social al reglamentar la apropiación, su aprehensión y el uso de los bienes de donde se constituye la propiedad en nuestros días. El origen de la sociedad se remonta a la historia misma de la familia y del estado, y por dicho motivo siempre se van a encontrar ligadas.

En los primeros tiempos de la humanidad, la propiedad fue colectiva por la gran extensión de territorios, su disponibilidad y por la aparición del hombre formando pequeñas comunidades primitivas. Con el paso de los años, fueron cambiando los sistemas de vida en donde apareció el matrimonio, donde la mujer al buscar su propia seguridad y la de sus hijos, buscó la apropiación de los bienes que le eran necesarios para ello.

Al apropiarse de esos bienes, entre ellos la apropiación de animales que se requerían para su consumo o para el trabajo, se fueron presentando varias formas nuevas de

organización de la propiedad privada, de los rebaños diferenciando los bienes de consumo con los bienes de servicio.

Cuando tales bienes pasaron a la propiedad de la familia, se hallaron con el problema de que los animales se reproducían con mayor rapidez que la familia y que deberían requerir a otras personas para su custodia, de donde vino a surgir la esclavitud.

Luego, a raíz de acontecimientos sociológicos en razón de las riquezas familiares, dieron el cambio a una sociedad fundada en el matrimonio sindiásmico, en donde surgió el padre como cabeza de familia y responsable de sus hijos, en donde la división del trabajo le correspondía a éste la búsqueda de los alimentos y los instrumentos necesarios para satisfacer las necesidades de supervivencia, desplazando a la mujer de tales obligaciones y dejándole exclusivamente la propiedad de los enseres domésticos.

3. EL URBANISMO COMO FENOMENO SOCIAL Y JURIDICO

Es evidente el hecho sociológico en el mundo de las concentraciones de población en las grandes urbes como

consecuencia de múltiples factores sociales, a raíz de los cuales, han surgido teorías políticas analizando este fenómeno, su diagnóstico y la proposición de soluciones desde el punto político de donde se les mire.

En la Urbanización inciden el aspecto demográfico que a la vez incide en lo social, económico y en lo político para hacer cambiar en uno u otro sentido la inversión pública, la privada, la inversión sobre la tierra, el empleo, la redistribución del ingreso y en general, la reorientación de los recursos naturales.

De lo anterior deducimos, que existe una relación entre el porcentaje de la población urbana y el ingreso per cápita, es decir que los países con mayor ingreso registran una mayor concentración urbana de asentamientos .

Lo anterior nos muestra que el urbanismo es el fenómeno latente en el ámbito universal y especialmente en el de Colombia.

3.1 URBANIZACION

A partir de la década de los años 50 y debido a los

movimientos migratorios del campo a las ciudades, debido a la división social del trabajo, tuvo su despegue el fenómeno de la urbanización en Colombia.

En los años cincuenta, el 40% de la población se acentaba en las ciudades, luego en los años 60 ascendió en un 60 % hasta llegar al momento actual del 70 %.

3.2 DISTRIBUCION ESPECIAL DE LA POBLACION

Desde hace mucho tiempo se sabe que el desarrollo del país no ha sido homogéneo y el desarrollo de la población obedece a la demanda de las fuerzas productivas, la población urbana del país se distribuye de manera concentrada en 5 departamentos que son: ANTIOQUIA, VALLE, CUNDINAMARCA, BOYACA, y BOGOTÁ, en las cuales se ha concentrado más de la mitad de la población Colombiana.

En síntesis, el desarrollo urbano continuará concentrándose en ciudades de regular crecimiento o ciudades intermedias.

Lo anterior, nos da una explicación clara del problema y de la necesidad de estructurar leyes que abarquen de manera metódica, sistemática y orgánica las relaciones tan

múltiples que se suceden en el campo habitacional entre los habitantes y el estado, entre éstos entre sí, ya como usuarios, como constructores, como urbanizadores o como comerciantes de la construcción.

3.3 HA EXISTIDO UNA POLITICA DE URBANISMO Y VIVIENDA EN COLOMBIA.?

Los parámetros extranjeros han servido como política de urbanismo en Colombia, diferentes doctrinas que han sido aplicadas en el ámbito nacional antes de 1946.

Existieron algunas doctrinas relacionadas con el desarrollo regional como la misión francesa con el estudio de Paz del Río y la instalación de la Renault en el país, el plan Lilienthal en el que se originaron la creación de la C.V.C del Valle del Cauca.

A raíz de la casi destrucción de Bogotá, contrataron a los urbanistas P.L. Wiener y D.L. Seart quienes elaboraron planos para Bogotá, Cali y Medellín.

Posteriormente se realizaron algunos proyectos urbanos, por parte de urbanistas ingleses, y en 1975 fueron presentados

los estudios denominados CIUDADES DENTRO DE LA CIUDAD elaborados por la AMERICAN CITY CORPORATION.

Fundamentándose en las teorías de Le Corbusier y Gaeul o Wiener se elaboró un diseño de parque industrial para Bogotá y para Cali, Medellín y Barranquilla, tales COMPLEJOS INDUSTRIALES marcaron un hito dentro del desarrollo regional que permitieron aumentar la producción industrial, lo que trajo como consecuencia la elaboración de Conjuntos Residenciales masivos por la presencia laboral.

Aparece entonces, el periodo de las viviendas unifamiliares, de un solo piso, produciéndose la construcción horizontal, que se expande en las grandes ciudades hasta 1968 cuando se trata de frenar tal expansión para economizar tierra, y reducir los costos que implican las obras de infraestructura.

