

APLICACION CORRECTA DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL

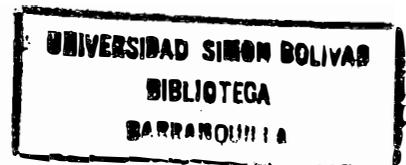
LEYDITH CORREA LAFONT

BARRANQUILLA

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO

1987



4034403

872

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

DR
F0361



UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

APLICACION CORRECTA DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL

LEYDITH CORREA LAFONT

Trabajo de investigación elaborado como requisito parcial para optar al título de Abogado.

Presidente: Dr. ANTONIO SPIRKO

BARRANQUILLA

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO

1987

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
BIBLIOTECA
BARRANQUILLA

Barranquilla, Octubre 15 de 1987

Señor Doctor
CARLOS LLANOS
Decano Facultad de Derecho
Universidad Simón Bolívar
E. S. D.

Apreciado señor Decano:

La Facultad de Derecho que usted dignamente dirige tuvo a bien designarme Director del Trabajo intitulado "APLICACION CORRECTA DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL", elaborado por la egresada Sra. Leydith Correa Lafont y presentado como requisito para obtener el título de Abogada, que confiere nuestra Facultad.

Durante la realización del mismo tuve la oportunidad de dirigir y asesorar a la tesista, quien con mucho dominio y propiedad investigativa y metodológica aborda y se adentra en un tema de palpitante actualidad, debido a los numerosos condominios que hoy constituye la modalidad de vivienda en nuestro Medio.

La egresada Sra. Leydith Correa Lafont presenta un interesante y valioso estudio que nos demuestra que su trabajo llena a cabalidad todos los requisitos académicos y estatutarios de nuestra Facultad de Derecho.

Por las anteriores razones y en mi condición de Director del referido trabajo, imparto aprobación del mismo.

Con sentimientos de alta consideración, me suscribo de usted,

Atentamente,



ANTONIO SPIRKO CORTES

/leonor

T
346.0433
Q. B24

NOTA DE ACEPTACION

PRESIDENTE DEL JURADO

JURADO

JURADO

Barranquilla, octubre de 1987

DEDICATORIA

A mi hija, a mis padres, a mi esposo, a
mis hermanos y a mi tía Carmen Ponce,
quienes contribuyeron a la realización
de mi mejor anhelo...!

Leydith



TABLA DE CONTENIDO

	pág
INTRODUCCION	7
1. MARCO HISTORICO	9
1.1 EN LOS PRIMEROS TIEMPOS	9
1.2 EN LA EDAD MEDIA	10
1.3 EN LA EDAD MODERNA	11
1.4 ANTECEDENTES HISTORICOS EN ROMA	19
1.5 ANTECEDENTES HISTORICOS EN COLOMBIA	26
2. MARCO CONCEPTUAL	30
2.1 DEFINICION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	30
2.2 NATURALEZA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	30
2.3 CARACTERES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	37
2.4 OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	39
2.5 ALCANCE DEL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	40

2.6	DE LAS COSAS O PARTES COMUNES	40
2.7	DE LAS COSAS O PARTES PRIVADAS	42
3.	MARCO SOCIAL	45
3.1	CONSTITUCION DEL SISTEMA	45
3.2	EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	48
3.3	MODO DE REDACCION DEL REGLAMENTO	49
3.4	PUBLICACION	49
3.5	FUERZA OBLIGATORIA	50
3.6	PROTOCOLIZACION DEL RESPECTIVO PLANO DEL EDIFICIO	50
3.7	INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD RAZIN EN EL LIBRO DE MATRICULAS	51
3.8	INSCRIPCION DEL TITULO EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	52
3.9	DERECHO A ADMINISTRAR DE LOS PROPIETARIOS	52
3.10.	GOBIERNO DE LA COMUNIDAD: LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, CONSEJO DE ADMINISTRACION Y EL ADMINISTRADOR	53
3.11	NATURALEZA Y CLASIFICACION DE LAS EXPENSAS COMUNES	59
4.	MARCO LEGAL	62
4.1	LEY 182 DE 1948	62



4.2	DECRETO 1335 DE 1959	72
4.3	DECRETO 144 DE 1968	76
4.4	LEY 16 DE 1985	77
4.5	DECRETO 1365 DE 1986	83
5.	MARCO ANALITICO	108
5.1	HACIA UNAS POSIBLES REFORMAS DEL SISTEMA	108
5.2	ANALISIS SINTACTICO O DIALECTICO DE ALGUNAS NORMAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	109
5.2.1	Personería Jurídica de la Propiedad Horizontal	110
5.2.2	Régimen de sanciones de la propiedad horizontal	113
5.2.3	Simplificación de documentación que deben elevarse a escritura pública	115
5.2.4	Creación de un recurso para impugnar las decisiones de la Asamblea de Propietarios	118
6.	CONCLUSIONES	121
	BIBLIOGRAFIA	123

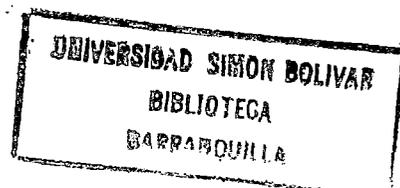
INTRODUCCION

La importancia práctica que presenta la Propiedad Horizontal en la actualidad, en la solución de los problemas de vivienda y en el suministro de locales céntricos, acordes con el ejercicio de ciertas profesiones y actividades comerciales y la gran importancia que tendrá cuando los terrenos hábiles para construcción de viviendas que satisfagan la constante demanda que la explosión demográfica origina, escasez, son los factores que impulsan al autor a presentar este trabajo, con el objeto de conocer los estatutos que reglamentan la existencia de dicha institución.

Se ha titulado esta monografía "Aplicación correcta del Régimen de Propiedad Horizontal". A pesar de que muchos autores tildan de equívoco al término de propiedad horizontal porque tal denominación ha sido adoptada e impuesta por el consenso general de casi todos los países del mundo y, teniendo en cuenta la influencia preponderante que los usos y costumbres en la denominación de las instituciones de derecho surgidas, en su mayor parte, de necesidades históricas y sociales.

Se deja sentado el precedente que a través de ellas se denominó indistintamente "Propiedad por pisos o departamento" y "Propiedad horizontal", estimando que ambos conceptos son adecuados.

Lo de aplicación correcta del régimen de propiedad horizontal, que ha sido motivo de estudio en este trabajo de investigación; es una forma de llenar los vacíos hasta el momento dejados por nuestros legisladores.



1. MARCO HISTORICO

1.1 EN LOS PRIMEROS TIEMPOS

Es indudable que este tipo de propiedad existió en los primeros tiempos, ya que se encuentran notables antecedentes en las antiguas civilizaciones de Egipto, Caldea, Siria y Grecia; hay quienes afirman que en esta última conocieron la superposición de varios pisos, propiedad de distintas personas.

Los papiros greco-egipcios mencionan la existencia de un dormitorio y un comedor independientes en la parte alta de una casa, en esto se basan algunos juristas para decir que tanto en Egipto como en Caldea el piso superior de una casa podía formar una propiedad distinta.

Pero remontándonos aún más, o sea, a los tiempos de las cavernas encontramos que los cavernarios abrían cuevas superpuestas unas sobre otras y las utilizaban como vivienda para protegerse del mal tiempo y de las fieras -es aquí donde se origina la propiedad que nos ocupa? Podría ser, por-

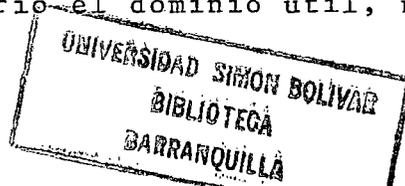
qué no, si ellos lo hacían por necesidad, y hoy también existe por la misma razón.

1.2 EN LA EDAD MEDIA

Aquí es cuando surge esta institución con caracteres perfectamente definidos debido a la dificultad que había en los países medioevales de adquirir habitaciones completamente independientes dentro de los recintos amurallados que impedían aprovechar grandes espacios de terrenos para las construcciones en sentido vertical, necesariamente habrá de aceptarse que el derecho de superficie, fundamento de la propiedad horizontal, tuvo mucho auge en este período.

Pero el sistema alcanzó su máxima expresión en Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen, Rennes y sobre todo, en Grenoble, que fue el centro de su mayor florecimiento y tuvo distintas causas, entre las siguientes :

- El hecho de ser Grenoble una ciudad de poca superficie y encerrada entre murallas.
- El llamado contrato de albergue, que era una especie de arrendamiento enfitéutico. El albergador seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil, no



pudiendo este último llegar a adquirir por prescripción.

Pero la Revolución Francesa y la Ley del 17 de Julio de 1793 le confirió a los albergatarios la propiedad de las casas arrendadas, reuniéndose así en dos titulares el mismo dominio; fue tanto el auge que tuvo en Grenoble que en el año de 1888 existían 4.190 propiedades edificadas repartidas, en aquel momento algunas casas tenían 30 o 40 dueños.

En Italia también tuvo amplia difusión la propiedad horizontal. En el siglo XII se consagró 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.

En este mismo siglo hubo también inicios en Suiza.

1.3 EN LA EPOCA MODERNA

Casi todos los países aceptan esta clase de propiedad y han legislado sobre ella.

El primer código que recogió la institución fue el Francés en 1804, pero lo recogieron en un solo artículo, el 664 que decía :

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deberán efectuarse de la manera siguiente: Las paredes maestras y el techo estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece. Cada propietario deberá costear el pavimento correspondiente a su piso. El propietario del primer piso que a él conduce; el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera que conduce al suyo, y así sucesivamente.

Parece que la Legislación Francesa no le dio mucha importancia a la propiedad horizontal, ya que solo se refirió a ella en un solo artículo y dejó muchos puntos importantes en blanco, como los referentes al pago de impuestos, a la administración, etc.

Surgieron así muchos problemas que terminaron con la Ley actual del 13 de julio de 1938 modificado luego por el Decreto del 29 de Noviembre de 1939 y completada por la ley del 4 de febrero de 1943 y el artículo 80 de la Ley del 7 de febrero de 1953.

En los Estados Unidos de Norteamérica, la propiedad horizontal está autorizada tácitamente, ya que el sistema más conocido es el de las sociedades cooperativas que edifican para sus propios accionistas, con un sistema basado en otro género de división, se establece un contrato de arrendamiento a largo plazo.

En la Argentina, el primer plazo que se dió respecto a la propiedad horizontal, fue prohibirla, decía el Código Civil en su artículo 2617: "El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contratos, ni por actos de última voluntad".

Pero los legisladores argentinos en virtud del movimiento legislativo y doctrinal de los países del viejo y nuevo mundo, y de las constantes demandas que en forma de proyecto de ley formulaban un grupo de autores argentinos; se dedicaron a sancionarla en fecha 30 de septiembre. La ley 13-512 y promulgada el 13 de octubre de 1948.

