

Transición en regímenes de propiedad horizontal en Colombia: Estudio de casos de propiedades horizontales previas al año 2001 y su adaptación a la ley 675 de 2001

Antonella Santamaria Uribe

Universidad Autónoma de Bucaramanga

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Bucaramanga

2022

Transición en regímenes de propiedad horizontal en Colombia: estudio de caso de propiedades horizontales previas al año 2001 y su adaptación a la ley 675 de 2001.

Antonella Santamaria Uribe

Trabajo de grado para optar al título de abogado

Director: Daniel Rojas Fonseca

Universidad Autónoma de Bucaramanga

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Bucaramanga

2022

Tabla de contenido

<u>Introducción</u>	9
<u>1. Marco referencial</u>	11
<u>1.1 Marco teórico</u>	11
<u>1.2 Antecedentes la propiedad horizontal</u>	12
<u>1.3 Definiciones del régimen de propiedad horizontal</u>	16
<u>1.3.1 Régimen de propiedad horizontal</u>	16
<u>1.3.2 Bienes privados o de dominio particular</u>	16
<u>1.3.3 Bienes comunes</u>	16
<u>1.3.4 Bienes comunes esenciales</u>	17
<u>1.3.5 Gastos comunes necesarios</u>	17
<u>1.3.6 Coeficientes de copropiedad</u>	17
<u>1.3.7 Módulos de contribución</u>	18
<u>1.3.8 Propietario inicial</u>	18
<u>1.3.9 Área privada construida</u>	18
<u>1.3.10 Área privada libre</u>	19
<u>1.3.11 Edificio</u>	19
<u>1.3.12 Avalúo</u>	19
<u>1.3.13 Reglamento de Propiedad Horizontal</u>	19

2. Legislación anterior a la Ley 675 del 2001 como primer régimen de propiedad horizontal

20

<u>2.1</u>	<u>Propiedad sobre bienes privados</u>	20
<u>2.2</u>	<u>Zonas comunes</u>	21
<u>2.3</u>	<u>Contribución de expensas</u>	21
<u>2.4</u>	<u>Sanciones pecuniarias</u>	21
<u>2.5</u>	<u>Enajenación y gravámenes</u>	22
<u>2.6</u>	<u>Registro del bien inmueble</u>	22
<u>2.7</u>	<u>Administración</u>	23
<u>2.8</u>	<u>Constitución</u>	23
<u>2.9</u>	<u>Requisitos del reglamento</u>	23
<u>2.10</u>	<u>Cobro ejecutivo</u>	24
<u>2.11</u>	<u>Reconstrucción o demolición de la propiedad</u>	24
<u>2.12</u>	<u>Seguro</u>	25
<u>2.13</u>	<u>Hipoteca</u>	25
<u>2.14</u>	<u>Indemnización</u>	25
<u>2.15</u>	<u>Requisitos para someterse a propiedad horizontal</u>	25
<u>2.16</u>	<u>Avalúo</u>	26
<u>2.17</u>	<u>Gravámenes</u>	27
<u>2.18</u>	<u>Límite de construcción</u>	27

3.	<u>Ley 675 de 2001. Ley que regula en la actualidad el régimen de propiedad horizontal en Colombia.</u>	29
3.1	<u>Generalidades</u>	29
3.2	<u>Constitución del régimen de propiedad horizontal</u>	30
3.3	<u>Conjuntos por etapas</u>	33
3.4	<u>Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal</u>	35
3.5	<u>De la extinción de la propiedad horizontal</u>	35
3.6	<u>De la reconstrucción del edificio o conjunto</u>	37
3.7	<u>Seguros</u>	37
3.8	<u>De los bienes privados o de dominio particular</u>	38
3.8.1	<u>Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.</u>	40
3.9	<u>De los bienes comunes</u>	42
3.9.1	<u>Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.</u>	45
3.10	<u>De los coeficientes de copropiedad</u>	46
3.11	<u>De la contribución a las expensas comunes</u>	49
3.11.1	<u>Incumplimiento por el pago de expensas</u>	50
3.12	<u>Sectores y módulos de contribución</u>	50
3.13	<u>De la propiedad horizontal como persona jurídica</u>	51
3.13.1	<u>Naturaleza y características de la propiedad horizontal</u>	52

3.13.2	Recursos patrimoniales de la propiedad horizontal	53
3.14	Órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal	54
3.14.1	De la asamblea general	54
3.15	Procedimiento ejecutivo	65
3.15.1	Del administrador del edificio o conjunto	66
3.15.2	El consejo de administración	69
3.15.3	El revisor fiscal	71
3.16	Solución de conflictos	73
3.16.1	Comité de convivencia	73
3.16.2	Mecanismos alternos de solución de conflictos	73
3.17	Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias en la propiedad horizontal	75
3.17.1	Ejecución de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	76
3.17.2	Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	76
4.	Similitudes y novedades entre los dos regímenes de propiedad horizontal	77
4.1	Similitudes	77
4.2	Novedades que introdujo la ley 675 de 2001	78
5.	Reglamentos de propiedad horizontal	81
5.1	Reglamento de propiedad Edificio Cortes Moreno	81

5.2	Reglamento de propiedad horizontal Altos de Cañaveral II etapa	84
5.3	Reglamento de propiedad horizontal Edificio La Riviera	87
5.4	Reglamento propiedad horizontal Edificio Singapur	90
5.5	Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Palmeras del cacique	93
5.6	Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Residencial Parque San Remo I y II	96
5.7	Reglamento de Propiedad Horizontal Santa Isabel	99
5.8	Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Residencial Altamira	101
6.	Conclusiones	104
	Referencias	105

Lista de figuras

Figura 1 Estructura asamblea general..... 55

Introducción

En Colombia, la forma de habitar ha ido cambiando a través de los años. Hubo una transición de vivienda unifamiliar residencial, a proyectos de edificios y conjuntos residenciales, agrupando las unidades privadas dentro de una misma propiedad. Después de 20 años de expedida esta ley, este modelo de vivienda ha permeado pese a las reformas que el legislador ha querido introducir. El nacimiento de la propiedad horizontal surgió a partir de un fenómeno social conocido como el “Bogotazo”. Los efectos de este suceso dieron paso a una reconstrucción en la ciudad, con nuevas formas arquitectónicas, y un modelo de vivienda más organizado, dentro de espacios más reducidos queriendo mejorar y mantener las condiciones de seguridad, convivencia pacífica y vida en comunidad.

Esta propiedad tiene una función social, lo que significa que los derechos como los deberes de quienes ostentan la calidad de propietarios o moradores serán reglamentados por el Estado, para lograr el respeto de aquellos, y así mismo estos cumplan con la responsabilidad que tienen con la sociedad, de cara a este fenómeno que inevitablemente se ha impuesto en la modernidad.