La iniciativa privada surgió, con la cual tomaron auge las corporaciones de ahorro y vivienda a través de las cuales se financiaba y financió actualmente la construcción mediante la captación del ahorro privado por el sistema de UPACOS.

Tales programas dejaron atrás las políticas estatales en materia de vivienda e hicieron lo que el estado no ha podido o no ha querido efectuar.

En la década del 60 aparecen algunas obras públicas como "los anillos viales", por causa del aumento del transporte público, aumento de la población en las ciudades, y al auge del carro particular; y se implantan gravámenes de valorización que logran la remodelación o renovación urbanística.

3.4 ALOJAMIENTO Y CRISIS DE LA VIVIENDA

La negligencia del estado ha hecho que los planes de vivienda resulten contradictorios, lo que ha agudizado los problemas en esta materia; a manera de ejemplo: el Banco Central Agrario se convirtió en el banco Central Hipotecario para iniciar una política hacia el sector urbano a través de préstamos a empleados; en 1948 el Instituto de Crédito Territorial deja los programas de vivienda rural e inicia los de vivienda urbana.

Sin embargo, la construcción en el sector privado tiene más

auge que en el estatal precisamente por la falta de coherencia de las políticas de vivienda del estado.

Han faltado programas de gran proyección que solucionen el déficit de vivienda en el sector urbano y a medida que transcurre el tiempo, las frustraciones de las grandes masas asinadas en tugurios agudizan el problema, y constituyen una amenaza latente para el régimen establecido. Por lo anterior surge la necesidad de analizar la justificación de la propiedad horizontal.

3.5 NECESIDAD Y ALCANCE DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

De la libertad individual se ha pasado a la restricción de la misma como un mandato de convivencia y respeto al derecho ajeno.

Todas las legislaciones coinciden en la temperancia del derecho de propiedad, a través de las variadas legislaciones, en las cuales va teniendo mayor auge el derecho público sobre el derecho privado, en la medida en que el estado trasciende el ámbito individual de los

p^{ar}ticulares, se va perfilando el estado Interventor n^otia la socializaci^on del concepto de propiedad, y como el sentido de ^{esta} hace relaci^on a los bienes tomados por el aspecto econ^omico, el derecho trasciende a la economia y en este orden observamos la direcci^on de ella a tr^{av}es del estado:

" se garantiza la libertad de empresa y la iniciativa privada dentro de los limites del bien com^un, pero la direcci^on general de la economia estar^a a cargo del estado.

Este intervendr^a por mandato de la ley, en la producci^on, distribuci^on, utilizaci^on y consumo de los bienes en los servicios p^ublicos y privados, para racionalizar y planificar la economia a fin de lograr el desarrollo integral" -1-

" Intervendr^a tambien el estado, por mandato de la ley, para dar pleno empleo a los recursos humanos y naturales, dentro de una politica de ingresos y salarios, conforme a la cual el desarrollo econ^omico tenga como objetivo principal la justicia social y el mejoramiento arm^onico e integrado de la comunidad, y de las clases proletarias en particular." -2-

-1- Constituci^on Nacional

-2- Acto Legislativo No. 1 de 1968, art.6

mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los
determinar los casos en que no haya lugar a indemnización"
todo" el legislador, por razones de equidad, podrá
mediante sentencia judicial e indemnización previa. Con
definido por el legislador, podrá haber expropiación
Por motivos de utilidad pública o de interés social
obligaciones.

La propiedad es una función social que implica

público y social."

misma ley" el interés privado deberá ceder al interés
derechos de particulares por la necesidad reconocida por la
pública o de interés social, resultaran en conflicto los
aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad
ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la
naturales o jurídicas los cuales no pueden ser desconocidos
título, con arreglo a las leyes civiles, por personas
propiedad privada y los demás derechos adquiridos con justo
función social limitando la privación " se garantizan la
de la misma, al darle a la propiedad, el carácter de
al clásico derecho de propiedad concordado con el art. 30
facultad direccional del estado y una evidente restricción
De este principio constitucional surge inequívocamente la

Acto Legislativo No 3 de 1910, art. 4°.

presentan en los actos de voluntad individual que atemperan así sucesivamente observamos la gama de limitaciones que se inequivoca que confirma los anteriores planteamientos. Y proyecciones urbanísticas de las ciudades, es una señal de valorización como elemento indispensable de las necesidad de la explotación y la institución del sistema derechos ciertos e indiscutibles, carece de validez la en el campo laboral por ejemplo la transacción sobre promiscua del derecho (público y privado) que los ampara; contratos, son señales inequivocas de la naturaleza comercial del arrendatario, para obtener la próroga de los la durabilidad del contrato, y el derecho en materia -3- el área de arrendamientos, la congelación de los cánones, otras en la exigibilidad de sus derechos, verbigracia, en voluntad con las que atemperan el de abuso personas sobre En nuestra legislación, existen prohibiciones de actos de partes las obligaciones que éstas contraen.

contractuales en que la ley deja al libre arbitrio de las derecho hasta el punto de que pocas son las relaciones una serie de restricciones legales en todos los campos del Dentro de estos parámetros constitucionales se han expedido

membros de una y otra cámara". -3-

los eventuales abusos del derecho, puesto que " en la relaciones del fuerte con el débil, la libertad esclaviza y la ley es la que libera."

Dentro de los fines del estado, está el de otorgarle a la comunidad y a sus asociados los requisitos mínimos de protección a la familia y uno de los componentes de la familia es la vivienda, mediante la cual fluye la unidad con la que se conservan los valores morales, culturales y religiosos de la sociedad que se proyecta hacia el futuro.

Podría afirmarse que el estado, a quien le corresponde la solución al problema de la vivienda, ha estado desenfocado de esta y se ha visto invadido por audeces proyectos de los particulares en esta materia.