En España hay quienes afirman que el antecedente del reformado artículo 396 del Código Civil de este país se encuentra en el proyecto de 1851, cuyo artículo 521 recogió esta forma de propiedad, pero hay quienes creen que dicho artículo tuvo su inspiración en el Código Civil de Napoleón, sobre todo aquello que se refería a la proporción con arreglo a la cual debían contribuir los propietarios a la reparación y gastos de la escalera común. Al publicarse el Código Civil español en 1889 la propiedad horizontal quedó regulada en el artículo 396, pero por no ser ni preciso ni extenso ocasionó una serie de problemas que el Tribunal Supremo de España, por considerar la institución como una comunidad ordinaria, no se ocupó de ellos. Luego vino la ine-

vitabile reforma del artículo 396, y debido a la escasez de vivienda y a la guerra civil española que ocurrió el 26 de octubre de 1936, esta ley introdujo cambios, pero no recogió debidamente las características de la institución, y con la reforma aumentaron los problemas y si no se multiplicaron los litigios fue por la buena voluntad de los propietarios.

La solución de todos los problemas se logró a cabalidad en el año 1960 con la Ley 49 del 21 de julio; en realidad esta ley española es modelo extraordinario porque en lo relativo a su naturaleza jurídica se configura la institución en forma mixta, afirmando hasta el máximo el derecho privativo de cada dueño sobre su piso y reduce al mínimo, con carácter accesorio, los elementos comunes, es decir, se individualizó la propiedad desde el punto de vista del objeto se suprimieron los derechos del tanteo y se determinaron claramente los derechos y los deberes de los vecinos; consiguió encauzar la propiedad horizontal ayudando así a resolver los graves conflictos sociales y económicos que afectan a las grandes ciudades.

En Italia está consagrada la propiedad por pisos en la ley del 15 de enero de 1934 que incorporó al Código de 1942 los artículos 1117 al 1138.

En Alemania, el Landrecht prusiano del 5. de enero de 1794 no reconoció el principio de superficies, solo se dió como una necesidad jurídica, por lo cual no hubo inconvenientes en admitir la división horizontal de los edificios. Pero al sancionarse el Código Civil Alemán en 1900 su art. 1014 prohibió al referirse al derecho de superficie, la división por pisos o por departamentos : esta prohibición se mantuvo hasta cuando en la ley de introducción al Código Alemán se estableció como medida de transición, que la propiedad por pisos existente antes de la vigencia de dicho Código que van subsistiendo. Dice textualmente: "No quedan derogadas las leyes de los estados que para el caso de que cada uno de los copropietarios de una casa indivisa tenga el goce exclusivo de una parte de esta casa, determinan con detalle las reglas de esta indivisión". La ley que rige actualmente es la ley del 15 de marzo de 1951.

Rusia no se ha ocupado de esta clase de propiedad. La jurisprudencia de dicho país ha entendido que la posibilidad de la existencia de la figura queda condicionada a la autorización del soviet local.

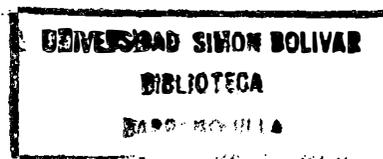
En el derecho suizo, el pronunciamiento al respecto es de carácter prohibitivo; en efecto, el art. 675, párrafo segundo, dispone que "Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie". Sin embargo,

dada la existencia de la institución en algunas ciudades se respetaron las situaciones de hecho, y con el fin de adaptar el Código a cada uno de los cánones, se promulgaron disposiciones para el régimen de transición: unas legislaciones como la de Ginebra, Tesino y Valais, regularon los casos existentes al modo tradicional, la de Neuchatel reconoció a los propietarios el derecho de ejercitar la acción de división.

No obstante, también en este país se está buscando una fórmula práctica para la admisión económica del instituto, ya sea mediante la atribución de facultades de habitación sobre cada unidad independiente, o bien haciendo enajenable el derecho mediante la creación de servidumbres especiales para ese efecto.

En Inglaterra, la propiedad por pisos o por departamentos no se halla expresamente prohibida, por lo tanto, cabe inferir que implícitamente se admite esta figura. Rige en este país el sistema, la costumbre hace la ley.

En Portugal se admitió la división de edificios en planos en virtud de lo prescrito por las ordenanzas Filipinas. El Código Civil actual no regula la divisibilidad, solo reglamenta el uso común sobre la base del artículo 664 del Código de Napoleón.



En Australia se encuentra regulada por la ley federal del 8 de julio de 1948.

Brasil lo hace por medio del Decreto del 25 de junio de 1948.

Venezuela la reglamenta mediante el artículo 697 del Código Civil de 1942.

Uruguay en virtud de la ley del 6 de junio de 1946.

Rumania por la ley del 3 de mayo de 1927.

Panamá por el artículo 404 Código Civil.

En Perú está regulado por los artículos 855 a 857 del Código Civil. Se caracteriza por establecer reglas que deben seguirse en defecto de pacto expreso, pues en caso contrario debe recir la convención.

China admite la divisibilidad del edificio en el artículo 799 del Código Civil.

Holanda en las leyes del 20 de diciembre de 1951.

Bulgaria por ley del 5 de noviembre de 1935, que es una de

las más completas, ya que consta de 64 artículos, que prevén casi todos los casos de condominio. Esta ley fue incorporada al artículo 577 y siguientes del título 2, capítulo tercero del Código Civil.

En Bélgica por la ley del 8 de julio de 1924 referente a la copropiedad, introduce un título en el Código que tiende a sustituir las lagunas e imperfecciones del artículo 664 del Código de Napoleón.

Cuba en el decreto ley 407 del 16 de septiembre de 1952.

Bolivia en la ley del 30 de diciembre de 1949.

En el Japón no hay disposiciones interesantes, pero también se encuentra reglamentada en el artículo 208 del Código Civil.

Guatemala en su Código Civil en el artículo 1265.

México se inspira en la legislación francesa y la consagra en el artículo 951 del Código Civil.

En Suecia también se encuentra reglamentada por las leyes del 25 de noviembre de 1931 y del 19 de julio de 1942.

Y, en nuestro país, por la ley 182 del 29 de diciembre de 1948 y decretos reglamentarios.

Como se nota, actualmente solo Suiza mantiene prohibición al respecto de la propiedad horizontal ya que, los países que no se han pronunciado sobre ella le permiten de una u otra forma, como sucede por ejemplo en los Estados Unidos de Norteamérica.

1.4 ANTECEDENTES HISTORICOS EN ROMA

He creído conveniente dedicar un título aparte al derecho Romano, teniendo en cuenta que la sistemática Romana ha sido la base para el encuadramiento de casi todas las instituciones jurídicas conocidas.

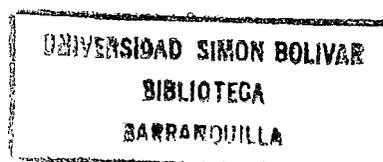
Las opiniones al respecto de si en Roma Existió la propiedad horizontal están divididas, hay quienes afirman que los juristas Romanos clásicos no podían admitir nunca el derecho exclusivo de propiedad sobre un piso o parte de un edificio, porque ello hubiera sido contrario a su concepción acerca del dominio de inmuebles, traducida en la forma de 'superficie colo cedit y de dominus soli est coelied inferiorum vel us que ad infera'. Conforme a los cuales todo dueño dilatava la extensión de su propiedad. Por arriba hasta el cielo subiendo a la esfera de los astros, y por

debajo hasta las profundidades del infierno. Desde luego, conocieron la copropiedad basada en la indivisión distinguiéndola del condominio fundado en la juxtaposición de sus partes integrantes y en cierto modo diferenciadas como el de la medianería.

No obstante, algunos autores han sostenido que la propiedad horizontal, existió de hecho en Roma, al margen de los preceptos legales, habiendo sido practicada por los plebeyos romanos en el Monte Aventino.

En contra de esta interpretación se ha dicho, con acierto, que no es posible afirmar dado los antecedentes que se poseen al respecto, que la ley Icilia al dar a los plebeyos la facultad de morar en el Monte Aventino, creó o quiso crear un sistema de propiedad por planos horizontales. En realidad, la atribución que ella confirió en ese sentido a los individuos de la plebe no configuró un instituto diferente del derecho de superficie, si no se tienen datos de si el suelo también les correspondía, si pagaban canon o si estaban o no obligados a la restitución.

Sin embargo, eminentes autores y tratadistas como Muhlenbruch, Sintenis y Ruschke sostienen con indudable rigor científico que desde la antigüedad existió esta propiedad. Parten de ciertas situaciones de hecho, y para respaldar



su posición conceptual arguyen un texto de Dionisio de Halicarnaso, quien en su Antiquatatum romanorum hablan de dos o más individuos que construían una casa, con el acuerdo de adquirir cada una un piso de ella. Otro argumento aducido por los mismos jurisconsultos, encaminado a reafirmar su tesis, se refiere al enorme crecimiento de Roma, sobre todo durante el último siglo de la república. Esta situación impuso la necesidad de aprovechar hasta el máximo el área edilicia disponible con el fin de proveer de adecuado alojamiento a las numerosas familias que poblaban la capital del imperio.

También la doctrina favorable a que la propiedad de casa por piso fue conocida en Roma, se funda para respaldar sus tesis en dos testimonios, Papiniano y el de Ulpiano, para mayor ilustración transcribo ambos. El de Papiniano dice:

Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes, porque me parecía lo más cierto que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo techo fuesen privativas de cada uno, pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de una estuviesen dentro de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición.

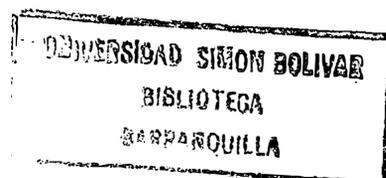
El de Ulpiano dice :

Si alguien transmite parte de una casa o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque ésta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en parte, y así, prodiviso, transmitió la parte que se le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere como lo hacen mucho, la casa en dos, edificando una pared en medio pues en este caso, se tiene por dos casas.

El segundo fragmento de Ulpiano dice :

Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual viviere otro como dueño, dice Laveón, el interdicto uti possideti puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo, por que siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Laveón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta; ésto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferido en el interdicto uti possideti tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el protector conforme, la ley de arrendamiento.

En contra de la opinión de que los Romanos conocieron la propiedad por piso, se ha dicho en un dictamen del Instituto de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Córdoba,



que los dos textos de Ulpiano, la disputa versa sobre todo el edificio y no sobre una parte delimitada o separada de él por lo tanto, es errónea la interpretación que se le ha querido dar a los fragmentos de Ulpiano. En cuanto al de Papiniano, se refiere a un caso que actualmente podría denominarse como de indivisión forzosa.

Según Butera el fragmento de Papiniano se refiere a dos casos de separaciones verticales, puesto que cada titular tiene la propiedad exclusiva de la porción del techo que recubre sus paredes.

Bisco considera que "tales fragmentos demuestran únicamente que el argumento era conocido por los juristas pero no autorizan mantener la conclusión de que en Roma existiera tal institución", estimulando "que la exacta lectura de los indicados textos, aún cuando pueden delinear una propiedad dividida por planos, prueba que se refiere a divisiones verticales y no horizontales".