El presente trabajo tiene como fin abordar la ley 182 de 1948 y la ley 675 de 2001, exponer las similitudes entre estos dos regímenes y las novedades de la ley actual, junto con el análisis a algunos reglamentos de propiedad horizontal escogidos que han hecho la respectiva transición de un régimen a otro.

En el capítulo 1, el lector encontrará algunas obras y artículos que han sido publicados en torno a este tema y que permiten soportar con mayor argumento el trabajo realizado.

El capítulo 2 contiene un recuento de la primera ley de propiedad horizontal que se expidió en Colombia como matriz de este sistema de propiedad. En el capítulo 3 se expone

la ley 675 de 2001 junto con algunos nuevos conceptos, e intervenciones de la Corte Constitucional en aras de profundizar ciertos puntos que lo requieran.

El capítulo 4 enlista las similitudes entre estos dos regímenes y las novedades del segundo, como resultado del estudio de las dos leyes mencionadas anteriormente.

El capítulo 5 contiene los reglamentos de propiedad horizontal que fueron analizados para el presente trabajo, el cual es de carácter teórico, y que tiene como fin poner en contexto al lector dentro de lo que hoy se conoce como propiedad horizontal.

1. Marco referencial

1.1 Marco teórico

Héctor Elías Hernández Velasco (2013) publica un ensayo titulado El nacimiento y la consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001, en el cual describe el proceso de evolución normativa que tuvo este régimen de propiedad horizontal, la cual inició con en el año 1948 con los hechos ocurridos en la ciudad de Bogotá, y como se ha ido consolidando esta nueva forma de propiedad a través de los años.

Continuando con esta materia, Luis Guillermo Velásquez Jaramillo (2006) publica el artículo La unión de la personalidad jurídica y la comunidad en la nueva ley de propiedad horizontal, en el que decide investigar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, y realiza un llamado diálogo de legisladores que busca solucionar los problemas jurídicos que surgen para quienes habitan en esta forma de propiedad.

En el artículo Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal, Gustavo Adolfo Marín Vélez (2006), analiza de manera crítica los distintos problemas que se presentan a la hora aplicar la ley existente de propiedad horizontal en las situaciones que se presentan entre propietarios cotidianamente.

Por su parte Dora Carolina Castaño (2014) en su ensayo Propiedad horizontal en Fusagasugá, expone como el crecimiento demográfico puede impulsar el crecimiento empresarial, con relación a la construcción de vivienda.

Lina Margarita Nader Danies (2002) en su tesis de grado titulada Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia realizada en el año 2002, analiza el tema de la propiedad horizontal, partiendo de la primera ley que se expidió, hasta la que se encuentra hoy vigente,

y realiza un estudio sobre la doctrina y la jurisprudencia que han influido de manera importante en la construcción y manejo de esta forma de propiedad.

Omar Javier Solano Rodríguez (2011) en su artículo Diagnostico del proceso de planeación estratégica de la propiedad horizontal: Caso Santiago de Cali- Colombia, expone como algunas propiedades sometidas a este régimen ejecutan y siguen procesos para la gestión administrativa de ellas, junto con la planeación e utilización de los presupuestos.

Javier Raúl Montejo Camargo (2002) en su libro Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia, realiza una revisión histórica de esta propiedad, junto con una comparación entre los dos regímenes que han regulado esta materia, y al final incorpora minutas para la elaboración de los distintos documentos que se presentan dentro de la propiedad horizontal.

1.2 Antecedentes la propiedad horizontal

El concepto de propiedad ha permanecido en la sociedad a través del tiempo de diferentes maneras. La propiedad privada puede considerarse uno de los ejes fundamentales para el funcionamiento de una sociedad que busca expandirse y desarrollarse demográficamente.

La evolución de este concepto de propiedad ha ido cambiando en la medida en que los grupos de personas o sociedades se enfrentan a distintas situaciones por el querer adquirir bienes o servicios y por la necesidad de establecer un orden en las relaciones que surgen a partir de lo que materialmente van obteniendo en cualquier ámbito de su vida.

Como primera aparición encontramos la propiedad en la Biblia, en GENESIS I-28,30, donde podemos ver que Dios decretó que el hombre al multiplicarse llenaría la tierra, y que todo lo que en ella estaba les sería para comer, sin pertenecerle a una determinada persona

(Roa, 1999), por lo que podemos ver que el concepto de propiedad nace en primer lugar como una propiedad colectiva que permaneció por muchos años.

Seguido de la biblia, encontramos al pueblo de Israel, el cual “nos ofrece el mejor ejemplo de organización de la propiedad en la antigüedad; esto se manifiesta principalmente cuando las doce tribus resuelven dividirse la tierra de Canaán y la de más allá del Jordán y para su reparto nombran una asamblea democrática de ancianos; cada tribu recibe su parcela de terreno en propiedad colectiva y solamente la propiedad particular es reconocida sobre los rebaños, aunque extendida más adelante también a los inmuebles (Roa, 1999).”

Otro de los países que podemos encontrar información es China. Afirmo Roa (1999) que “en el siglo III A.C. se presenta el primer caso de agrarismo cuando el emperador Tsin deroga todas las leyes sobre propiedad, toma todos los bienes para el Estado, parcela el suelo y lo distribuye a particulares, imponiéndoles el pago al erario del 10% de sus frutos a título de impuesto rural”.

Se afirma también que “en varias actas suscritas por el rey Inmeroumm, de la ciudad de Sippar (Caldea), se registraron ventas de varias casas en las cuales el vendedor se reservaba el piso superior. Estos actos jurídicos, se realizaron 2.000 años antes de Cristo. En los países meridionales, y específicamente en Grecia, era muy conocida la superposición de varios pisos, propiedad de distintas personas”. (Roa, 1999)

Ahora bien, veamos cómo se fue adaptando la figura de la propiedad horizontal. En la antigüedad, se presentaron hechos fehacientes de división de casas en múltiples partes. El claro ejemplo se encuentra en la antigua Grecia, o civilizaciones como los Egipcios y los sirios donde la planta más alta de la casa podría ser objeto distinto a la del hogar considerándose una propiedad apta para la venta.

Para Roma, surgió la posibilidad de construir en suelo ajeno y poder disfrutarlo, lo que permitía que la propiedad fuera dividida por planos. Se impuso la necesidad de regular la propiedad que crecía conforme un incendio que destruyó la ciudad y que avanzaba en su reconstrucción a pasos agigantados.