4. LA COMUNIDAD Y LA COPROPIEDAD

Nuestra legislación no define la comunidad como tal, sino que la acepta como una de las fuentes generadoras de obligaciones y la considera como un cuasi-contrato. En efecto señala: " la comunidad de una cosa singular o universal, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, es una especie de cuasi-

De este enunciado legal tenemos que la comunidad hace relación al derecho de propiedad, esto es, cuando varios individuos son titulares del derecho real de dominio sobre un mismo bien, por lo que ella hace relación a éste como objeto de las mismas, lo que la constituye en copropiedad.

Como antecedentes doctrinarios conviene citar los criterios romano y germano sobre el concepto. El concepto romano afirma que dos o más titulares del derecho de dominio no pueden ostentar la plena capacidad de su derecho sobre un mismo bien como fuera que éste, el dominio, es una plena potestad; si se tiende a hacer unos copropietarios de otros mas independientes, dándose autonomía a éstos, se considera que el estado de comunidad o copropiedad es una situación temporal o una anomalía pasajera.

En el derecho germano no era concebible la división ideal por cuotas sino como facultad que se otorga a la comunidad o copropiedad como tal, de ahí que las personas como partícipes de la comunidad tienen derecho de goce mas no de disposición de los bienes.

De los anteriores parámetros surgen teorías doctrinarias

que conviene mencionar:

a- la teoría ACEFALA.

Esta tesis, niega el condominio como copropiedad; es decir, que no es propiedad bajo ningún aspecto, pues, el condominio como tal otorga derechos diferentes a los copropietarios como el goce exclusivamente, y en la proporción de su cuota; y el derecho de propiedad radica esencialmente en el disfrute exclusivo del bien, lo que se manifiesta en evidente contradicción con la copropiedad.

b- la teoría del derecho SUI GENERIS.

Los sostenedores de esta posición afirman que la copropiedad o propiedad horizontal, no se concibe dentro de las distintas concepciones de la propiedad por las modalidades tan disímiles en que se encuadra.

c- la teoría de la COMUNIDAD.

Se afirma que dadas las características de las casas divididas por pisos, es una verdadera comunidad de bienes sobre la totalidad del edificio que la integra.

d- La teoría de la COMUNIDAD ESPECIAL.

Esta teoría considera que en razón de que dentro del conjunto residencial existen bienes de uso y de disposición exclusiva y bienes comunes, tal coexistencia, genera un tipo especial de comunidad.

e- La teoría del PROINDIVISO.

Sostiene que en la propiedad horizontal el aprovechamiento del bien como tal, es comunidad, ya que el condominio verdaderamente tiene que ser un auténtico proindiviso.

f- Teoría de la PERSONA JURIDICA.

Esta teoría afirma que de las relaciones que surgen de la propiedad en condominio nace una persona jurídica, y por ende, un verdadero sujeto de derechos y obligaciones.

g- Teoría de la SOCIEDAD.

Sostiene que en el condominio se constituye una sociedad; sin embargo, se refuta que para que exista sociedad, se necesita un ánimo de asociarse, un objetivo, que se traduce en ganancias que se dividen en razón del número de socios y sus aportes. El derecho del socio en la sociedad es un derecho personal mueble; el derecho en la copropiedad es un derecho real inmueble; en la sociedad, la representación, se predica la del ente jurídico como tal, y en el condominio, cada copropietario representa un derecho distinto; en la copropiedad, no hay identidad patrimonial de los copropietarios, y en la sociedad, el patrimonio es autónomo e independiente de quienes la integran.

4.1 DE DONDE NACE LA COMUNIDAD.

La comunidad, sea singular o universal, puede ser :

a. VOLUNTARIA.

Cuando varias personas deciden comprar un determinado bien.

b. LEGAL.

Si su origen viene de la ley, como el caso de la herencia al fallecimiento del causante que deja uno o varios bienes, a varios legitimarios o legatarios.

c. JUDICIAL.

Cuando proviene de un acto judicial, sentencia de particion y adjudicacion de bienes.

En razón de su DURACION, la comunidad puede ser:

a. INDETERMINADA.

Cuando se presenta, por ejemplo el derecho de herencia.

b. DETERMINADA.

Cuando se establece su duracion, la que no puede extenderse a más de cinco años.

c. PERPETUA.

Cuando por disposición de ley o naturaleza del bien, no se puede pedir la division. Ejemplos: Patrimonio de Familia y Propiedad horizontal.

4.2 DERECHOS DE LOS COMUNEROS SOBRE LOS

BIENES COMUNES

El código civil incurre en una contradicción manifiesta al decir que "el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo", que el de los socios en el haber social", pues, en tanto que el derecho de los comuneros sobre el bien común es un derecho personal o de crédito, en el cuasi-contrato de comunidad se carece de personalidad jurídica, en tanto que en la sociedad, al formarse, nace el ente jurídico con nombre propio, patrimonio propio y domicilio propio".

Los derechos de los comuneros o condominios pueden clasificarse en:

a- Actos de Administración"

b- Derechos de Representación"

c- Derechos de enajenación"

La administración de la comunidad corresponde a todos y cada uno de ellos o aun tercero, si no lo hacen, cada uno de ellos puede oponerse a que otro ejecute determinados actos, a servirse de cierta parte de la cosa común y a obligar a los restantes copropietarios al pago de las expensas comunes."

La representación de la comunidad a falta de representante de la misma, la tiene por delegación cada uno de los comuneros y se presume que cada uno de ellos ha recibido de los otros, tal facultad, pudiendo entonces cualquiera de ellos arrendar en nombre propio, ejercer la acción de deslinde del bien común y aún reivindicarlo.