Richter afirma que la división de casas en pisos o habitaciones se practicaba en Roma diciendo:

Entre los ciudadanos pobres y ricos hay una clase media que solo habita casas de las que son propietarios y que mira con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa,

cuya propiedad se dividía a uno, la planta de recepción, a otro el primer piso, y a otro el segundo; y así sucesivamente.

Apoyaba estas conclusiones en el hecho comprobado de la existencia de casas de varios pisos en Roma antigua.

Según Julliot, esta opinión de Richter no fue contradicha hasta 1515 años en que Cuq se levantó contra tal concepción diciendo que la división horizontal por pisos de la propiedad era legalmente imposible en el derecho Romano en virtud del principio de superficie solo Cedit. El propietario del suelo era propietario de todo lo construido por encima o por debajo de él; construcciones o plantaciones.

A pesar de todos estos argumentos no podemos afirmar sin vacilaciones que en Roma no existiera este régimen de propiedad. Lo que acontece es que ni se conoció de un principio, ni tuvo los caracteres de la institución presente en la actualidad. No se conoció de siempre, habida cuenta de los principios superficies solo Cedit, et inaedificatio que imperaron durante la época clásica. Sin embargo, es notable que en esta época existían en Roma casas que pertenecían a varias personas.

Por ello algunos autores consideran que eran situaciones de hecho y no de derecho.

Pero con el llamado derecho de superficie que permitía edificar en suelo ajeno y gozar de lo construido queda abierto el camino a la propiedad horizontal.

En cuanto no solo se puede construir en suelo ajeno y gozar de lo construido, sino que también se puede hacer un edificio aún perteneciendo sus distintos pisos a diferentes propietarios. Esta situación a partir de ese momento empiezan a gozar de cabal protección jurídica.

Parece ser que el derecho de superficies fue el primer escalón de la propiedad horizontal y este derecho surgió como una necesidad de modificación del riguroso principio de inalienabilidad; ello sin duda alguna, dió lugar a que se acordara una tutela especial para las construcciones urbanas levantadas en terreno público, tutela que se extendió posteriormente a los hechos en terrenos privados, como consecuencia del gran desenvolvimiento edilicio alcanzado por Roma; ya la concentración de tierras que rodeaba la ciudad, propiedades del Estado, de los colegios sagrados y las corporaciones, impuso la necesidad que las concesiones de terreno hechas a los particulares, se les otorgase una defensa o garantía jurídica especial.

Este derecho superficiario, que al principio tiene la forma de un derecho personal, se transforma en un derecho real, perpetuo y transmisible, por obra del pretor Publicio, quien al conceder el interdicto de superficiebus, como una medida aconsejada por la práctica, abre el camino a la futura evolución de la división de la propiedad por pisos.

La división de los pisos por planos horizontales según Dirksen tiene lugar en la época de la especulación edilicia de Crasco, mientras que Bocking sostiene que se llevó a cabo con la reconstrucción de Roma después del incendio de Nerón y en los últimos tiempos de la República. Guillarte cree que el verdadero derecho de superficie y la consiguiente concesión de una actio in rem al superficiario no se justifica sino a partir del derecho Justiniano.

No se debe dudar que se dieron y aceptaron situaciones de facto que tenían apariencia de esta institución tal como hoy se encuentra estructurada jurídicamente.

En todo caso, debemos aceptar que la propiedad horizontal no tuvo en Roma caracteres jurídicos propios y peculiares.

1.5 ANTECEDENTES HISTORICOS EN COLOMBIA

Consecuente con el criterio seguido por la mayoría de las

legislaciones modernas, como hemos podido observar, nuestro país, según hemos anotado, ha incorporado también a su derecho positivo el sistema de la propiedad horizontal, por medio de la ley 182 de 1948.

La ley colombiana tiene su antecedente más inmediato en el proyecto de ley que redactaron varios juristas colombianos en 1946, atendiendo a la situación en que se encontraban desde 1940, tanto Bogotá como otras ciudades del país, debido a los desplazamientos continuos de los campesinos a los centros industriales, con la consiguiente escasez de vivienda y el vertiginoso crecimiento urbanístico.

Una vez terminado dicho proyecto lo entregaron al Gobierno Nacional por intermedio del Ministerio de Gobierno, éste lo presentó al Congreso, pero infortunadamente no pudo convertirse en Ley de la República.

Este proyecto comprendía 30 artículos, 24 de los cuales estaban calcados casi en su totalidad de la ley chilena y los seis restantes de la brasileña.

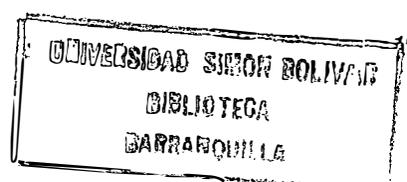
Me atrevo a afirmar que el proyecto de 1946 es el antecedente más inmediato de la ley colombiana ya que el decreto legislativo 286 de 1948 que luego se convirtió en la Ley 182 de 1948, se basó en este proyecto. En efecto, en el

año de 1948 después de los sucesos del 9 de abril como consecuencia de los cuales Bogotá quedó casi destruida, y el doctor Mariano Ospina Pérez, presidente de la República en ese entonces, investido de poderes extraordinarios en virtud del artículo 121 de la Constitución Nacional acometió la empresa de estudiar las fórmulas que ayudaran a la reconstrucción rápida de la ciudad.

El poder ejecutivo, como lo había dicho anteriormente, aprovechó el trabajo realizado en el proyecto de 1946 y, basándose en él, dictó, el 21 de abril de 1948, el decreto 1286 que, en virtud de lo dispuesto en su artículo 27, empezó a regir desde su promulgación. Este decreto extraordinario se convirtió en la Ley 182.

Si bien es cierto que el proyecto de 1946 sirvió de fuente inmediata a la creación del sistema entre nosotros, también es cierto que existe otro antecedente legislativo, es el proyecto de 1890 sobre reformas civiles y que nació del estudio hecho por eminentes jurisconsultos colombianos, esta eficaz labor tuvo el mérito innegable de hacer incluir en el parlamento colombiano dos artículos, el 23 y 24, en la ley sobre reformas civiles ya mencionado, en efecto, dicho proyecto fue presentado a la consideración del Congreso por los juristas Dionisio Arango y Florentino Goenaga.

El proyecto fue discutido en una comisión del Congreso y luego de los debates fueron suprimidos los dos artículos que esbozaban tímidamente, la institución de la propiedad horizontal, y los cuales, en términos generales, estaban inspirados en las reglas que respecto a ella regían en España en esa época, y en nuestra patria se guardó silencio respecto a la regla de la propiedad horizontal hasta el año de 1946, como ya quedó expuesto. En la actualidad los textos legales que regulan en nuestro país la institución en estudio son los siguientes: Ley 182 de 1948, decreto 1335 de 1959 que reglamentó la ley mencionada y, por último, el decreto 144 de 1968 que adicionó el decreto reglamentario de la ley 182 de 1948.



2. MARCO CONCEPTUAL

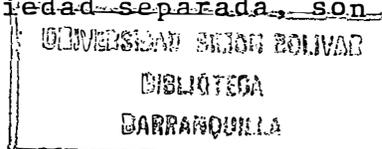
2.1 DEFINICION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es 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 propiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

2.2 NATURALEZA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Respecto a ésta se han elaborado varias tesis:

- Es una forma especial de servidumbre. Opinan algunos autores, que lo que se conoce con el nombre de propiedad horizontal no es sino una forma especial del derecho de servidumbre, y para fundar su opinión razonan así: los espacios habituales de una edificación sobre las cuales diferentes personas tienen derecho de propiedad separada, son



el objeto normal, común y corriente, por así decirlo, del derecho de dominio; pero para poder aprovecharlos adecuadamente se tiene que reconocer una serie de facultades o poderes relativos a ciertas partes de la edificación y los servicios, esos poderes constituyen otras tantas servidumbres legales de interés privado y, al mismo tiempo, común a todos.

Esta tesis no es aceptable como explicación de la naturaleza jurídica de la institución que se estudia porque los fenómenos que según ella son derecho de servidumbre no realizan el concepto de tales.

- Es una persona colectiva, jurídica o moral. Otros autores consideran que con la propiedad horizontal se da nacimiento a una persona jurídica, creada por la asociación de todos los propietarios, con la particularidad de que el interés social de cada dueño está representado en el uso, goce y disfrute de una parte concreta y determinada de la totalidad del inmueble.

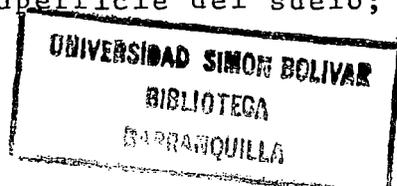
Esta teoría no es admisible en la legislación colombiana, porque conforme a su inspiración, de origen romano, solo se reconoce la existencia de personas jurídicas cuando previamente se han cumplido determinados requisitos, sin los cuales ella no tiene existencia jurídica, requisitos que

están ausentes en la configuración de la propiedad horizontal. Tal tesis sería admisible a la luz de otras legislaciones, en las cuales es concebible algunas formas de personas jurídicas sin los requisitos de fondo exigidos para otras.

- Es una forma especial de copropiedad o condominio.

Otros tratadistas creen que la propiedad horizontal es simplemente una forma peculiar de copropiedad, en la cual el ejercicio de los atributos respectivos se presenta de un modo excepcional, distinto del regular de esa forma de propiedad. Este punto de vista tampoco satisface como explicación de la naturaleza específica de la institución en estudio, porque al comparar los caracteres de ella con los de la forma del derecho de dominio llamada copropiedad, se observa que no coinciden y que entre unos y otros hay diferencias tan fundamentales, que aceptar la tesis no solo traería claridad y precisión a los conceptos, sino que conduciría a una mayor confusión.

- Es un derecho de superficie. Algunos autores han tratado de asimilar la propiedad horizontal, a los principios del derecho de superficie surgido en Roma y particularmente desenvuelto bajo la influencia Germánica. El derecho de superficie es un derecho real, inmobiliario que se ejerce sobre construcciones ubicadas en la superficie del suelo;



consiste en un desdoblamiento del dominio, los derechos del superficiario se encuentran limitados a la parte externa del terreno, con facultades para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc., pero a condición de no causar perjuicios al dueño del suelo, quien a su vez conserva el derecho de realizar construcciones subterráneas siempre que éstas no redunden en perjuicio de los poderes del superficiario.

La desmembración del derecho real de dominio es una condición esencial de su existencia, ya que el dueño del terreno solo conserva el dominio real de éste, cediendo el dominio útil al propietario de la construcción levantada sobre el suelo. En cambio, en la propiedad horizontal no se opera desmembración alguna del derecho de propiedad.

- Es una capacidad de enfiteusis y de usufructo. Los sostenedores de esta teoría se esfuerzan por hallar puntos de contacto que permitan la asimilación de la Propiedad Horizontal con la enfiteusis y el usufructo, basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista distinto del propietario. Son numerosas las razones que puedan aducirse en contra de esta concepción, tanto en nuestro sistema como en la mayoría de los extranjeros. Bástenos decir, para abreviar, que la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad

horizontal recae sobre cosas propias.