Otro lugar donde creció la propiedad horizontal fue Francia. El derecho civil francés tenía en su artículo 664 lo siguiente: "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de realizar las reparaciones y reconstrucciones, ellas se harán en la siguiente forma: las paredes maestras y la cubierta del edificio serán cuenta de todos los propietarios, cada uno de ellos en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso satisfará los gastos del suelo del mismo. El propietario del primer piso satisfará los de la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso los del tramo del primero al segundo piso, y así en relación con lo demás" (Derecho Civil Francés, 1804).

Como manifiesta Raúl Roa (1999), en Italia, el "derecho de superficie se consideraba como un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, el cual concedía el disfrute total de un terreno destinado a edificios o del edificio tal como un bien independiente" (p.23). Años más tarde, podemos encontrar en particular lugares como Argentina y España, con el fin de conocer cómo surge la propiedad horizontal o a partir de qué hechos se comienza a hablar de ella.

Curiosamente Argentina empieza a legislar sobre propiedad horizontal en 1948 por lo que se expide la ley 13512 de ese año. A partir de los años 30 se sostuvieron dos tipos de modelos de vivienda, siendo unifamiliar, y otro multifamiliar, a partir de 1950. La ubicación geográfica de Mar de Plata, junto con la visibilidad que tenía como una ciudad fuerte turísticamente, hizo que esta construcción se robusteciera, y fuese vista como un referente

para el ocio y las vacaciones, lo que exigía mayor infraestructura para soportar la demanda de habitantes que presentaría esta costa.

“Podemos afirmar que lo que marcó diacrónicamente la diferencia con la evolución del sector en otros lugares del país, fue la relación resultante entre la cantidad de habitantes estables y el número de obras ejecutadas: efecto de una simbiosis, pero cierta dependencia, entre la construcción privada y el turismo. En 1956 y 1957, años récord, en Buenos Aires se construía a razón de 0,34 m² y 0,37 m² por habitante, respectivamente, mientras que en Mar del Plata se hacía alrededor de 3,53m²/hab., y 4,05 m². /hab.¹ Esta característica primordial definió una plaza inmobiliaria mayoritariamente de inversión externa con destino a venta y alquiler” (Pegoraro, 2018).

España expidió la Ley 49 de 1960 con el fin de regular la construcción de vivienda que rodeaba a la sociedad para esa época. Sin embargo, esta fue reformada por la ley 1 del 7 de enero de 2000 de Enjuiciamiento civil la cual “reformó dos cuestiones que afectaban al régimen de la propiedad horizontal. Una de simple adaptación: la determinación del juicio ordinario para sustanciar el ejercicio de la acción de cesación y otra de amplio calado: la modificación del artículo 21 de la LPH” (Congreso de los Diputados, 1960).

Por otra parte, tenemos la Ley 5/2006 aprobada por el parlamento de Cataluña, que introdujo correcciones y reformas a leyes anteriores, incorporando el régimen de propiedad horizontal, pero haciendo inaplicable a los inmuebles localizados en Cataluña, la anterior ley mencionada de propiedad horizontal expedida en España. Recordemos que, aunque Cataluña hace parte de España, se ha visto como han liderado una lucha por querer tener sus propias leyes a fin de terminar separados de España.

Estas dos leyes encargadas de reglamentar el régimen de propiedad horizontal tienen muchos temas que se abordan de manera diferente, como por ejemplo el objeto, donde en la

ley española se enfoca en edificios y complejos inmobiliarios, y la ley de Cataluña amplía este objeto para tomar en cuenta a Puertos deportivos, urbanizaciones, cementerios, entre otros, sin tener en cuenta su naturaleza y otros aspectos.

1.3 Definiciones del régimen de propiedad horizontal

A continuación, se presentan conceptos que son propios del régimen de propiedad horizontal, con el fin de que el lector pueda ubicarse y entender el contexto, de acuerdo con la ley 675 de 2001 como ley que regula este régimen en la actualidad.

1.3.1 Régimen de propiedad horizontal

“Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse” (Congreso de la República, 2001).

1.3.2 Bienes privados o de dominio particular

“Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común” (Congreso de la República, 2001).

1.3.3 Bienes comunes

“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento,

conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular” (Congreso de la República, 2001).

1.3.4 Bienes comunes esenciales

“Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos” (Congreso de la República, 2001).

1.3.5 Gastos comunes necesarios

“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos” (Congreso de la República, 2001).

1.3.6 Coeficientes de copropiedad

“Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto” (Congreso de la República, 2001).

1.3.7 Módulos de contribución

“Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto” (Congreso de la República, 2001).

1.3.8 Propietario inicial

“Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal” (Congreso de la República, 2001).

1.3.9 Área privada construida

“Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales”. (Congreso de la República, 2001).

1.3.10 Área privada libre

“Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales” (Congreso de la República, 2001).

1.3.11 Edificio

“Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes” (Congreso de la República, 2001)..

1.3.12 Avalúo

Se trata del acto y el resultado de evaluar o valorar: indicar el precio o el importe monetario de algo (Definición, 2022).

1.3.13 Reglamento de Propiedad Horizontal

“Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”. (Congreso de la República, 2001).

2. Legislación anterior a la Ley 675 del 2001 como primer régimen de propiedad horizontal

LEY 182 DE 1948 “Sobre régimen de los pisos y departamentos de un mismo edificio” Esta ley fue la base para comenzar a legislar sobre el tema de la propiedad horizontal. Si bien es cierto, nació con algunos vacíos dada la necesidad de regular por primera vez en Colombia la coexistencia de varias propiedades privadas en un mismo edificio, logró marcar el camino y la regulación de este tipo de régimen, que con gran acierto, permitió que estén sujetas a actos de comercio, como enajenarlas, hipotecarlas, o imponerles algún tipo de gravamen, sin que fuese necesario que constara la autorización de los demás propietarios, lo cual resultaría de las cosas más importantes que tuvo en cuenta esta ley en vista de respetar la propiedad y los derechos de cada propietario sobre sus inmuebles (Congreso de la República, 1948).

2.1 Propiedad sobre bienes privados

Los artículos 1 y 2, consagraron la propiedad que tenían los propietarios sobre los inmuebles de forma independiente y a su vez que eran comuneros de las zonas de uso común. Los pisos y apartamentos con salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podían pertenecer a distintos propietarios, y el título comprendía como piso o apartamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que fueran independientes de los pisos o departamentos.

2.2 Zonas comunes

El artículo 3 y 4 comprendían las zonas comunes y el derecho que cada propietario ejercía en estos, proporcionalmente al valor del piso o apartamento de su propiedad. La norma señaló como bienes comunes todos aquellos que resultan necesarios para la existencia del edificio, su conservación y seguridad, entendidos estos desde el terreno, junto con todo lo que compone la edificación, accesorios, y demás.