La enajenación es un acto de disposición de la cuota correspondiente en el bien común, pudiendo entonces el comunero o copropietario si no existe sociedad entre ellos, enajenar su cuota o derecho, aún contra la voluntad de los otros e inclusive, puede gravar su derecho o efectuar enajenaciones parciales.

4.3 TERMINACION DE LA COMUNIDAD

La comunidad concluye:

- a- cuando un comunero o un tercero a adquirido la totalidad del bien.
- b- cuando el bien se destruye totalmente.
- c- por la división del haber común que puede ser voluntaria, o forzada con la intervención del juez por el principio establecido en el artículo 1374 del C.C. "

"Pero, a pesar de la autoridad de tan ilustres jurisconsultos y del apoyo que le dan los citados códigos, nos parece que el francés y el nuestro han dado una definición exacta y la que mejor conviene con la naturaleza de las servidumbres." En la relación jurídica de derecho es necesaria la existencia de alguna persona que tenga

al fundo a que aprovecha, o sea al predio dominante." La servidumbre como un derecho, considerándola con relación como se hace con el usufructo y el uso, sería mejor definir comentador del código francés cree que de la misma manera como un gravamen y al respecto sostiene "Huc, distinguido manifiesta partidario de entender la servidumbre predial Doctor Antonio José Uribe, juriconsulto colombiano, se predio en utilidad de otro predio de distinto dueño". El o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un servidumbre trae el C.C. al decir que: "SERVIDUMBRE PREDIAL al respecto, transcribiremos la definición que sobre

5. DIFERENCIAS ENTRE LA SERVIDUMBRE Y LA COPROPIEDAD

ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión".

potestad sobre algo, tal como acontece en el usufructo, la habitación y el uso; como en la servidumbre, esa relación es solo entre dos predios, por más que su goce aproveche a alguien, es claro que entre ellos no puede haber sino utilidades y cargas pero no derechos. Es ésta cabalmente la razón de porqué ya no existen en las modernas legislaciones la denominación romana de SERVIDUMBRE PERSONAL, que el código francés rechaza ostensiblemente. Dada la definición y los términos que se analizan aparece como innecesaria la prohibición que establece el artículo 686 del código francés a fin de que "no se imponga ni a la persona ni en favor de la persona". Nada impide por otra parte considerar este gravamen, con relación al propietario del fundo al que sirve como derecho real." -5-

Las diferencias en nuestro ordenamiento jurídico entre la comunidad o copropiedad con las servidumbres, son evidentes, pues la propia naturaleza jurídica de una y otra, son distintas empezando, por que la comunidad constituye derechos reales de dominio sobre el bien insueble del cual se predica la propiedad de varios, y la servidumbre se entiende como un gravamen de un predio al servicio de otro predio; en la comunidad, los titulares del dominio tienen facultades de uso y goce sobre el

LA MEDIANERÍA,

6°.

Artículo 942 del C.C.

prescriben en 20 años al tenor de lo dispuesto por el la posesión la tenga un tercero, en cambio las servidumbres no se extingue por prescripción por el uso, a menos que acuerdo con su respectivo título; el dominio o condominio predio dominante debe limitarse al uso de la servidumbre de disponer de su derecho de dominio; el propietario del comunero o copropietario de un inmueble puede gozar usar y habitar solo pueden adquirirse por un título. El servidumbres discontinuas de toda clase, y las continuas El condominio puede adquirirse por prescripción, pero las

podrá renovarse el pacto" -6-

proindivisión por más de 5 años, pero cumplido este término salvo contadas excepciones. "No puede estipularse comunidad como norma general es por naturaleza divisible servidumbre es perpetuo como norma general, en cambio, la según su propia naturaleza y destino; el gravamen en la sirve al propietario del suelo dominante para emplearlo cuotas en cambio el gravamen del predio sirviente solo condominio, y facultad de disposición sobre su propia

SERVIDUMBRE O COPROPIEDAD.?

Puede afirmarse que la MEDIANERIA existe en todas las legislaciones modernas y se origina en las antiguas costumbres de París de donde ha venido a informar las legislaciones que siguen las orientaciones del derecho francés. En el derecho romano no existió como tal, pues los ciudadanos romanos construían sus viviendas separadas unas de otras.

No todas las legislaciones tratan la medianería como una servidumbre legal, pues algunos afirman que se trata de una comunidad con indivisión forzada. Al respecto el profesor Antonio José Uribe en su tratado de las servidumbres, sostiene: "en lo que no están de acuerdo ni los mas respetables autores ni los códigos vigentes, es en considerar la medianería como una verdadera servidumbre legal; pues si muchos así lo enseñan y consignan, otros creen y establecen que es una comunidad con indivisión forzada.

Nuestro código dice apenas en su artículo 909 que la MEDIANERIA es una servidumbre legal, en virtud del cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosos

-7- Urbas, Antonio José, OP. Cit., pag. 144.