- Además de las teorías consideradas precedentemente, existen otras que ante la dificultad de determinar la naturaleza jurídica del didtoma, dadas las distintas esencias de sus componentes traten de explicarlas fundándola en construcciones superficiales.

Pueden citarse sobre ellos las teorías cuasicontrato por medio de cuya figura se justificarían las obligaciones recíprocas que incumben a los dueños de los diversos departamentos; o la del uso y goce, dentro de cuyos principios los elementos llamados comunes en el edificio no serían tales, sino que pertenecerían alguno o algunos de los propietarios, correspondiendo a los demás el uso y goce común sobre los accesorios de su departamento; o la llamada teoría acéfala, que se caracteriza por afirmar que el único objetivo de las normas legales sobre esta materia se reduce a asegurar el goce plural y a regular los gastos comunes de los propietarios, no existiendo necesidad de profundizar más; o la que sostiene que los derechos de los diversos partícipes sobre los bienes comunes no son sino meras expectativas de tales, mientras la comunidad exista sobre un objeto que se califica de res nullius, y que solo se concretasen la diversión.

- Es una forma especial de propiedad. Desechadas las tesis anteriores por las razones brevemente enunciadas y por las que sirven de fundamento a la que se va a exponer, es preciso concluir que la naturaleza jurídica del llamado derecho de propiedad horizontal es sustancialmente igual a la del derecho de dominio común y corriente, con algunas modalidades peculiares que lleven a darle un tratamiento diverso.

Al observar el derecho de propiedad horizontal, se deduce que es una institución compleja, cuyo núcleo central es el derecho de propiedad pero alrededor del cual operan otros. En efecto, la institución denominada propiedad horizontal está integrada por tres categorías de derecho perfectamente distinguibles, a saber :

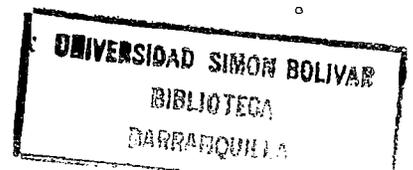
= El derecho de propiedad corporal y singular que cada uno de los sujetos tiene sobre la parte habitable del edificio. Este derecho, aunque esencialmente idéntico al derecho de dominio corriente, por la naturaleza misma de la casa sobre la cual versa un espacio habitable dentro de una edificación está obviamente limitado o comprimido, por así decirlo, en cuanto a su extensión objetiva en su sentido vertical.

= El derecho de copropiedad que tienen los titulares de

aquel derecho de propiedad singular sobre todas las cosas que son por su naturaleza y por su destinación necesarias, en forma absolutas para que cada uno de los propietarios pueda utilizar adecuadamente el bien objeto de su derecho de propiedad, tales como los cimientos, las paredes maestras, las escaleras comunes, etc.

= El superficie entendida esta expresión en el sentido que le da la teoría jurídica moderna de naturaleza semejante a los de derechos de servidumbre, en cuanto que cada piso o espacio habitable se apoya fatalmente en el piso inferior y sirve de base para el superior, lo cual implica, de un lado, el aprovechamiento de parte de utilidad de un inmueble ajeno y del otro, una inevitable limitación al derecho de dominio. Cada piso tiene que ser considerado como una construcción que se apoya en un piso ajeno, el inferior, el cual viene a quedar colocado en situación análoga a la que tiene el suelo ajeno sobre el que, por convenio entre las partes, se apoya una construcción que es, precisamente, el concepto del llamado derecho de superficie.

Como conclusión del análisis que se acaba de hacer del contenido de la institución, debe advertirse que es preciso que se trate de pisos contiguos en sentido vertical o superpuestos, porque si de lo que se trata es de edificaciones de un solo piso cuyos espacios habitables pertenecen a



distintas personas, no se configurará el fenómeno de la propiedad horizontal.

2.3 CARACTERES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Teniendo en cuenta la definición dada al principio de este capítulo, podemos señalar como caracteres de esta propiedad los siguientes:

- Ser especial. La propiedad horizontal requiere para su existencia :

= Un edificio dividido o susceptible de división por pisos o locales.

= Que dichos pisos o locales puedan ser objeto de aprovechamiento independiente.

= Una copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Hay que reconocer que todo aquello, que se trata institución dotada de gran complejidad, no solo por el hecho de que en ella coexistan una propiedad exclusiva y una copropiedad, sino también por razón de las relaciones que surgen o pueden surgir entre los titulares de los distintos pisos o lo-

cales, relaciones que naturalmente han de intervenir, bajo la doble faceta de propietarios singulares y de copropietarios de elementos comunes cuando no, además, como condominio de un determinado piso o local, usufructuarios, etc.

El hecho de calificar de compleja la institución no resuelve nada, ya que este será un procedimiento de soslayar la cuestión como lo es también aquel que la califica de institución de derecho sui generis.

- Recaer exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independientes. La propiedad horizontal solo se atribuye a casas, edificios, o lugares susceptibles de ser habitacional, en el propio sentido de esta expresión y por tanto, quedan excluidas de ella :

= Las llamadas fincas rústicas.

= Las urbanas que no tengan más de un piso.

Aún cuando la Ley reguladora de Colombia sobre la propiedad horizontal de casas divididas por pisos o departamentos, permite que aquella se constituya en casas de un solo piso, la salida a la vía pública necesariamente debe ser por un pasaje común.

= Las urbanas que tengan más de un piso, la salida a la vía pública necesariamente debe ser por un pasaje común.

= Las urbanas que tengan más de un piso o local, cuando éstas no sean susceptibles de aprovechamiento independientemente por carecer la salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública.

2.4 OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO

Requisitos legales. El principal objeto de esta institución jurídica es la de permitir la agrupación de distintas viviendas bajo un mismo techo, o la existencia de un conglomerado de construcciones sometidas a un mismo reglamento, para cumplir su función económica-social de facilitar a los individuos la posibilidad de disponer de hogar propio.

Conforme estos principios, la ley de la materia determina claramente cuáles son los requisitos materiales que un inmueble deberá reunir, para poder ser sometido al régimen por ella previsto:

= Que las fracciones privativas sean independientes.

= Que tengan salida exclusiva a la vía pública o por medio de un pasaje común.

2.5 ALCANCE DEL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Está enunciado en el artículo 2o. que dice: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común".

2.6 DE LAS COSAS O PARTES COMUNES

La determinación de los bienes pertenecientes a la comunidad de dueños y su distinción de los propios de cada titular de las diferentes fracciones autónomas, es uno de los puntos cuya dilucidación reviste suma importancia práctica para el desenvolvimiento del instituto de la propiedad horizontal, ya que las denominadas cosas comunes pertenecen a todos los copropietarios proindiviso, están puestas al servicio de sus unidades privadas, y en consecuencia, todos ellos se hallan facultados, dentro de ciertas condiciones y en principio, a gozar en igual medida de ellas y obligados, en la proporción legal o convenida, a contribuir en los gastos de su conservación, reparación y eventual reconstrucción.

En todo edificio dividido en pisos o departamentos hay cosas que necesariamente deben ser comunes, sea porque de ellas dependa la existencia e integridad de la construcción, sea porque contribuyen al logro del uso y goce más convenient-

te o de máximo disfrute por parte de sus propietarios.

Conforme a lo expuesto, nuestra ley adopta el principio que podríamos denominar de necesidad común, como criterio índice para determinar en cada caso concreto cuáles serán las partes del inmueble que, al encuadrarse en sus disposiciones, deberán pertenecer en copropiedad a sus dueños y éstas se encuentran enumeradas en el artículo 3o. de la ley 182 de 1948, que dice :

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

Sin duda el legislador ha querido, por medio de esta enumeración, dejar plenamente aclarado y complementado su concepto acerca de los bienes que en el sistema se reputan comunes, sin embargo, en mi opinión, el criterio no es acertado y estimo que su aplicación práctica ha de llevar a sus resultados totalmente distintos de la finalidad que presumiblemente quería alcanzar. Porque si bien la enumeración está de acuerdo con el principio que la ley ha adoptado respecto de algunos de los bienes mencionados, que en todos los casos y en toda clase de edificios deberán ser indispensable-

mente comunes, no los comprende a todos y porque, además, en ciertas situaciones concretas, algunos de los enumerados pueden no ser necesarios ni útiles a la comunidad de dueños, conforme al tipo de construcción del inmueble a que pertenecen, y entonces nada justificará que estos elementos se sustraigan del dominio exclusivo de la fracción de que forman parte integrante, para entrar al condominio forzoso de todos los copropietarios, ni sería justo que el conjunto de dueños tuviera que contribuir en los gastos de reconstrucción o reparación de un patio o escalera por ejemplo, ubicados dentro de una unidad privada cuya ruina o desgaste se deba exclusivamente a la negligencia y aún al uso normal del propietario a quien ellos benefician en forma absoluta y restringida.

Otro reparo que merece el artículo es el uso de la inflexión verban reputan, ya que se podría pensar que se trata de una simple presunción, no siendo así porque en materia de propiedad horizontal en lo referente a bienes comunes, es materia de obligatoria vigencia y que no pueden sustituir los particulares.

2.7 DE LAS COSAS O PARTES PRIVADAS. CONCEPTO.

A diferencia del criterio ejemplificativo adoptado respecto de las cosas comunes, la ley no determina cuáles son,

aparte del piso o departamento propiamente dicho, los bienes correspondientes al dominio exclusivo de los dueños de ellos en el inmueble sometido al sistema especial.

El criterio resulta acertado por su elasticidad y, según lo expresado precedentemente, estima que también deberán haberse seguido, por la misma razón, con los bienes comunes, ya que en todo edificio sometido a este régimen, existirán elementos que podrán ser comunes o privados según el estilo y características de la construcción, las necesidades o intereses comunes y las variaciones que el progreso técnico puede imponer a la naturaleza de cada elemento.

En consecuencia, y ya que las discriminaciones exactamente de los bienes de esta clase dependerán en cada caso concreto de reglas técnicas, nos limitaremos a expresar en términos generales e interpretando a contrario sensu el artículo 3o., que dichas partes estarán constituidas por cada piso o departamento, representados por los espacios habitacionales, limitados por los muros maestros o fundamentales, que forman los pisos, techos y paredes de cada unidad autónoma, conforme a la extensión adjudicada a ellos por el correspondiente título atributivo del dominio, con todos sus accesorios que no sean de uso o interés común o indispensable para mantener la seguridad del edificio y el funcionamiento de los servicios centrales.

Conforme a estas normas, podría citar entre los bienes privados anexos a cada departamento, a manera de ejemplo, los pisos de cada unidad singular, los techos o cielos rasos, los tabiques divisorios de las habitaciones, las puertas, ventanas, balcones de cada departamento, las instalaciones sanitarias internas, así como las de gas y electricidad.