El artículo 6 dejó claro que los bienes comunes eran de libre disposición de los propietarios, siempre que esto no generara perturbación o molestia a la hora de que los demás copropietarios quisieran hacer uso de ellos.

2.3 Contribución de expensas

El artículo 5 consagró la obligación que tenían los propietarios de pagar cuotas de administración necesarias para conservar, reparar los bienes comunes, junto con el seguro que protegía su inmueble. Los dueños del primer piso o sótano no estaban obligados a contribuir para arreglar los ascensores y escaleras por no ser de su uso. Los impuestos eran pagados por cada propietario de su apartamento, independiente de los otros. Este valor de impuesto lo determinaba la autoridad encargada de recaudarlo.

2.4 Sanciones pecuniarias

El artículo 7 mencionó la limitante que tenían los propietarios y arrendatarios con respecto al uso que debían darles a sus inmuebles, pues no se podía afectar la tranquilidad de los demás propietarios ni usarlo para cosa distinta de la establecida en el reglamento. Estableció una multa de cincuenta mil pesos por violación a esta directriz, que sería impuesta por un juez, a petición del administrador del edificio, la cual hoy no está en las mismas

condiciones vigente, pero si le son impuestas sanciones pecuniarias a los propietarios o moradores de inmuebles que realicen actos que perturben la convivencia en los edificios o conjuntos.

2.5 Enajenación y gravámenes

El artículo 8 estableció que cada propietario tenía la libertad de enajenar su piso o apartamento, lo mismo que hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin la autorización y el consentimiento de otros copropietarios. Cuando se realizara la división del inmueble por razones de su destrucción total o deterioro, y este tuviera una hipoteca vigente, se mantenía inscrita independientemente de la división que se hiciera.

El artículo 9 impuso que cuando se constituyera una hipoteca en la cual el deudor fuera comunero, se gravaría la cuota de este, y se haría extensiva a los apartamentos o pisos que se construyeran sin necesidad de una nueva inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

2.6 Registro del bien inmueble

El artículo 10 estableció los requisitos para la inscripción por primera vez de un título de dominio de un piso o un departamento. Para esto, debía acompañarse un plano del edificio al que pertenece, agregarse y guardarse en el protocolo respectivo de la notaría donde se elevó a escritura pública el reglamento. Esto se mantiene vigente en la actualidad, ya que con los planos se pueden determinar la ubicación de las distintas clases de bienes de la propiedad.

2.7 Administración

En el artículo 11 podemos ver la figura que se creó para la administración de la propiedad horizontal, la cual era una sociedad que tendría a su cargo la representación del mismo. En el evento de no constituirse sociedad, debía crearse un reglamento que fuese aprobado por unanimidad de los interesados.

2.8 Constitución

Correspondía elevar a escritura pública dicho reglamento con los títulos de dominio (entendido como la escritura o lo que certificaba el derecho de quien ostentaba ser dueño de un inmueble) y plano del edificio. Esto debía ser inscrito en el folio de matrícula simultáneamente a todos los inmuebles que conformaran la propiedad. Ese reglamento tenía la fuerza obligatoria frente a los terceros adquirentes a cualquier título traslativo de dominio, es decir, que quien adquiría un inmueble sometido al régimen, debía cumplir con las obligaciones y deberes impuestos.

2.9 Requisitos del reglamento

El artículo 12 establecía que el reglamento de copropiedad debía contener las normas sobre administración, como manejo de cuotas, conservación de bienes comunes, aprobación de las decisiones del administrador, con sus facultades y formas de elección, funciones de la asamblea de copropietarios, y el mutuo acuerdo para decidir la imposición de gravámenes.

2.10 Cobro ejecutivo

El artículo 13 ordenó que la copia del acta de asamblea celebrada por los copropietarios, donde se establecieran expensas comunes, tenía el carácter de título ejecutivo para realizar el cobro de estas expensas a través de un proceso judicial.

2.11 Reconstrucción o demolición de la propiedad

Del artículo 14 y artículo 15, podemos ver que no se podía pedir la división del suelo y los demás bienes comunes, mientras existiera el edificio y estuviera en funcionamiento, y cómo era su reconstrucción o demolición. Cuando el edificio estuviera destruido o en un deterioro apremiante, por ejemplo, las tres cuartas partes de su valor, o que se hubiere ordenado su destrucción de acuerdo a la causal del art 988 del c.c. (querrela por amenaza de ruina), se permitía pedir la división de los bienes.

Si no estuviera deteriorado de acuerdo a la fracción establecida, los copropietarios debían reparar el edificio, sujetándose a reglas como: aportar una suma de dinero proporcional a los derechos que tuvieran sobre estos. Se convocaba la asamblea requerida para los aportes de los copropietarios, y en esta se expedía el acta correspondiente que prestara mérito ejecutivo, la cual el administrador utilizaba en caso de que los copropietarios pagaran, o de lo contrario debía responder por los perjuicios que se causaren. Las reparaciones de cada apartamento o piso eran responsabilidad de cada propietario a su disposición, pero aquellos que tenían relación directa con la conservación permanente de bienes comunes o del piso en general sí estaban obligados a realizar las reparaciones, en aras de no dañar en mayor medida las instalaciones del edificio. En caso de no realizar las reparaciones necesarias, responderían por todo perjuicio que se causare en el edificio por la

demora en las reparaciones, como disminución en el valor del edificio, algún daño a otros copropietarios, o molestias.

2.12 Seguro

El artículo 16 consagró la obligación de tener un seguro para el edificio tanto para incendios, como para los daños del ascensor, en aras de proteger estos bienes.

2.13 Hipoteca

El artículo 17 estipuló que, de realizarse la destrucción del edificio, bien sea total o parcial, las hipotecas que se hayan establecido subsistirían en las mismas condiciones que estaban antes de la destrucción, es decir, tenían que seguir respondiendo frente a los acreedores.

2.14 Indemnización

El artículo 18 reguló el derecho de los propietarios de recibir indemnizaciones derivadas de los seguros que amparaban sus inmuebles, como es la reconstrucción del edificio en los casos en que se pueda llevar a cabo y con el previo común acuerdo de los copropietarios. De no ser viable la reconstrucción, el valor de la indemnización se distribuía entre todos los copropietarios.

2.15 Requisitos para someterse a propiedad horizontal

El artículo 19 impuso la obligación que tenía el presidente de la república de reglamentar todos los requisitos que debían cumplir los edificios que querían someterse al régimen de propiedad horizontal. Le correspondía a la autoridad municipal o quien hiciera

sus veces, autorizar si el edificio reunía los requisitos exigidos para poder constituirse como propiedad horizontal. Dicha autorización era irrevocable. De no cumplir con los requisitos, ningún notario podía autorizar ventas, y ningún Registrador de Instrumentos Públicos, inscribir las escrituras si no llevaban la respectiva copia autentica de esa autorización dada por la autoridad competente, y del reglamento necesario para el registro.