Para conciliar estas disposiciones doctrinarias el profesor Manuel González Alegre manifiesta que "la medianería puede ser considerada como figura jurídica constituida y autónoma", es decir, como aquella situación en la que la pared, seto o muro, que divide las dos propiedades pertenecientes a distintos dueños, siendo ya propiedad de ambos, cubiertas todas las formalidades previas para llegar a tal situación de comidad; el medio, el vehículo, el

trata a la medianería como servidumbre" -7-.

edificaciones. Esto a pesar de que el código civil francés vertical trazado desde la línea de separación de ambas como dividida en dos en toda su altura por un plano adheridas y que la pared medianera debe ser considerada fenómeno se tiene la coexistencia de dos propiedades comunidad ni servidumbre en la medianería sino que en este dominante y puede servir. Para Planol no existe ni de los fundos o edificios que separa es a la vez puesto quienes afirman una servidumbre recíproca porque cada uno para otros se trata de una relación de mera vecindad; hay Para algunos es pues una comunidad con división forzada, obligaciones recíprocas que van a expresarse.

o cercas divisorias comunes están sujetos a ciertas

procedimiento jurídico por el que se llega a tal comunidad o condominio, es decir, el procedimiento de adquisición de esa pared, muro, etc., para pasar a constituir con el anterior y exclusivo propietario esa referida comunidad. Lo primero es indiscutiblemente una figura jurídica propia e independiente, es el derecho real que conocemos por medianería; una comunidad resultante por haber pasado una pared, seto, cerca, valla, muro, etc., medianero a ser propiedad en común de los propietarios de las fincas que separaban; lo segundo es la carga que existe en todo medio divisorio de fincas para pasar a ser propiedad común de los propietarios de los fundos contiguos al ser constituida por uno de ellos o para poder ser utilizada en beneficio de la construcción del otro mediante el pago correspondiente y demás indemnizaciones procedentes, lo que podemos calificar de servidumbre con el denominador de medianería o servidumbre de medianería, llamada a satisfacer esa sola necesidad de constituir una medianería". -8-

LAS DIFERENCIAS entre la COMUNIDAD y la MEDIANERÍA son las siguientes:

-1- Por el aspecto probatorio, la prueba de la servidumbre de la medianería se basa en presunciones legales.

-8- Gonzalez Alegre, Manuel. Manual de servidumbres. Editorial Nauta, Barcelona España, página 242.

2- En cuanto a su duración, la medianería es permanente y la comunidad es transitoria, máxima 5 años en indivisión.

3- La medianería es considerada de orden público o forzoso, en tanto que la comunidad no lo es.

4- Por sus efectos en la comunidad no le es permitido a los condominios hacer innovaciones en los bienes comunes sin consentimiento de sus copropietarios; en cambio, en la pared medianera cada colindante puede realizar lo que a bien tenga.

5- En cuanto a la manera de adquirirla, en la comunidad nadie puede ser forzado a ceder su propiedad sino en virtud de utilidad pública; en tanto que en la medianería el vecino puede obligar a su colindante a que le ceda sus derechos que aquél levantó a sus costas.

Es indudable las similitudes entre la medianería y la comunidad, pues en la doctrina actual se ha desvirtuado la condición de servidumbre para ésta entendiéndose más como una forma de copropiedad. Para todos nosotros, la medianería constituye uno de los vértices más importantes

en el desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal.

7. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA SEGUN

LA LEGISLACION VIGENTE

7.1 PRELIMINARES HISTORICOS:

A fines del siglo pasado ni en la legislación Chilena ni en la Colombiana se contemplaban el caso de que los diferentes pisos de un edificio perteneciente a distintos dueños a pesar de que en la realidad se presentaban algunas situaciones tales como que el dueño de una propiedad de varios pisos legara a personas distintas partes de él, ya por que los herederos partieran la herencia, y se presentase el mismo fenómeno o bien, porque en virtud de algún remate en pública subasta se adjudicasen a distintos postores lotes que son otros tantos departamentos de un edificio; y para reafirmar el vacío de nuestra legislación citaba el caso de varias legislaciones modernas en tal sentido al resolver varios casos que se presentaban por los usos y costumbres que en esta materia se venían sucediendo. Antonio José Uribe se expresa así:

"como esto constituye un vacío grande en nuestro derecho,

como ya han ocurrido casos prácticos en que se ha echado de menos una disposición legal aplicable a ellos; y como en lo sucesivo podrán ocurrir nuevos y más aplicados quizá, creemos conveniente consignar aquí lo que las legislaciones modernas muy adelantadas establecen sobre el particular, con algunas ampliaciones de la doctrina y de la jurisprudencia. Nos parece urgente que se adopte entre nosotros disposiciones análogas a las que vamos a indicar, desarrollándolas un poco más a fin de que su aplicación satisfaga a todas las necesidades que aquel estado de cosas pueda originar.

De cuantos códigos han tratado el asunto, el italiano de 1865 supera a los demás; el código civil de Italia se expresa así: art. 565: cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a muchos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la forma de hacer los reparos y construcciones, deben hacerse de la manera siguiente: las paredes maestras y los techos son de cuenta de los propietarios, proporcionalmente al valor del piso que pertenece a cada uno. La misma regla se aplica a los corredores, puertas, pozos, acueductos y demás cosas comunes a todos los propietarios; los sumideros son sin embargo de cargo común en proporción del número de

aberturas que se haya hecho. El propietario de cada piso debe hacer y sostener el piso que aprovecha, las bóvedas y los techos que cubren las piezas que le pertencen. Las escaleras se construyen y sostiene con los propietarios de los diferentes pisos a que sirvan en razón del valor de cada piso. Se consideran como pisos de una casa los sótanos, los desvanes, la portería y los tejados.

Art. 563: las reglas establecidas para contribuir a los gastos de reparo y construcción de los techos de una casa perteneciente a muchos propietarios, se observan tambien en caso de reforma de los tejados o azoteas.