Dado entonces, esta imposibilidad de establecer principios inalterables, resulta conveniente que los elementos privados igual que los comunes, sean individualizados y claramente designados conforme a los principios expuestos, al redactarse el reglamento de copropiedad y administración,

3. MARCO SOCIAL

3.1 CONSTITUCION DEL SISTEMA

Este régimen de propiedad, por el mismo hecho de su singularidad jurídica, no nace automáticamente para producir todos sus efectos, por la sola circunstancia de la división de un edificio y la adjudicación de sus pisos o departamentos entre varios dueños.

Dentro de nuestro sistema legal, la adquisición de un piso o departamento no produce por ser la divisibilidad jurídica del edificio y, en consecuencia, su inclusión en el dominio horizontal.

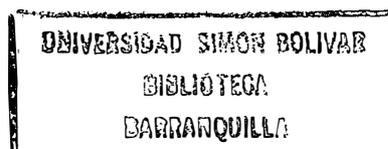
Para la constitución del derecho real sui generis que define el sistema implantado, la ley especial exige previamente la reunión de las garantías de autenticidad y publicidad requeridas para todo acto o contratos cuyo objeto lo constituyen bienes inmuebles.

La ley admite la concurrencia de derechos que hemos estudia-

do sobre una misma edificación, pero aparte de calificar materialmente el piso de construcción aceptable a tales efectos, lo hace también desde el punto de vista formal exigiendo además del otorgamiento de escritura pública, la inscripción en el registro de Instrumentos Públicos y la inscripción en el libro de matrículas, de la propiedad raíz; los últimos consisten en la autorización oficial para sujetar el inmueble al sistema; la confección, protocolización y registro de un plano del inmueble; y la presentación de un reglamento de copropiedad, debidamente extendido y autorizado. Los interesados en acogerse al sistema de la propiedad horizontal deberán solicitar una declaración sobre si el edificio que se proyecta dividir en piso o departamentos cumple las exigencias técnicas necesarias, dicha solicitud deben dirigirla a la Dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionarios que hagan sus veces.

Una vez que la mencionada oficina municipal haya aprobado los documentos exigidos en el decreto, y expida la licencia de construcción, los partícipes procederán a otorgar la respectiva escritura pública, en los términos previstos en los artículos 2594 y 2595 del Código Civil, y demás textos concordantes en la misma obra, pero, fuera de las especificaciones comunes, existen las siguientes :

= Ubicación precisa y linderos del inmueble, con especi-



ficación de los materiales en que se haya construido, el número de plantas de que constan, los servicios e instalaciones que posee, etc.

= Número y nombre de los partícipes en el momento de la constitución, determinando en forma explícita los pisos o departamentos atribuidos privativamente a cada uno de aquellos en que se divide el edificio para efecto de enajenaciones posteriores, es decir, señalando su ubicación en el edificio, alinderándolos y marcando su ubicación en el plano del inmueble, de tal suerte que sea imposible la confusión de uno con otros.

= Determinación completa de los bienes afectados al uso común.

= Expresión del valor de cada piso o departamento acordado unánimemente.

= Expresión matemática de la cuota correspondiente a cada propietario en dichos bienes comunes, determinada con base en el valor del piso o departamento respectivo.

= Reglamentos de los derechos y obligaciones de los partícipes o reglamento de copropiedad.

3.2 EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Este representa el vínculo que une a los propietarios en la gestión de los intereses comunes, constituye el verdadero estatuto inmobiliario regulador de los derechos y obligaciones de la comunidad, y el documento destinado a poner de manifiesto dicha regulación frente a terceros, dado que la ley se ha limitado a establecer solamente los principios esenciales y básicos de cumplimiento obligatorio, dejando a los titulares amplia libertad de reglar el detalle dentro de aquellas normas que revisten en la materia el carácter de regla de orden público.

El reglamento es uno de los requisitos que deben llenarse, para la constitución de la propiedad horizontal; podría considerarse un contrato solemne, por requerir la formalidad de la Escritura Pública, y porque, además, debe inscribirse en el registro, juntamente con los títulos de propiedad correspondientes, para que pueda decirse constituida legalmente la propiedad horizontal; a pesar de ésto, el legislador le dió al reglamento el carácter de supletorio, porque los propietarios pueden constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio o bien pueden redactar el reglamento.

3.3 MODO DE REDACCION DEL REGLAMENTO

El reglamento deberá ser acordado por unanimidad de los interesados y como lo estipula el artículo 12 de la ley 182, "contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes: funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

Con un reglamento bien estudiado y minuciosamente adaptado a las modalidades de cada inmueble se reducirán notablemente los riesgos de conflictos, porque de un buen reglamento depende casi por completo el normal desenvolvimiento de la propiedad horizontal.

3.4 PUBLICACION

Esta se hace al inscribirse en el libro del registro correspondiente, sin perjuicio de que se cumplan las demás formalidades de publicidad que para cada caso se determinen, como sería la fijación, en lugares visibles del edificio, de las copias que se necesiten para que todos los interesados, ya sean propietarios, arrendatarios, etc., se enteren de sus disposiciones.

3.5 FUERZA OBLIGATORIA

El reglamento tiene fuerza obligatoria, no solo para quienes lo han acordado, sino también para terceros adquirentes o cualquier título, y aún para las personas que a título precario usen y gocen pisos o departamentos en el edificio como se desprende de la primera parte del artículo 7o. de la ley.

Precisamente, para garantizar a terceros el conocimiento de las obligaciones que con el reglamento asume, el artículo 19 ordena que toda escritura de traspaso debe contener copia auténtica del reglamento vigente, sin el cual los notarios y registradores no pueden ni autorizar el uno, ni inscribir el otro.

La inserción del reglamento en la escritura de enajenación de pisos o departamentos no es requisito ad substantiam actus, porque la ley permite la constitución de una sociedad administradora, y solo a falta de ésta es obligatoria la redacción del reglamento.

3.6 PROTOCOLIZACION DEL RESPECTIVO PLANO DEL EDIFICIO

El artículo 1o. de la ley 182 en su inciso 1o. dispone: "Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier

otro derecho real sobre un piso o departamento comprendidos 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".

Al observar la redacción del artículo parece no ser necesaria la presentación del plano para el otorgamiento de la escritura, sino solo para su registro y lo que es más absurdo aún, que la protocolización le corresponde al Registrador y notamos que es absurdo si nos remitimos al Código Civil, ya que en su artículo 2570 dispone: "El protocolo es el libro que se forma con los instrumentos originales que se otorgan ante Notario, y con aquellos cuya inserción en el mismo protocolo ordenan la ley o el magistrado".

3.7 INSCRIPCION DEL TITULO EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

El registro se verificará en libro número 1, de acuerdo con el artículo 2641, ordinal 1, del Código Civil Colombiano, en la oficina correspondiente al Municipio en el cual se halla ubicado el inmueble, y en cualquier tiempo subsiguiente al otorgamiento del registro.

La inscripción debe hacerse sobre cada uno de los pisos o departamentos, en tal forma, que aparezcan en los respecti-

vos libros tantas anotaciones cuantas sean necesarias para que cada uno de los pisos o departamentos aparezcan como un predio independiente.

3.8 INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD RAIZ EN EL LIBRO DE MATRICULAS

Es de suma importancia la inscripción en el libro de Matrículas de la Propiedad Horizontal, por cuanto afianza y perfecciona la condición de esta institución. Además, se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 10., ordinal 3. de la ley 182 que dice "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 1932.

3.9 DERECHO A ADMINISTRAR DE LOS PROPIETARIOS

La calidad de copropietario de un piso o departamento conlleva al derecho de intervenir activamente en la administración y gobierno de la comunidad. En tal virtud, tiene voz y voto en la asamblea de propietarios, siempre que se esté al día en el pago de las cuotas de sostenimiento y se haya registrado el título de propiedad en el libro respectivo llevado por el Administrador.

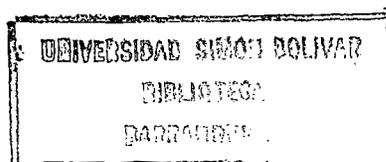
3.10 GOBIERNO DE LA COMUNIDAD: LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, CONSEJO DE ADMINISTRACION Y EL ADMINISTRADOR

El gobierno de comunidad, según lo dispuesto en la ley 182 está a cargo de :

- La Asamblea de Copropietarios: La ley no dice expresamente en qué consiste la asamblea de copropietarios, pero consideramos que no es otra cosa que el conjunto de los partícipes considerados cuando se reúnen para tomar acuerdos. Es, en verdad, la propia comunidad. La asamblea tiene carácter obligatorio en el sistema de la propiedad horizontal, porque este sistema se desenvuelve en torno al reglamento de copropiedad y a la Asamblea, que permite la eficacia de las normas contenidas en aquél, por ser los dos vínculos de unión entre los partícipes.

Constitución de la Asamblea: La Asamblea está constituida por todos los propietarios de pisos y departamentos, quienes podrán actuar directamente o por medio de apoderado o representante legal.

Reunión de la Asamblea: El decreto 335, artículo 40., numeral 7, especifica que el reglamento de copropiedad debe indicar las funciones, época de reunión, forma de citación, quorum, mayoría, etc.



La convocatoria de la Asamblea será por el administrador o, en su ausencia, por el Consejo de Administración, y si este se halla desintegrado por cualquiera de sus miembros o un mínimo de tres propietarios; ésto, en cuanto a la reunión ordinaria. La extraordinaria, en cambio, puede ser convocada por el administrador o Consejo de Administración, cuando se considere necesario hacerlo, o a petición escrita de propietarios que representen por lo menos una tercera parte del valor total del edificio.

Las citaciones de asamblea deberán ser por escrito y en ella se indicará el orden del día y la hora, fecha y lugar de la reunión.

Funciones de la Asamblea: Según se desprende del artículo 12 de la ley 182, las funciones de la asamblea se deben consignar en el reglamento de copropietarios. El mismo artículo en su inciso 20, ordinal 13 y los artículos 11, 12, 18 y 25 suministran adecuadamente las diversas funciones privativas que deben cumplir la Asamblea son las siguientes :

Redactar el reglamento de copropiedad, si no se constituye una sociedad que se encarga de la administración; elevar a escritura pública el reglamento, inscribirlo simultáneamente con los títulos de dominio y el plano del edificio. En caso de que el edificio haya sido construido por una sola

persona, la obligación anterior le corresponde a ella, a fin de poder realizar las ventas de los diferentes pisos.

Nombrar y remover los miembros del Consejo de Administración.

Aprobar o improbar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuotas correspondientes.

Aprobar la ejecución de obras extraordinarias.

Autorizar la venta del terreno y materiales en caso de destrucción del edificio, total o parcial y la demolición del inmueble y venta del terreno, en el caso de vetustez del edificio.

Fijar los valores correspondientes al precio de explotación de los bienes comunes.

Fijar las normas generales de convivencia y autorizar a los propietarios que intenten realizar modificaciones en la propiedad exclusiva.

Estudiar y fenecer las cuentas que presente el Administrador de cada ejercicio vencido.

Reglamentar y constituir el Fondo de Reserva y las contribuciones de los copropietarios, necesarias para los gastos comunes.