2.16 Avalúo

El artículo 20 y 21 establecieron la forma de asignación el avalúo a los apartamentos, y de forma separada, hecha por los propietarios de forma unánime, o del catastro municipal. El avalúo consistía en el valor atribuible a un bien de acuerdo con sus características físicas, ubicación, uso, entre otras. Es importante mencionar que el avalúo se hace de acuerdo con el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los materiales de esa construcción, la calidad de los acabados, el tiempo de construido, su ubicación, entre otros aspectos.

Existen dos clases de avalúos para tener en cuenta a la hora de hablar de propiedad horizontal:

Comercial: Este lo realiza un perito que es contratado por una persona o por un banco, para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, teniendo en cuenta la oferta y la demanda. Este precio el propietario lo puede modificar en caso de alguna negociación, de acuerdo a un valor de venta que les asegure obtener una retribución justa por su inmueble. Los bancos, por ejemplo, suelen realizar avalúos comerciales, para tener certeza de que el inmueble pueda respaldar el crédito que vayan a otorgar. En este avalúo se tiene en cuenta la futura utilización del bien, junto con valores histórico, artístico, afectivo, y otros valores intangibles.

Catastral: Este avalúo consiste en la determinación del valor del predio, obtenido a partir de un estudio de mercado inmobiliario. El avalúo catastral se realiza como lo ha manifestado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Resolución 70 de 2011 en su artículo 8 así: “El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos”.

Esta clase de avalúo es realizado por autoridades catastrales, a las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y terrenos.

2.17 Gravámenes

Los artículos 23 y 24, consagraron en primer lugar que, los distintos dueños de cada piso o apartamento eran responsables de cada gravamen que constituyeran sobre sus inmuebles. En segundo lugar, los bancos tenían la opción de dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre los edificios que se someten al régimen de propiedad horizontal, y serán inscritas en cada uno de los apartamentos o pisos, de acuerdo al valor de cada uno. Por ejemplo, un constructor que hipoteca el terreno sobre el cual va construir un edificio, debe aceptar que el banco como acreedor hipotecario, inscriba la hipoteca en todos los apartamentos que se construyan.

2.18 Límite de construcción

El artículo 25 estipuló la prohibición a la cual se encuentra sujeto el propietario que tenga dominio del último apartamento del edificio, siendo esta la de no poder construir o

elegir nuevos pisos sin el consentimiento de los demás propietarios, así como tampoco el dueño del subsuelo podrá adelantar ningún tipo de excavación, sótanos, etc.

3. Ley 675 de 2001. Ley que regula en la actualidad el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Al expedirse esta ley, se puede afirmar que en Colombia se adoptó un verdadero régimen de propiedad horizontal, a pesar de los desaciertos e inconsistencias que tenga. La Corte Constitucional en sentencia 035 de 1997 enunció algunas de las características de este régimen de propiedad horizontal: “Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de derechos al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin” (Corte Constitucional , 1997).

Esta ley fue expedida hace 20 años. El legislador ha querido introducir algunas reformas, pero a la fecha ninguna ha prosperado. Está compuesta por 87 artículos, comprendidos dentro de nueve capítulos que componen un libro.

3.1 Generalidades

Esta ley regula de forma especial el dominio de la propiedad horizontal, sus requisitos y su funcionamiento entendido como el régimen de propiedad horizontal que busca garantizar tanto la seguridad como la convivencia pacífica de los propietarios de inmuebles que se someten a ella. Sus principios rectores, promueven en primera medida una función social y ecológica del concepto de propiedad, en la medida en que los reglamentos deben velar por el

respeto y el cumplimiento de dicha función, mediante la sujeción a las normas urbanísticas vigentes; a su vez, propender por la convivencia pacífica y la solidaridad social que debe darse entre los propietarios y tenedores de los inmuebles; el respeto por la dignidad humana que incluye la libre competencia empresarial, y el derecho al debido proceso.

3.2 Constitución del régimen de propiedad horizontal

La ley declaró que la propiedad horizontal se constituye por un documento público siendo este la escritura pública, documento que está revestido de toda solemnidad, el cual surte efectos desde el momento en que es registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dando origen a una persona jurídica sujeto de derechos y obligaciones, quedando sometida la edificación a lo que se conoce hoy como régimen de propiedad horizontal. Surtido este trámite de inscripción en la oficina de registro, nace automáticamente la persona jurídica, sin que sea necesario el cumplimiento de cualquier otro requisito o exigencia legal.

El artículo 5 amplió los requisitos establecidos en la ley 182 de 1948, considerados como documentación anexa, los cuales consisten en:

- Licencia de construcción o el documento que haga sus veces
- El nombre del propietario, del que considero pertinente aclarar que, si bien es cierto el propietario es quien está llamado a otorgar la escritura pública, personalmente o con apoderado, la ley no limita o restringe ese acto solamente al propietario, ya que, en la práctica, si un inmueble es sometido, por ejemplo, a fiducia, deberá otorgarla a quien de acuerdo al contrato fiduciario se haya considerado como el beneficiario. Veamos el caso entonces, cuando se realizan ventas de proyectos de interés social, generalmente es la fiduciaria quien otorga la escritura como parte vendedora.

- En cuanto al nombre distintivo de la propiedad, el edificio o conjunto tendrá por nombre el mismo de la persona jurídica, como establece el artículo 33 de la presente ley, que trataremos más adelante.
- La determinación del terreno donde se levanta la edificación, la identificación por su nomenclatura, área y linderos, la tradición de este y los folios de matrícula inmobiliaria, es otro de los requisitos que se deben cumplir. En la práctica, siempre deben mencionarse los linderos generales, que corresponden a los linderos del terreno donde se construye el edificio o conjunto, así como la adquisición del lote sobre el cual se levanta la construcción, porque puede pasar que se compre inicialmente un terreno, luego otro, se realice un englobe de varios predios y sobre estos se construya la propiedad horizontal. Es requisito indispensable nombrar los folios de matrícula matriz en la escritura que se protocolice.
- La identificación de bienes particulares debe constar en los planos aprobados por la autoridad competente, la cual puede ser la Curaduría Urbana o la Oficina de Planeación Municipal o Distrital del lugar donde se lleva a cabo la obra. En este punto es importante que en el reglamento se especifique cada unidad privada con sus respectivas dependencias, área privada construida, ubicación, descripción de linderos, si tiene algún parqueadero asignado, junto con bodega, locker, o cualquier otro bien común no esencial.
- La determinación de los bienes comunes, como otro requisito en el reglamento de propiedad horizontal, deben estar señalados bajo el carácter de bienes comunes esenciales, y no esenciales. Es importante tener en cuenta que, a la hora de recibir las unidades privadas, es necesario poner en conocimiento de los propietarios cuáles son

los bienes comunes no esenciales, y deben todos estos coincidir físicamente a la hora de la entrega, lo que se considera como cuerpo cierto. Este requisito tiene sustento también en el artículo 24 de la presente ley, el cual será mencionado más adelante.