Art. 564 del Código Italiano: el propietario del último piso de una casa no puede, sin el consentimiento de los propietarios de los demás pisos, levantar otros nuevos ni hacer nuevas obras que puedan disminuir el valor de la propiedad de los otros; pero se exceptúa los que conciernen a la barandilla de las azoteas. Si la casa se destruye por un incendio o por caso fortuito y ninguno puede comprobar dominio exclusivo sobre el suelo, éste pertenece en común a cada uno de los propietarios proporcionalmente al valor de los pisos o departamentos que cada cual tenía en el edificio. Si se trata de reconstruirlo cada uno debe

contribuir a este gasto en aquella misma proporción; pero si los interesados no se ponen de acuerdo sobre ello, cualquiera puede solicitar la partición, o el remate del terreno; porque sería absurdo pretender, que en caso de que un propietario quisiese impedir a los otros el goce de lo que a ellos le correspondía, no hubiera modo de obligarlo a la reconstrucción del edificio.

Como es casi seguro, que una casa de siete pisos y de poca extensión superficial, por ejemplo, la partición del suelo en lotes muy pequeños equivaldría casi a destruir el derecho de todos y a impedir una reedificación del interés general, lo mejor sería que si algunos interesados no se prestan a contribuir a las expensas de la construcción se les obligase a ceder sus cuotas en pública subasta, sobre la base de un avalúo equitativo de su derecho en el antiguo edificio y en lo que de él a quedado.

Nos parece que en caso de destrucción del edificio, aquellos materiales que eran comunes, como las paredes, deben repartirse también a prorrata, pero los que puedan individualizarse como de la propiedad exclusiva de uno de los propietarios, como las cerraduras y armarios de su departamento particular, a él solo corresponden." -9-

tan elocuente exposición nos hace concluir sin lugar a dudas que tales criterios sirvieron para estructurar la reglamentación orgánica que hoy nos rige iniciada en 1946 y 1948.

En el año 1890 se presentó al Congreso un proyecto, en donde se plasmaba una reglamentación de la propiedad de casa por pisos; sin embargo, esta idea no se concretó y continuó el vacío jurídico. En 1946 un destacado grupo de juristas redactaron un proyecto de ley sobre " Propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio", fundamentado en las legislaciones extranjeras que contemplaban estos temas; pero las cámaras legislativas no le dieron fuerza de ley y vino entonces la clausura del Congreso.

En el año de 1948 despues de los dolorosos hechos con ocasión del asesinato del Dr. Gaitán, el gobierno del Dr. Mariano Ospina Perez expidió el decreto 1286 basándose en el trabajo realizado anteriormente que se convirtió en la ley 182 de 1948, reglamentada por los siguientes decretos:

1335 de 1959 por el cual se reglamentaba la ley 182 de 1948, decreto 144 de 1968 por el cual se adiciona el decreto 1335 de 1959 de caracter legislativo y

Como la ley 16 de 1985 no derogó la 182 de 1948 y trató mas

ley 66 de 1968 y al decreto 2610 de 1979.

personas y entidades sometidas a las disposiciones de la
lineamientos del decreto 107 de 1983 y dirigida a las
entre ellas la número D.T.D. 011 de 1983, adaptada a los
contenido mínimo del reglamento de propiedad horizontal
de la superintendencia bancaria, tendientes a indicar el
En el ámbito administrativo se expedieron varias circulares

1335 de 1989, el 144 de 1968 y el 107 de 1983.

también la ley 182 de 1948 derogando a su vez los decretos
1366 de 1984 que por disposición del mismo reglamento
Luego vino la ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario, el

horizontal.

sobre edificios sometidos al régimen de la propiedad
Decreto 2148 de 1983, sobre el otorgamiento de escrituras,

1979 y se derogan algunas disposiciones.

de 1948; el numeral 6 del artículo 40 del decreto 2610 de
Decreto 107 de 1983, por el cual se reglamenta la ley 182

complementario de los anteriores.

bien de complementarla y aún mas, la hizo alternativa al estatuto contenido en ésta, analizaremos primero la ley 182 de 1948, y luego la ley 16 de 1985.

B. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

SEGUN LA LEY 182 DE 1948

La propiedad horizontal no está plenamente definida como tal en la Ley 182 de 1948, dicha ley solo se limita a darle permisibilidad jurídica; definiendo que un inmueble de diversos pisos o apartamentos pueden pertenecer a distintos propietarios siempre y cuando su situación jurídica se acoja a los lineamientos de ella.

La ley 16 de 1985 es la que adiciona y esboza una definición que es incompleta, pues se limita a prescribir que la propiedad horizontal es una forma de dominio pero sin definirla como tal, esto es, particulariza esta clase de condominios y restringe la condición genérica que conlleva el primer estatuto. De las diferentes definiciones nos parece la más completa la del Profesor Ciro Pabón Nuffez al definirla como:

"Una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles

de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble"-10-

De la anterior definición se deducen los siguientes elementos esenciales a esta clase de propiedad:

Primero: existencia de un edificio dividido en pisos, que a su vez, pueden estar divididos o subdivididos en departamentos.

Segundo: que haya varios propietarios exclusivos de sus pisos o departamentos.

Tercero: que existan unos bienes inmuebles cuya copropiedad pertenezca a los dueños de los titulares de los bienes exclusivos.

La simultaneidad en la titularidad del derecho de dominio de las partes exclusivas y de las comunes tiene la particularidad de un lado de ser irrevocables, o dicho de otro modo no pertenece a la voluntad así sea unánime de los copropietarios deshacerla; además que los bienes comunes esenciales siguen la suerte de los privados en el

-10- Fabón Nuñez, Ciro. La Propiedad de casas divididas por pisos o departamentos. Ed. Temis, Btá., Pág.64.

porcentaje que tengan los titulares de los bienes privados.

De otro lado, los bienes privados se diferencian de los comunes de la misma edificación por los fines que cumplen unos y otros y por la forma que se ejercen el derecho de dominio y el condominio respectivamente. En los primeros, osea en los bienes privados, se ejerce el pleno derecho de dominio, el uso, el goce y la disposición en tanto que en los segundos, se ejerce sobre ellos el uso determinado por la ley o el reglamento.