Aprobar o reformar el reglamento de copropiedad y conocer y decidir en los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para los gastos comunes y para el mejor servicio común.

- Consejo de Administración. En virtud de que la Asamblea de Copropietarios, por su cantidad está imposibilitada de ejercer permanentes funciones fiscalizadoras, de consulta y ejecución de acuerdos, se han impuesto la costumbre de delegar algunas de sus funciones a un cuerpo escogido por la Asamblea entre sus miembros, para que ejerza a su nombre los siguientes actos:

Servir de órgano consultivo al Administrador, quien deberá convocarlo mensualmente, por lo menos.

Sustituir al administrador en sus funciones durante su ausencia, mientras se hace nueva elección por la asamblea o según el procedimiento estatuido en el reglamento.

Adoptar medidas de urgencia en favor de la comunidad.

Nombrar al administrador en caso de que la Asamblea no se hubiera reservado ese derecho, así como el restante personal del edificio.

Autorizar a ratificar, según el caso, los actos del administrador, cuando se exprese así en el reglamento.

Las demás funciones que el reglamento le señala.

- El Administrador. Este es el representante neto de la comunidad, y las funciones que por este aspecto le concier-
nen son las más sobresalientes que desarrolla la elección, las funciones y gestiones suyas que requieren conformidad del Consejo Administrativo y de la asamblea, deben constar en el reglamento.

Las funciones del administrador son :

Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer al efecto las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares dominicales o a los ocupantes.

Preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacerle frente.

Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediatamente cuenta a la Junta de propietarios, en su caso a los propietarios.

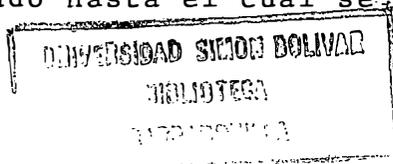
Ejecutar los acuerdos adoptados en materias de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Llevar los libros necesarios, custodiar, organizar y tramitar la documentación de la comunidad y actuar como Secretario de la Junta de Propietarios.

Nombrar el personal de servicio, despedirlo, afiliarlo al ICSS, a la Caja de Compensación Familiar, etc.

Llevar la contabilidad de la comunidad, expedir recibos, etc, y en fin, cumplir las funciones y obligaciones que le incumban en el reglamento de copropiedad o que la junta administradora le encomiende.

El administrador, a su vez, debe percibir un sueldo y es deseable que sea extraño a la comunidad. El administrador, además, es responsable ante los propietarios por negligencia, emisión o desacierto en sus funciones. El alcance de esta responsabilidad, o sea el grado hasta el cual se extien-



da, es igual al que cabe a los gerentes o administradores de la sociedad y debe determinarse en el reglamento.

3.11 NATURALEZA Y CLASIFICACION DE LAS EXPENSAS COMUNES

Nuestra ley divide las expensas comunes en ordinarias de conservación y medidas extraordinarias o urgentes. Las primeras tienen carácter de necesidad en mérito del desgaste o deterioro del edificio causado por el uso normal; las segundas son las que surgen en virtud de acontecimientos anormales o imprevistos, tales como terremotos, incendios o cualquier acontecimiento de naturaleza semejante, cada una de las dos clases obedecen a una regulación diferente, e inclusive, se consagra en artículos distintos, como que a las obligaciones de conservación puramente se refiere el artículo 5o. ya mencionado, en tanto que las de reparación figuran en el artículo 15 en sus dos primeros incisos que citan las reglas siguientes :

Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan.

Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea que se celebre de conformidad con el reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglos a lo dispuesto en el artículo

13 de esta ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio

La determinación de las expensas ordinarias atañe al administrador del edificio, encargado de su conservación y mantenimiento. En cambio, la imposición de las expensas extraordinarias competen a la Asamblea de Copropietarios.

Existen otras obligaciones como consecuencias de los derechos y son :

Observar la diligencia debida al uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares.

Permitir la entrada a su piso o local para que se puedan ejecutar las obras que demanden la conservación del inmueble, decretados por la junta de administración.

Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privadas, en términos que no se perjudique a la comunidad o a los otros propietarios.

Respetar las instalaciones generales o de otro propietario incluidos en su piso.

Fuera de las obligaciones ya mencionadas existen otras muy

importantes y que se encuentran consagradas en los incisos finales del artículo 15.

4. MARCO LEGAL

4.1 LEY 182 DE 1948

ARTICULO 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 solo piso, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente 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 subsuelos y las buhardillas habituales, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos.

ARTICULO 2o. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comuneros en los bienes afectados al uso común.

ARTICULO 3o. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conser

vación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de sus pisos o departamentos, 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 vestíbulos, patios, puerta de entrada, escaleras, accesorios, etc.

ARTICULO 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 tendrán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

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

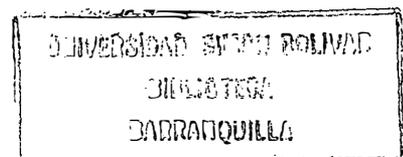
El dueño l dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condominio de ellos.

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

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

ARTICULO 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 podrá 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 del arrendatario y demás personas a quienes el propietario concede 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 a cinco mil pesos, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.

ARTICULO 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.

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

ARTICULO 10o. Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendidos en las disposiciones de esta ley será menester acompañar un plano de edificios 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, los siguientes:

- a) Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo.
- b) Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso lo. de este artículo.

Los pisos y departamentos de edificios inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley 40 de 1932.

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 este artículo.

ARTICULO 110. 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

recíprocas 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 planos del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

ARTICULO 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 que caso la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea General de Copropietarios.

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

ARTICULO 13o. La copia del acta de la Asamblea, celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

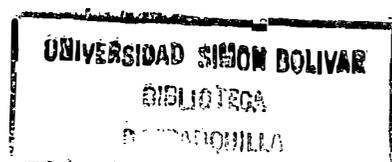
ARTICULO 14o. Mientras exista el edificio; ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los bienes comunes.

Si el edificio se destruye en su totalidad o se deteriorare en una porción 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.

ARTICULO 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 concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan.

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 a 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.

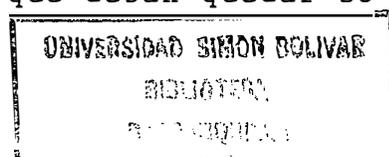
Si porno realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionare graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

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

ARTICULO 17o. Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

ARTICULO 18o. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán

ARTICULO 19o. El presidente de la República expedirá el reglamento a la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar so



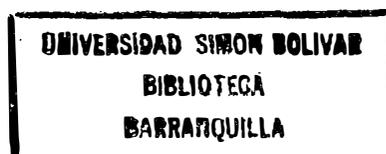
metidos al régimen que ella establece.

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 apartamentos 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 copias auténticas de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedades que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.

ARTICULO 20o. Para los efectos de esta Ley se tendrán como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente, o, a falta de acuerdo, el que determine el respectivo Catastro Municipal.

ARTICULO 21o. Los avalúos que ordenan las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley.

ARTICULO 22o. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizados para di



vidir 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, a prorrata del valor de cada uno de aquellos.

ARTICULO 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.

ARTICULO 24o. Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta ley, hasta por el sesenta por ciento (60%) de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarente por ciento (40%).

ARTICULO 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 habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.

ARTICULO 26o. Esta ley regirá desde su sanción.

4.2 DECRETO 1335 DE 1959

ARTICULO 1o. Los edificios sobre cuyos pisos o departamentos se deseen constituir propiedad separada, de acuerdo con las disposiciones de ley 182 de 1948, deberán llenar los requisitos del presente decreto y de los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción.

ARTICULO 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.
- c) Tres copias de una memoria descriptiva del edificio, en la cual se determina su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción, las condiciones de seguridad y salubridad.
- d) Tres copias del plano del edificio que muestra 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 determinarán en metros cuadrados.
- e) Tres copias del proyecto de reglamento de copropiedad.

f) Certificados de paz y salvo con el Tesoro Municipal.

PARAGRAFO: 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 éste el caso.

ARTICULO 3o. El reglamento de copropiedad con la constancia de su aprobación deberá elevarse a escritura pública y protocolizarse una copia de los documentos a que se refieren los literales b, c y d del artículo anterior.

PARAGRAFO. Las modificaciones que se introduzcan durante la construcción deberán señalarse en los planos del edificio terminado, y en el reglamento si a éste hubiera lugar, y se procederá en la forma dispuesta en el presente artículo.

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

1. Nombre del propietario o propietarios, números y lugares de expedición de sus documentos de identificación y de terminación de sus títulos.

2. Determinación del inmueble por 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 distinguen e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.

3. Determinación por área y linderos, uso o destino que deberá darse a cada uno de los pisos o departamentos.

4. Determinación completa de los bienes afectado al uso común.

5. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a 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 en una forma distinta de contribución.

6. Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir mo

dificaciones 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 por año, y

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

ARTICULO 5o. Todo propietario que anuncie la venta de un piso o departamento sometido al régimen establecido, de acuerdo con la ley 182 de 1948, 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 edificio por construir, deberá citar, además, el número y la fecha de la correspondiente licencia de construcción.

ARTICULO 6o. A falta de representante legal de sucesiones líquidas, comunidades, etc., propietarias de un piso o departamento, éstas se harán representar en la Asamblea de Copropietarios por una persona designada al efecto.

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

4.3 DECRETO 144 DE 1968

ARTICULO 1o. En toda escritura por medio de la cual se enajena o traspase la propiedad sobre unidad o unidades determinadas de un edificio sometido al régimen de copropiedad de que trata la Ley 182 de 1948, se citarán las escrituras de construcción y modificación por su número, fecha, notaría y no será necesario insertar copias auténticas del reglamento de copropiedad y de la providencia administrativa que lo apruebe, siempre que la escritura de construcción se haya otorgado en la misma Notaría. En esta forma se considerarán insertados el reglamento y la resolución aprobatoria 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 traspaso, se protocolizará con éste 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 inmueble precedente.

ARTICULO 2o. En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refiere el artículo anterior se insertarán copias del reglamento y de la providencia adminis

trativa aprobatoria, tomándola de la escritura de construcción o de la protocolización, conforme a la cita que de ella se haga en ala de traspaso.

ARTICULO 3o. Las copias del Reglamento de copropiedad no contendrán sino lo efectivamente reglamentario y por consiguiente, en ella se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades sobre las cuales no versa el traspaso de que se trate y que no tengan el carácter de bienes afectados al uso común.

ARTICULO 4o. Este decreto rige desde la fecha de su expedición.

4.4 LEY 16 DE 1985

ARTICULO 1o. DEFINICION: La llamada propiedad horizontal que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 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 partes de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley.

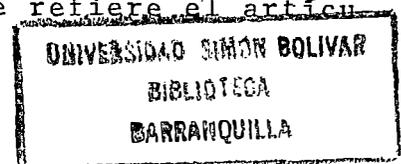
ARTICULO 2o. OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO Y DEL REGIMEN

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 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la 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 establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de las personas jurídicas que se forman.