El artículo 6 de esta ley, establece que todo reglamento de propiedad horizontal que se protocolice y pretenda someterse a este régimen, o realizar alguna adición, tiene la obligación de protocolizar la licencia de construcción, los planos debidamente aprobados por la autoridad donde debe constar toda la información de la propiedad, como se encuentra localizado con los respectivos linderos, nomenclatura, áreas, para cada propiedad independiente sea exclusiva o particular y la respectiva señalización de las zonas de uso común. En caso de haber diferencias entre las escrituras y los documentos aportados, se debe dejar constancia de esto y corresponde al notario realizar esta advertencia, y determinar si se autoriza o no la escritura.

En algunas ocasiones se anexa un boletín de nomenclatura, un certificado de estratificación cuando son viviendas de interés social, y un certificado del constructor que se obtiene para no pagar retención en la fuente a la hora de hacer las respectivas ventas el titular del proyecto. También se anexa un permiso de ventas, que consta en una resolución la cual es expedida por la autoridad competente donde se otorga el permiso para enajenar por primera vez los bienes que hacen parte de la propiedad horizontal. Este permiso aplica para cuando son cinco o más unidades las que conforman el proyecto.

Otro de los requisitos es la licencia de construcción, la cual consiste en un acto administrativo que realiza el curador urbano o la autoridad competente, que le permite al constructor adelantar su obra, bien sea viviendas, locales, parcelaciones, ocupación del espacio público, realizar loteos, subdivisiones, etc. Esta licencia debe ser anterior a la

construcción del edificio. Sin embargo, hay ocasiones se tramitan estas licencias mientras se está construyendo o al finalizar.

Existen varios tipos de licencias de construcción:

- Licencia de obra nueva, la cual se otorga para obras en un terreno que no ha sido construido.
- Licencia de ampliación, que se otorga cuando ya se ha construido y se quiere aumentar el área.
- Licencia de adecuación, la cual es para cambiar el uso de una edificación o alguna parte de esta.
- Licencia de modificación, que se utiliza para cambiar el diseño bien sea de la estructura o la arquitectura de una edificación.
- Licencia de demolición, que se utiliza para demoler edificaciones, o por ejemplo quien compra una casa, y necesita demolerla para construir un edificio.

3.3 Conjuntos por etapas

El artículo 7 indica que en la escritura donde se protocolice el reglamento de propiedad horizontal, debe dejarse claro que se trata de un edificio construido por etapas, es decir, la ejecución de una sola unidad, sobre un lote de terreno o sobre varios, y posteriormente poder construir más torres, sectores, sin que esto signifique algún inconveniente en lo que ya se ha construido, permitiendo el uso y goce de todo lo que contiene y funciona de manera normal. Cabe resaltar que los bienes comunes en estas unidades urbanísticas están localizados en cada etapa construida, lo que no hace ninguna diferencia

con aquellas edificaciones que se adelantan en una sola etapa. Este tipo de edificación tiene los siguientes requisitos:

- Predios colindantes que permitan agrupar las distintas etapas o torres.
- En la licencia de construcción debe contemplarse que este proyecto se desarrollará por etapas, y las áreas comunes esenciales del conjunto deben estar constituidas, permitiéndoles a los residentes disfrutar de estas zonas.
- La escritura donde se constituya el reglamento debe especificar que la propiedad horizontal es construida por etapas, en caso de ser objeto de futuras adiciones, deberá constar en la escritura y ser de conocimiento de los futuros propietarios.
- El reglamento inicial deberá contener una descripción del proyecto que pretende desarrollarse, o al menos una estimación, y la forma como serán distribuidos y entregados los bienes comunes en la primera etapa, así como se entregarán en las siguientes etapas. La última deberá contener la descripción definitiva de todo el proyecto.
- Los coeficientes de copropiedad o módulos de contribución deben ser calculados de manera provisional en el reglamento que se constituya y se tome como base, y el carácter de definitivos será cuando se realice la integración de la última etapa de la propiedad horizontal.
- Este tipo de construcción no debe confundirse con las unidades inmobiliarias cerradas, que están reguladas por la ley 675 de 2001, las cuales no serán objeto de estudio en este trabajo.

3.4 Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal

Era necesario determinar la naturaleza civil de la propiedad horizontal, y su regulación que fue consagrada en la presente ley en su artículo 8, el cual establece la certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica que da efecto a su nacimiento, y debe ser hecha por el alcalde o a quien sea delegada esta facultad, una vez se encuentre registrada la escritura donde se haya constituido el reglamento. También será objeto de inscripción, la escritura donde se decida realizar la extinción de la propiedad.

Es importante mencionar que este artículo fue adicionado por la Ley 2079 de 2021, la cual establece que, para las viviendas de interés social, interés prioritario o las que son de 5 o menos unidades, basta con la escritura pública protocolizada y la respectiva inscripción en la oficina de registro.

3.5 De la extinción de la propiedad horizontal

La Ley 675 de 2001 en su artículo 9 instauró 3 causales para la extinción de la propiedad horizontal. Como primera causal tenemos la destrucción o deterioro del edificio, ya sea por desastres naturales, o por razones humanas, como atentados, asonadas, terremotos, entre otras. Esta causal supone como condición, que la destrucción sea mínimo del 75%. Sin embargo, puede pasar que no esté destruido, pero sí deteriorado y resulte más viable demolerlo que reconstruirlo, lo cual nos lleva a observar el artículo 13 de la presente ley, en el numeral uno donde indica que la reconstrucción del edificio se hará si el deterioro es menos del 75%.

Como segunda causal, estableció que se puede dar por decisión unánime de los propietarios, con la previa aceptación de los acreedores que tengan la propiedad como garantía real. En este punto es importante mencionar que esta liquidación surge como

consecuencia de la incorporación de nuevos pisos, nuevos apartamentos o realizar reformas. Los copropietarios tienen un año para efectuar la división del inmueble tanto jurídica como material.

Y una tercera causal, por orden judicial o administrativa. El artículo 10 consagró que una vez se dé la extinción del reglamento, debe elevarse a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios o la sentencia judicial. Esta escritura debe igualmente enviarse a la oficina de registro de instrumentos públicos para que sean cerradas las matrículas que se habían creado en la constitución.