Consideramos necesario anotar que dentro de los bienes comunes pueden existir básicos o fundamentales que son aquéllos en los cuales no podría existir el condominio como tal ya que dicen relación a la existencia, preservación, seguridad y funcionamiento del sistema, tales como: " el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestibulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.".

Según la ley 182 de 1948 existen otros bienes comunes que

sin ser esenciales se reputan como tal, ya sea por voluntad de los propietarios y que están sujetos a la posible desafectación de la comunidad, por que no son de la esencia del condominio, como por ejemplo ciertas fajas de terreno adyacentes a la edificación; otros bienes que podrían desafectarse del principio de inalienabilidad y inenajenabilidad podrían ser el ascensor y las antenas parabólicas.

8.1 DIFERENCIA ENTRE LOS BIENES COMUNES Y LOS BIENES PRIVADOS

Como bienes comunes en el ámbito del régimen de la propiedad horizontal tenemos a "aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso de su piso o departamento."

El condominio en la propiedad horizontal se ejerce por los varios propietarios de cada piso en proporción a los derechos que tengan en los bienes privados o exclusivos y la comunidad que los hace ser participe en la copropiedad y los hace inseparables e inalienables del exclusivo derecho de dominio que el propietario de una parte del edificio

El derecho de uso y goce de los bienes comunes" por cada

los demás".

según su destino ordinario y no durante el uso legítimo de
en arbitrio de los bienes comunes", siempre que los utilice
según la ley 182 de 1948, cada propietario podrá servirse a

8.2 USO DE LOS BIENES COMUNES

propósito para el cual fue adquirido.
entendientemente comerciales" ya que se desdibujaría el
fue destinado a la vivienda para emplearlo luego en fines
copropiedad; así" no se podrá convertir un apartamento que
fines o destinos establecidos en el reglamento de
disposición en que estos no pueden darse sino para los
Claro que los bienes privados" tienen la limitante en su

otros propietarios".

requerir el consentimiento y aun contra la voluntad de los
como el goce, uso y la disposición o enajenación sin
de dominio con todas las facultades inherentes al mismo
propietarios llevan en su integridad el total derecho real
tenga en cambio" los bienes privados o exclusivos de los

propietario, constituye un derecho correlativo al derecho de su propiedad y ese uso y goce no guarda relación con el porcentaje de los coeficientes de copropiedad, estos es, que los atributos de los derechos de los copropietarios, en los bienes comunes son cualitativos y no cuantitativos.

9. CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En el sistema de propiedad horizontal existen dos clases de formalidades diferentes, unas que son comunes a todo acto de constitución, modificación o enajenación de los derechos reales sobre bienes comunes y otras que son especiales o exclusivas de la propiedad horizontal.

Las comunes u ordinarias incluyen el otorgamiento de la escritura pública, la inscripción de la propiedad en la Oficina de Instrumentos Públicos y la inscripción en el libro de matrículas de propiedad raíz.

Las especiales son de orden administrativo como lo exige el artículo 19 de la ley 182 y el artículo 2 de la ley 16, o sea, el permiso que otorga planeación o la oficina de obras públicas, metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces; esto es obtener licencia de

construcción indicando que el inmueble está destinado a la propiedad horizontal. Tal permiso solo podrá otorgarse cuando se demuestren los requisitos sobre urbanismo y construcción y los siguientes requisitos:

a- Un proyecto de división del o 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 de Área de dominio privado; su altura e identificación, bienes de dominio o uso común y el nombre del edificio construido o proyectado.

b- Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y Área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular. El señalamiento general de las Áreas y bienes de uso común.

La Oficina de Planeación o de Obras Públicas no otorgará la licencia cuando no se identifiquen plenamente las unidades de dominio privado y los bienes de uso común, cuando las unidades exclusivas no tengan salida independiente a la vía pública.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá otorgarse, mediante un sistema gráfico o descriptivo.

El sistema gráfico consiste en hacer un plano y el descriptivo consiste en verter las especificaciones en una forma literal en el reglamento de copropiedad.

En materia de titularidad del derecho de dominio de la persona que tenga el propósito de construir sobre su inmueble, solo se requiere ser propietario de un inmueble y efectuar dentro del reglamento de copropiedad una relación de los títulos que le confiere la calidad de propietario.

La discrecionalidad de la ley, en permitir que sea una sola persona la que pueda constituir sobre un inmueble el régimen de propiedad horizontal, crea una desventaja para los propietarios adquirientes de los pisos o apartamentos en cuanto a la participación, en la decisión de las condiciones reglamentarias dentro de las cuales se moverán estos nuevos propietarios a los cuales se les somete a medida de esta naturaleza convirtiéndose así estas relaciones, en simplemente adhesivas a la voluntad inicial.

Es el caso muy conocido de la carga que deben soportar, a

A pesar de que el artículo 11 de la ley 182 de 1948, da a entender, que se puede optar por la formación de una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio, consideramos que el Reglamento es necesario al tenor del último inciso del artículo 12 de la ley 182 de

obligaciones de los copropietarios".

Copropiedad, que regula el ejercicio de los derechos y para su perfeccionamiento hay que efectuar el Reglamento de Cuando se constituye el régimen de propiedad horizontal

REGlamento DE COPROPIEDAD

10.