ARTICULO 3o. PERSONAS JURIDICAS. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerado.

Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

ARTICULO 4o. ORGANOS DE GOBIERNO. La dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere el artículo



lo 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 presentación legal estará a cargo del administrador que indique el reglamento debidamente legalizado o que con posterioridad señale la respectiva asamblea general.

ARTICULO 5o. REGISTRO Y CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL. El registro y posterior certificación sobre existencia y representaciones legales de las personas jurídicas a que alude esta 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 oficina.

ARTICULO 6o. REGIMEN DE LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN. De conformidad con lo dispuesto en la ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sin embargo, la asamblea general de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la inte

gran, podrá 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 conviniere.

En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión 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 1948 también son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la mencionada ley.

PARAGRAFO. 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 puede ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.

ARTICULO 7o. INTEGRACION CON LA LEY 182 DE 1948. Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados con la ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de

su administración y manejo y, 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.

ARTICULO 8o. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO. Las diferencias que surgieron entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo 3o. de la presente ley, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de la persona jurídica antes mencionada serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que se trata el Título XXIII, sección primera del libro 3o., del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general.

PARAGRAFO: Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir a las autoridades de policía para los efectos preventivos de su competencia.

ARTICULO 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 (\$100.000.00) 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 con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- o la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en este párrafo subroga el inciso segundo del artículo 7o. de la ley 182 de 1948.

ARTICULO 10o. APLICABILIDAD. Esta ley solo 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 someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicando así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios acogerse a las disposiciones de esta ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

PARAGRAFO. Los administradores de que trata la ley 182 de 1948, 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 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

ARTICULO 11. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de su promulgación.

4.5 DECRETO 1365 DE 1986.

ARTICULO 1o. Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establece las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tantos los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independiente con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

ARTICULO 2o. La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la ley 182 de 1948 y 2 de la ley 16 de 1985 se entenderá surtida cuando la Oficina de Planeación o de Obras Públicas Metropolitana, Distrital o Municipal o el funcionario que haga sus veces, expedida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

ARTICULO 3o. Para los efectos del artículo anterior, el

propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construidos 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.

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

a) Un proyecto de división del o los inmuebles afectados 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 área de las unidades del dominio privado, su altura 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 muestra 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 dominio o uso comunes o 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 los planos presentados, no identifiquen claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y uso comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública.

ARTICULO 5o. Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleva a escritura pública y se inscriba en las oficinas de registro de instrumentos públicos correspondientes, 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, los siguientes :

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o persona propietarias del inmueble o inmuebles que se sometan 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 construido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal".

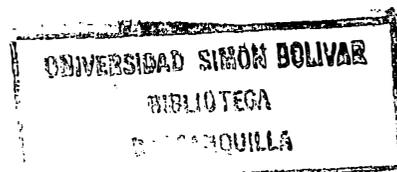
4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.

5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano probado 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 y uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación 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 o uso comunes.

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

9. Indicación de los 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 reparación y construcción 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 porcentajes de partición en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la ley 182 de 1948 o al de la ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.

14. Requisitos que deben cumplirse para introducir refor

mas 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. Forma 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 consideren necesarias

o convenientes, de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

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

1. Copia de los planos urbanístico 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 traten los literales a y b del artículo 4o. del presente decreto.
4. Una memoria descriptiva en la cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclaturas, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

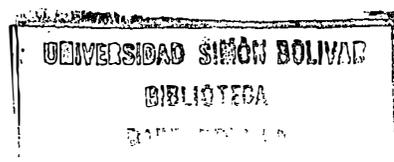
PARAGRAFO 1. Los notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de construcción de propiedad horizontal si al reglamento de administración de la misma no se

acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

PARAGRAFO 2. Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la ley 16 de 1985, 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, quorum y mayoría establecida en los artículos 15 y 16 del presente decreto.

PARAGRAFO 3. El reglamento de administración de la propiedad horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5o. y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado.

ARTICULO 7o. El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas se crean por ministerio de la ley 16 de 1985, corresponderá al alcalde del municipio donde se encuentren el o los inmuebles afectos a propiedad horizontal. En el distrito especial de Bogotá, tal función corresponderá al Alcalde Mayor de su ciudad o su delegado.



Para tales efectos, deberá presentarse a la Alcaldía, solicitud del 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 correspondiente. Cuando se trate de traspaso de la ley 182 de 1948 a la ley 16 de 1985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

a) Copia autenticada de la escritura de protocolización de la reforma del reglamento de administración de la propiedad horizontal, en la que deberá citarse la fecha, número y notaría de la escritura de protocolización del reglamento de copropiedad y el número de matrícula inmobiliaria que le correspondió como propiedad horizontal.

b) El acta de la Asamblea General de propietarios con la firma auténtica 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 impero de la ley 182 de 1948 al régimen de la ley 16 de 1985.

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

ARTICULO 8o. La persona jurídica prevista en la ley 16 de 1985 y en el presente decreto, tendrá como domicilio en el municipio en el cual se encuentre localizado el edificio o conjunto de edificios.

ARTICULO 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".

ARTICULO 10o. En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado se considerará incluido el porcentaje de participación del propietario en la persona jurídica a que alude la ley de 1985 y el respectivo decreto de copropiedad en el evento de la ley 182 de 1948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

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

ARTICULO 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 1985, se tendrá como incorpora

dos al respectivo reglamento de Administración de la propiedad horizontal y la licencia de construcción con la sola cita que la escritura de protocolización de ellos se haga.

Cuando el régimen escogido por el o los propietarios, sea el de la ley 182 de 1948, se citarán 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 licencia de construcción, siempre que la escritura de constitución 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 constitución en la Notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso, se protocolizará con éste copia auténtica del reglamento y de la licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traslado en la misma Notaría, se citará además de la escritura de constitución, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

En las copias de la escritura de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo,

se insertará copia del reglamento y de la licencia respectiva tomándola de la escritura de constitución o de la protocolización, conforme a la cita que de ella se haga en la enajenación o traspaso.

La 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.

ARTICULO 12o. Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el Reglamento de Administración de la propiedad horizontal. Asimismo, 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.

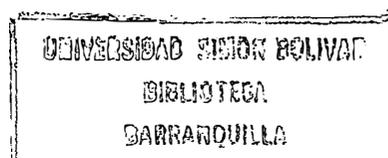
ARTICULO 13o. La determinación de los coeficientes de co

propiedad, 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 fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común los demás factores de evaluación que indican en el valor 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.

ARTICULO 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 deudor.

ARTICULO 15o. El sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1985 de un edificio o conjunto de edificios ya afectados a



propiedad horizontal en el momento de su expedición, requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en Asamblea, por lo menos con las cuatro quintas partes de los votos de la totalidad de propietarios.

Para este fin y si el número de propietarios lo amerita, éstos podrán designar delegados a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no, al régimen de la ley 16. Si no se expresase la voluntad de los propietarios porque no asistan, o porque no designan delegados, se convocará a otra reunión dentro de los diez días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la Asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el ochenta por ciento del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios.

ARTICULO 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 representen por lo menos el cincuenta por ciento del total de coeficientes del edificio o conjunto y decidir con la mitad más uno de los votos presentes.

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

ARTICULO 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 quorum y en las condiciones previstas en las leyes, derechos o reglamento de administración de la propiedad horizontal.

ARTICULO 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.

ARTICULO 19o. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de

los tres 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 e 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 siete pasado meridiano, en el propio edificio o conjunto de edificios o en el lugar donde normalmente acostumbran reunirse, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar o de que el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal lo indique.

ARTICULO 20. 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 un número plural de propietarios que represente por lo

menos el diez por ciento de la totalidad de coeficiente de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso.

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

ARTICULO 22. 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 unidades de dominio privado.

ARTICULO 23o. Salvo lo que en materia de decisión y quorum 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 el 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.

ARTICULO 24o. Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de

propietarios por mayoría de votos. Cualquiera que sea la cantidad de porcentajes de participación o coeficiente de copropiedad en su caso. Representados en la reunión.

ARTICULO 25o. Cuando las leyes, decretos o reglamentos exijan determinada mayoría de votos para la aprobación de los actos de la Asamblea. Debe tenerse que cada propietario de unidad privada votará en proporción, a su porcentaje de participación, o coeficientes de copropiedad, en su caso.

ARTICULO 26o. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, o de las personas jurídicas, 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 ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 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 con juntos 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 sus miembros y asignarles funciones y período.

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

g) Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio 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 conside

re necesarias o pertinentes.

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 pecuniarias 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) Fijar el aporte o cuota periódica o 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 fijar les 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.

ARTICULO 28o. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios se harán constar en 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 actúan como presidente y secretario, el número y nombre 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 en contra de ellas, o en 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 éstos lo soliciten.

ARTICULO 29. Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de Propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los au

sentos o disidentes, al administrador, 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.

ARTICULO 30o. En los casos de la ley 182 de 1948 el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería de la copropiedad en los términos de la Ley 95 de 1980 y en los casos de la ley 16 de 1985, tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de dominio o uso comunes.

ARTICULO 31o. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Sin perjuicio 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 el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones, 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 servicios 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 efecto de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar.

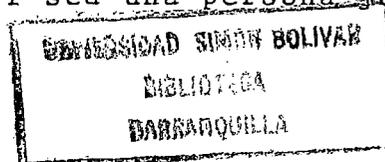
c) Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General.

d) Cobrar y recibir los aportes o cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas 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 esta labor si estuviere 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 requiera 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 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 le imponga la Ley, el Reglamento de administración de la propiedad horizontal, la Asamblea u otro organismo si fuera para ello delegado por la Asamblea.

ARTICULO 32o. Cuando el administrador sea una persona ju



rídica actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.

ARTICULO 33o. El cargo de administrador podrá ser o no remunerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinados por la Asamblea General. Esta decisión, podrá ser delegada en otro organismo ni lo hubiere.

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

ARTICULO 35o. El presente decreto deroga los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

ARTICULO 36o. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

5. MARCO ANALITICO

5.1 HACIA UNA POSIBLE REFORMA DEL SISTEMA

El sistema actual de la propiedad horizontal, con base en lo que hemos apuntado, indudablemente ofrece vacíos, fallas procedimentales, imprecisión sobre la vía legal aplicable a un asunto determinado.

Muy posiblemente ello haya ocurrido, por cuanto toda la labor legislativa, tarea investigativa y el estudio se han interesado por otros fenómenos o figuras jurídicas o materia del estectro denuestro contexto legal y la propiedad horizontal se haya visto relegada por esas preocupaciones, a pesar del auge que en los últimos tiempos ha adquirido en las políticas urbanísticas y el desarrollo de ellas en nuestro país.

De lo que sí hemos tomado conciencia, es que la materia de lapropiedad horizontal necesita de algunas reformas, ya que entre otras cosas, el sistema comporta y conlleva una altísima inversión de capital de los sectores privados, semipú

blicos y públicos, sobre la cual es necesario que los mecanismos legales operen con la mayor eficacia, precisión y en guarda del interés público, sin menospreciar ni desatender el interés privado.