Esta ley no tiene establecido quien es la persona que debe suscribir esta escritura pública, por lo que se podría decir que la pueden otorgar los propietarios de bienes privados de dominio, los acreedores que tengan garantía sobre estos bienes, expresando su aceptación, y el administrador de la copropiedad, por la facultad que tiene de ser el liquidador luego de hacerse la extinción de la propiedad.

Respecto a la liquidación de la persona jurídica consagrada en el artículo 12 de la presente ley, esta se disuelve y se liquida una vez se encuentre registrada la extinción total de la propiedad, la cual conserva para la realización de estos fines su capacidad legal. El liquidador podrá ser el administrador, con una previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o quien tenga esa facultad. El acta de liquidación final será objeto de registro ante la persona o entidad responsable de certificar la existencia y representación de la propiedad horizontal, que generalmente le corresponde al alcalde o su delegado.

3.6 De la reconstrucción del edificio o conjunto

Acá encontramos los momentos en los cuales procede la reconstrucción del edificio o conjunto de forma obligatoria. Podemos ver como la norma intenta salvaguardar una construcción decretando que siendo inferior al 75% la destrucción de esta, debe hacerse la reconstrucción, pues no se justifica destruir el edificio cuando haya la posibilidad de mantenerlo, atendiendo también al valor económico de la obra. Sin embargo, la asamblea puede decidir reconstruirlo aun teniendo un deterioro superior al 75%, con la votación favorable de los propietarios que tengan una representación de al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.

Existe también la reconstrucción parcial del conjunto, que se presenta cuando el deterioro afecta a una etapa o un edificio dentro del conjunto. Los propietarios contribuirán a las expensas para su reconstrucción y tomarán la decisión de acuerdo al quorum establecido para ello, como lo establece el artículo 13 de la presente ley. La reconstrucción de los bienes comunes deben asumirla todos los propietarios, y será obligatoria cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal.

3.7 Seguros

El artículo 15 de la presente ley decretó la obligación de constituir pólizas para asegurar la propiedad horizontal en caso de terremoto o incendio y que garanticen su reconstrucción. Esta obligatoriedad no tiene ninguna excepción, no importa si es una vivienda bifamiliar, o un edificio de 5 pisos, o un conjunto, tanto las zonas de uso privado como de uso común deben estar bajo esta garantía.

El legislador consagró sabiamente que se debía siempre buscar como objetivo principal reconstruir el inmueble, en los casos en que esta sea procedente, atendiendo también

a la cultura de prevención que ha dado lugar a adquirir estas pólizas. La cuantía de este seguro será por el valor real de los bienes que conforman la propiedad. Cuando no se reconstruya se distribuirá la indemnización en proporción a cada propietario de bienes privados, haciéndolo de acuerdo a cada coeficiente de copropiedad.

El administrador tiene la responsabilidad de convocar a la asamblea para aprobar el presupuesto que será destinado a la adquisición del seguro, y por consiguiente la adquisición de este.

3.8 De los bienes privados o de dominio particular

La presente ley trae una definición de este tipo de bienes de la cual podemos extraer varios preceptos, a saber: Estos bienes privados deben estar debidamente señalados y deben funcionar de manera independiente; deben estar completamente identificados y divididos en los planos que han sido aprobados por la autoridad urbanística correspondiente, con el fin de que al revisarlos podamos identificar cuál es su naturaleza y cuál será su destinación, ya sea como apartamento, local, oficina, garaje, bodega, etc.; las áreas privadas que se dividen en área privada construida, área privada libre, y el área privada total de las unidades, los linderos, la conformación de esos bienes privados que deben tener una salida a un pasillo común, o acceso a la vía pública, de tal manera que sea fácil entender cuáles son los bienes privados y cuales los comunes.

Otro aspecto a resaltar y no menos importante, es la disposición que tienen los titulares de estos bienes de disponer de ellos en la medida en que los pueden vender, arrendar, hipotecar, ceder, donar, o imponerles cualquier otro gravamen, o cederlos, debido a la autonomía que se les ha otorgado una vez que son titulares del derecho de dominio. Esta libre disposición de los bienes privados también fue tomada en cuenta en la presente ley, en el

artículo 5 parágrafo 4, que establece la prohibición de colocar cláusulas en el reglamento que impidan la libre disposición de los bienes particulares de carácter privado. Este derecho de propiedad sobre los bienes privados se asocia en proporción con los coeficientes de copropiedad, que no es otra cosa más que el derecho que les asiste a los propietarios sobre los bienes comunes del edificio, lo que permite que cada uno ejerza el dominio sobre su bien privado y en una parte sobre los bienes comunes, los cuales según como lo indica la norma, no podrán ser separados, pues estos coexisten y los bienes privados no pueden mantenerse sin algunos bienes comunes.

Finalmente, encontramos todo lo relacionado con pago de impuesto predial de cada unidad privada que corresponde a los bienes comunes del edificio o conjunto, de acuerdo al coeficiente de copropiedad respectivo. En la práctica, cuando se constituye la propiedad horizontal, el impuesto que se paga es global, por toda la edificación, es decir, deberá ser dividido el 100% del pago en todos los dueños de las unidades privadas. Una vez registrada la propiedad horizontal, debe enviarse al Instituto Geográfico Agustín Codazzi una solicitud de mutación acompañada de una copia del reglamento, con los planos, en la que se le pide a la entidad que realice la respectiva actualización catastral, y asigne a cada unidad privada un número predial que permita discriminar el valor del avalúo para realizar los respectivos pagos de impuesto predial.

El artículo 17 de la presente ley, versa sobre el gravamen llamado hipoteca, que inicialmente se encuentra regulado en nuestra legislación en el código civil en el artículo 2432 así: “La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.” Es decir, es un derecho de los acreedores sobre los bienes exclusivos de los deudores, para perseguir los inmuebles que son la garantía de respaldo de las deudas que han contraído, en caso de presentarse un incumplimiento. El

código civil también consagró la indivisibilidad de la hipoteca, al sostener que “en consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.”

Cuando se encuentra hipotecado el inmueble de mayor extensión, es decir, el terreno sobre el cual fue construido el edificio o conjunto, se entienden que todas las unidades privadas se encuentran también gravadas con hipoteca. A la hora de ver estas unidades, con pago de contado, se deberá levantar la hipoteca constituida sobre la unidad a vender, con certificación del acreedor como primer acto de la escritura. Es un deber del notario verificar que se surta este trámite, o de lo contrario no debe otorgar la escritura ante la falta de este requisito.

3.8.1 Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.