Funcionamiento de la misma".

darle un rumbo mas acorde con sus propósitos al copropietarios que ya en la condición de tal, pudieran propiedad horizontal cuando hubiese un número plural de Reglamento inicial y otro posterior a la constitución de la Debería entonces pensarse en la posibilidad de elaborar un

sometidos al capricho de quien ideó el sistema".

o del subarrendo, quienes por decisión única e inicial se ven ascensores y escaleras, los propietarios de los pisos bajos pesar de que la ley los exige del mantenimiento de

1948 que dice: "los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre la 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 ella copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y el reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley".

En idénticas condiciones se expresa el decreto reglamentario de las leyes 162 y 163 sobre la necesidad de tal estatuto, para que se entienda constituida el sistema de propiedad horizontal.

"Art. 5: para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de instrumentos públicos correspondiente, el reglamento de administración de la propiedad horizontal..."

El artículo 2 de la ley 16 de 1985, igualmente señala la perentoriedad de elevar la escritura pública, para que el inmueble quede sometido a las disposiciones del régimen especial.

No obstante ninguno de los estatutos que integran las

-II- Fabón Muñoz, Ciro, La propiedad de casas divididas por pisos, editorial Temis, Bogotá, 1967, pag. 84

El de las sociedades comerciales las operaciones deben estatutos de las asociaciones sin fines de lucro. Así como a la figura social en las sociedades comerciales o a los propiedad horizontal. Su estructura jurídica es comparable Reglamento de Copropiedad es el elemento medular de la El doctor Gustavo Romero Conti sostiene que "el

de casas por pisos"-II-

para que pueda decirse constituida legalmente la propiedad juntamente con los títulos de propiedad correspondientes; pública, y porque además, debe inscribirse en el registro Solemnes "por requerir la formalidad de una escritura El Doctor Fabón Muñoz lo considera como un Contrato contratos colectivos".

constituye un caso típico de las modernas teorías llamados profesor Ciro Fabón Muñoz, sostiene que "el Reglamento a la naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad; el Como en todas estas temas, existen discrepancias en cuanto horizontal, veamos sus alcances jurídicos:

Establecida la necesidad del reglamento de propiedad horizontal, sancionan la omisión del reglamento. disposiciones pertinentes al régimen de propiedad

señarse a lo que determine la constitución, y los socios están 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 por el respectivo inmueble. Como cuerpo normativo de las relaciones entre los copropietarios de los inmuebles sometidos a un régimen de propiedad horizontal, sus disposiciones deberán estar acordes con las normas que regulen el régimen de la propiedad inmobiliaria en todos los niveles, y con las disposiciones específicas del código civil sobre copropiedad y el conjunto de disposiciones generales y reglamentarias específicamente relacionadas con el régimen de propiedad horizontal"-12-

Es pues el reglamento una ley para las partes, de forzoso cumplimiento para las partes y también para aquellos que si no lo son, ocupan el inmueble a cualquier otro título. Si bien es cierto, que en las normas atinentes a los derechos u obligaciones siempre se hace alusión a los copropietarios, la interpretación teleológica de las normas, nos llevan a concluir que los que habitan los apartamentos a título de arrendatarios, usuarios,

comodatarios, etc., están obligados a cumplirlo, así la norma no lo establezca expresamente de la misma manera, que quienes adquieren los inmuebles privados sometidos a este régimen con posterioridad a la constitución del sistema, también lo están y se presume que conocen su contenido.

10.1 REQUISITOS DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

La enumeración de los requisitos no es taxativa y deja a los fundadores de la propiedad horizontal para que según su criterio anoten condiciones o circunstancias especiales.

Según el artículo 12 de la ley 182 de 1948, debe contener normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea general de copropietarios; facultades, obligaciones y formas de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración, etc.

El decreto 1345 de 1986 en su artículo 5 exige los siguientes requisitos:

1- Nombre, domicilio e identificación de las personas o persona propietaria del inmueble o inmuebles que se

someten al régimen de la propiedad horizontal.

2- Determinación del terreno, por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.

3- Nombre distintivo del inmueble construido o proyectado, seguido de la expresión " PROPIEDAD HORIZONTAL".

4- Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de matrícula inmobiliaria.

5- Indicación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por autoridad competente.

6- Determinación de los bienes de dominio o uso común, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y contratación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten 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 y uso común.

8- Normas básicas para la utilización de los bienes de dominio o uso común.

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

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

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

12- Régimen legal (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.

13- Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentaje de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen a la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de 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, dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, y asignación de funciones.

16- Reuniones Ordinarias y Extraordinarias de la Asamblea General de Copropietarios, forma y época de convocación,

quorum deliberatorio y decisorio.

17- Formas de elección, obligaciones y facultades del Administrador.

18- determinación del periodo 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 consideren necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

La enumeración anterior nos permite apreciar que es completa en sus formas y que agregarle mas aspectos al reglamento constituiría una redundancia tal que le restaría agilidad en su aplicación y más bien se convertiría en un engorroso número de disposiciones inútiles.

PUBLICIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL
REGLAMENTO

De dos maneras se efectúa la publicidad del reglamento de copropiedad horizontal; una, mediante la inscripción del mismo en el libro competente; y, la otra, al elevarlo a escritura pública en la Notaría.

Sin embargo existen otras maneras, como la fijación en lugares visibles del edificio, o entregando las copias a los habitantes de las unidades privadas para el conocimiento de sus disposiciones.

La obligatoriedad de las normas reglamentarias se infiere del artículo 7 de la ley 182 de 1948, cobijando además a los habitantes que ocupen el inmueble a cualquier título.

Por último, otro medio de dar a conocer el reglamento es el establecido en el artículo 19 de la ley 182, que exige que toda escritura de traspaso de la propiedad sometida a este régimen, debe tener copia auténtica del reglamento vigente, condición sin la cual, está prohibido a los notarios registrar e inscribir el traspaso.