Los desarrollos urbanos por venir, se acentuarán una alta proporción, en la solución de "las ciudades dentro de las ciudades" como una valla a la expansión urbanística en sentido horizontal, y optándose por la construcción vertical, que conlleva económicamente el ahorro en obras de infraestructura y el impedimento de la invasión del campo, para que se conserve como despensa natural a las necesidades colectivas.

Vale la pena, como una manera de afianzar los puntos expuestos en este trabajo de investigación, enfocar éste Marco Analítico Crítico, desarrollando algunos aspectos que en artículos de la ley 182 de 1948, y complementados con la ley 16 de 1985; muy a pesar, hay deficiencias que a mi manera de ver, previos estudios concienzudos, estimo conveniente que su aplicación correcta se llevare de la siguiente manera.

5.2 ANALISIS SINTACTICO O DIALECTICO DE ALGUNAS NORMAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En este punto de vista queremos dejar bien plasmado las fa .

llas que al respecto tiene esta materia de la propiedad horizontal, ya que se han presentado confusiones y emisiones en las normas tanto sustantivas como procedimentales, teniendo como finalidad, empezar a analizar y dar soluciones según nuestro criterio, indispensable para el correcto funcionamiento de esta materia.

5.2.1 Personería Jurídica de la Propiedad Horizontal. El nacimiento legal sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, se dió en Colombia bajo la ley 182 de 1948, quien omitió el tema relacionado a la personería jurídica de la propiedad horizontal; más tarde de la ley 16 de 1985 en su artículo 3o. estatuye:

Persona Jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivos individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Es reglamentado lo dispuesto en este artículo, por el Decreto 1365 de 1986 quien señala en su Artículo 7o.:

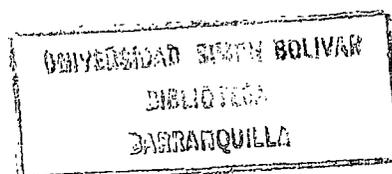
El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la ley 16 de 1985, co

responderá 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 las copias auténticas de la escritura de protocolización del Reglamento de administración de la propiedad horizontal debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Cuando se trate de traspaso de la ley 182 de 1948 a la ley 16 de 1985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

- Copia auténtica de la escritura de protocolización de la reforma del reglamento de administración de la propiedad horizontal, en la que deberá citarse la fecha, número y notaría de la escritura de protocolización del reglamento de copropiedad y el número de matrícula inmobiliaria que le correspondió como propiedad horizontal.

- El acta de la Asamblea General de Propietarios con la firma auténtica 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 1948 al régimen de la ley 16 de 1985.



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

Como se podrá observar, la comunidad de propietarios de un edificio quedó dotada por la ley de la posibilidad de constituir la personería jurídica de la propiedad horizontal, es decir, tiene partida de nacimiento; que según lo estipulado en el decreto reglamentario 1365 de 1986 señala los requisitos para acreditarla como personería jurídica. Pero es de notable apreciación el poco alcance que tiene lo condensado en el régimen jurídico en lo que respecta a la vida jurídica y partida de defunción (por así llamarlo), de la Personería Jurídica. Es decir, que las consecuencias son obvias, ya que sus actuaciones en la vida de los contratos o en el ejercicio de las acciones judiciales, deberá llevarse a cabo por medio de todos y cada uno de los propietarios de unidades privadas.

Debería ser preocupación de los legisladores entrar a estudiar principios que den aplicabilidad a la vida jurídica y extinción de la misma en la propiedad horizontal por cuanto sus facultades como tal, su campo de acción, sus derechos y obligaciones y extinción de la personería jurídica no se han estudiado y regimentado por ellos:

5.2.2 Régimen de sanciones de la propiedad horizontal. Teniendo en cuenta el artículo 7o. de la ley 182 de 1948 que dice:

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 esta aquellos a que el edificio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza.

No podrá 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 del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de sus pisos o departamentos.

El Artículo 9o. de la ley 16 de 1985 señala :

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 (%5.000.00) cinco mil pesos, a cien mil pesos (\$100.000.00) 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 con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE- o la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en este párrafo subroga el inciso segundo del artículo 7o. de la ley 182 de 1948.

Como podemos observar, el artículo 7o. de la ley 182 de 1948 señala limitación a los propietarios con respecto al

uso de sus pisos o departamentos; señalando la sanción correspondiente en el inciso segundo del mismo. De igual manera se hará acreedor a una pena quien infrinja el reglamento según lo estipulado por el artículo 9o. de la ley 16 de 1985.

Es menester que toda norma jurídica que limita la acción de un propietario con respecto al uso de su piso, o abuso que ejecute en detrimento al régimen de propiedad horizontal, se señale una reprimenda, es decir, que una norma que prohíbe queda escrita y sin utilidad para los asociados cuando no va aparejada con una sanción al infractor; es el caso típico de la propiedad horizontal quien en el artículo 25 de la ley 182 de 1948 dice :

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 obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.

En este caso el propietario abusivo que construya en la azotea o en el jardín no tienen reprimenda; casos que en otros países atendida la gravedad de la infracción, puede ser el propietario expedito de su departamento y sufrir penas de arresto.

Hasta el momento, las nuevas disposiciones no han llegado al vacío de esta norma sustancial.

5.2.3 Simplificación de documentación que deben elevarse a Escritura Pública. Artículo 5o. del decreto 1365 de 1986 que dice :

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 registro 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 de identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles.
2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclaturas 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 las matrículas inmobiliarias.
5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plan 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 referencias al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4o. del presente decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especifica

ciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación a los bienes de dominio o usos comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afectado 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 usos comunes.

8. Normas básicas para utilización de los bienes de domicilio y usos comunes.

9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad y 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 1948 o ley 16 de 1985) a quien se somete el inmueble.

13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen en el de la ley 182 de 1948 o al de la ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.

14. Requisito 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 en general de propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.

17. Forma de elección, obligaciones y facultades

del administrador.

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

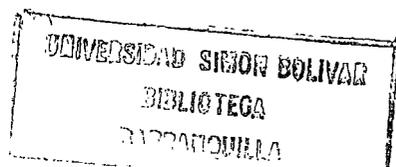
19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.

20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o usos comunes en el evento de que éste 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.

Como autor de este trabajo de investigación y en el cual es
toy facultada para hacer mis apreciaciones, con respecto a
las exageraciones que muchos artículos y en especial el ci
tado anteriormente creo conveniente que para constituirse
el régimen de la propiedad horizontal, no debe requerirse
la documentación que en forma desproporcionada exigen para
efectos legales. Creo conveniente que se debe simplificar
esta documentación y que no es necesario elevarse a escritu
ra pública la licencia de construcción y la reforma de la
misma o su equivalente en los términos del artículo 2o. del
presente decreto, ya que con elevarse a escritura pública y
protocolización en Notaría del reglamento de copropiedad es
suficiente para constituirse en régimen de propiedad hori
zontal.

Se hace esta consideración teniendo en cuenta que el solo



reglamento de copropiedad abarca de manera suficiente todos los detalles, aún mínimos de los que se consideran requisitos o presupuestos para la construcción mencionada.

Además, se tiene en cuenta para el estudio particular de este artículo, que la licencia de construcción emana de la Oficina de Planeación o de Obras Públicas Metropolitana, Distrital o Municipal o el funcionario que haga sus veces, los cuales considero revestidos de suficiente autoridad para ser digno de credibilidad y no reafirmar su aprobación a través de un procedimiento tan engorroso como es el de elevarla a escritura pública y protocolización en Notaría.

En conclusión, se debe eliminar esta documentación que con el reglamento de propiedad debe elevarse a escritura pública y la inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

5.2.4 Creación de un recurso para impugnar las decisiones de la Asamblea de Copropietarios. Además del estudio hecho a ciertos artículos que no solamente he llevado a cabo en este marco analítico, sino en el transcurso del desarrollo de mi trabajo de investigación también he planteado inquietudes acerca de sus posibles soluciones.

Hemos creído conveniente hacer alusión a un tema que en ré

gimen de propiedad horizontal no se ha tenido en cuenta ni ha sido motivo de preocupación por parte de nuestros tratadistas del derecho.

Partiendo del Marco Legal, en el que se ha tocado todo lo referente a la Asamblea de Copropietarios, forma de constitución de la Asamblea, funciones de la asamblea, reuniones de la asamblea, etc., todo ello habla acerca de las potestades que ésta tiene en el régimen de propiedad horizontal.

Se pregunta el autor: ¿qué pueden hacer los propietarios contra las decisiones de la Asamblea? Aquí radica su preocupación y es la de introducir una innovación consistente en dotar a los condominios de una acción para impugnar los actos de la Junta o Asambleas de propietarios arbitraria o ilegalmente porque cualquier propietario disidente o no, asistente a una reunión de copropietarios podrá impugnar el acuerdo que le perjudique por ser violatorio de la ley o los estatutos, dándose un término por la ley, para que sea decretado por la autoridad competente la suspensión provisional del mismo, si lo considera perjudicial para los intereses de la comunidad.

Debería constituirse un recurso especial a los propietarios contra los actos de la Asamblea.

Indudablemente estos aciertos si se tuvieran en cuenta, constituirían un paso adelante en este proceso de urgencia de una legislación coherente, moderna, actual, para los tiempos que corren, sobre nuestros precarios y con amplios vacíos régimen de la propiedad horizontal en Colombia.

6. CONCLUSIONES

Primero. Esta institución existió desde la antigüedad, en la Edad Media se presenta con caracteres definidos y en la actualidad casi todos los países la aceptan y legislan sobre ella. Solo Suiza mantiene su carácter prohibitivo.

Segundo. La propiedad horizontal es una institución que ocupa un lugar muy importante en las legislaciones de casi todos los países del mundo, ya que vino a solucionar el pa voroso problema de la crisis de la vivienda.

Tercero. Nuestro país, a pesar de las inquietudes de numerosos juristas, no adoptó el sistema sino cuando, para afrontar el problema de escasez de vivienda que quedó después de la destrucción de Bogotá, como consecuencia de la muerte del líder liberal Jorge Eliécer Gaitán.

Cuarto. Nuestros legisladores no se han ocupado lo suficiente de esta clase de propiedad, pero llegará el momento en que se le dará la importancia que se merece.

Quinto. La propiedad horizontal reporta muchas ventajas, aunque también puede presentar algunos inconvenientes o desventajas, preciso es reconocerlo, pero es necesario tener en cuenta que el valor práctico de una institución no está determinada siempre por la circunstancia de que presente más que ventajas, sino por el balance entre las ventajas y la preponderancia de las primeras.

BIBLIOGRAFIA

BARRAGAN, Alfonso M. Derechos Reales.

MORALES BENITEZ, Omar. La Propiedad Horizontal.

PABON NUÑEZ, Ciro. La propiedad por pisos.

REYES, Hernando. El Régimen de la propiedad horizontal.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil. Tomo II: Derechos Reales.

VIEIRA PUERTA, Rodrigo. Los Derechos Reales según el Derecho Romano y el Código Civil Colombiano.