- Usarlos de acuerdo a su naturaleza respetando el reglamento de propiedad horizontal y abstenerse de hacer actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, o la salud pública. Es importante resaltar que, en el caso de las propiedades de uso comercial o mixto, los propietarios solo harán servir la unidad privada para los fines del reglamento de propiedad, salvo que exista autorización de la asamblea. En caso de querer cambiar el destino y la naturaleza para el que fue creado el inmueble, deberá aplicarse una reforma en el reglamento de propiedad horizontal. En la actualidad, es común ver que los apartamentos sean arrendados por días para viajeros, visitantes, en razón a que muchos propietarios de bienes privados deciden hacer este tipo de actividades que la mayoría de las veces no están contempladas en ningún reglamento.

Podría pensarse que este tipo de actividades traería algún riesgo para los demás propietarios, pues no se sabe con certeza las personas que están circulando por la propiedad. Cabe mencionar que el decreto 2590 de 9 de julio de 2009, en su artículo 3 parágrafo 2, establece la obligación de quienes actúen como administradores reportar al viceministro de Turismo, el uso de esos inmuebles como vivienda turística (Ministerio del Interior y de Justicia, 2009). Por otra parte, si se presenta algún tipo de daño por estar realizando estos actos, deben ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, y ante cualquier demora deberán resarcir a los propietarios que se vean afectados. Cuando el daño provenga de la unidad privada será de cargo del propietario, y cuando provenga de las áreas comunes hacia la unidad privada será cargo de la administración el arreglo.

- El propietario del último piso debe respetar las normas del edificio entre tanto que no puede elevar nuevos pisos sin autorización de la asamblea, y cumpliendo las normas urbanísticas, para este caso necesita la licencia de construcción que apruebe cualquier adición a la propiedad.
- Las demás que estén descritas en la ley y en la propiedad horizontal.
- Los bienes privados están delimitados como ya se había mencionado, en los planos y en la licencia de construcción. La oficina de planeación es la que debe aprobar dichos planos. Cuando se realiza una escritura pública de enajenación de un bien privado, debe identificarse con sus linderos, como método descriptivo.
- Otro asunto importante de los bienes privados, es que los propietarios comúnmente están arrendando los parqueaderos que no utilizan y que les han sido asignados en el reglamento de propiedad horizontal. Los parqueaderos que se asignan en el

reglamento pueden ser de naturaleza privada o de uso común, dependiendo de la asignación que se les haga. Los parqueaderos privados tienen matrícula inmobiliaria aparte, por lo que a la hora de adquirir una unidad privada también se adquiere el parqueadero y se paga por ellos. Estos tienen un porcentaje de participación determinado en los coeficientes de copropiedad, pagarán impuestos, administración, participación en asamblea de copropietarios, etc. Los de uso común son asignados en el reglamento de propiedad, llamados “uso exclusivo” pero esto no implica la categoría de privados como se mencionó anteriormente.

3.9 De los bienes comunes

En primera instancia, esta ley mencionó una definición de bienes comunes en su artículo 3. El artículo 19 amplió un poco más este concepto. Como bienes comunes tenemos todos esos bienes construidos por el propietario inicial o constructor, que permiten la coexistencia de los bienes privados y que resultan indispensables para el funcionamiento, uso, goce y disfrute, conservación, seguridad de la propiedad entendidos estos como el lote de terreno, las estructuras de concreto, los muros divisorios, las instalaciones de los servicios públicos, las cubiertas del edificio, las fachadas, los techos, entre otros. Este carácter de comunes los hace indivisibles, por lo que tampoco se pueden embargar de forma independiente. Esta calidad la tienen no solo los bienes especificados en el reglamento, sino también los que se mencionen en la licencia de construcción.

Igualmente, estos bienes pertenecen a todos los propietarios de los bienes privados, en proporción a su coeficiente de copropiedad. Si bien es cierto, los bienes comunes no pueden ser enajenados en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad pueden autorizar que estos bienes sean explotados

económicamente, siempre y cuando no se autorice la transferencia de dominio de estos. Esta explotación no debe impedir la circulación por las zonas comunes, ni afectar la estructura de la edificación. El dinero o lo que se reciba por esta explotación, se utilizará para los gastos que se ofrezcan en la propiedad horizontal, con decisión de la asamblea.

Los artículos 20 y 21 de la presente ley, establecen el procedimiento para realizar la desafectación de los bienes comunes, el cual debe ser por escritura pública, y ésta registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, del cual deberá abrirse una matrícula inmobiliaria independiente. Esta desafectación debe contar con un número de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de propiedad del conjunto.

A la hora de desafectar un bien común ha de hacerse sobre un bien que tenga la naturaleza de no esencial, por mandato expreso de la norma; a su vez, tener la autorización de las autoridades municipales o gubernamentales que tienen la competencia para aprobar esto, de acuerdo con las normas urbanísticas; una vez nace esta unidad privada, queda en cabeza de la propiedad horizontal y corresponde a la asamblea darle su destinación; el administrador será quien ejerza los actos de comercio sobre este bien en nombre de la asamblea; y finalmente se hará la respectiva reforma al reglamento para incluir este nuevo bien. Recordemos que este inmueble sujeto de explotación económica deberá contribuir con los impuestos nacionales.

El artículo 22 introduce lo referente a los bienes comunes de uso exclusivo. En primer lugar, son una clase de bien común no esencial que responden a la necesidad que había de que fueran sujeto de una regulación, ya que, por su ubicación o destinación, les corresponde su uso y usufructo a los propietarios de los bienes privados estrictamente. Estos bienes son las terrazas, las cubiertas, los patios, balcones, bodegas, y antejardines, entre otros.

De esta denominación la ley es clara al excluir los parqueaderos comunales, y las zonas que por su naturaleza son de uso y goce de todos los que convivan en la propiedad. De igual manera, la ley aclara que hay parqueaderos que sí son destinados y asignados exclusivamente a los propietarios de bienes privados de manera equitativa. Esto generalmente se hace en la escritura de constitución de reglamento, o puede pasar que se entreguen los apartamentos, y tiempo después el constructor o quien haga sus veces, realice la asignación de parqueadero.

Para este caso, la Superintendencia de Industria y Comercio expidió la circular externa 006 de 8 de febrero de 2012 que quienes promocionen ventas de inmuebles, tienen el deber de informar e indicar las áreas de los bienes, como también la asignación de parqueaderos, etc., así: “Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, se deberá informar a los consumidores que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo” (Superintendencia de Industria y Comercio , 2012).

Esta ley introdujo un régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, el cual obliga a los propietarios de los bienes privados a cumplir unas reglas, a saber: 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien: Aquí podemos imaginar el caso de un propietario de un bien que quede en el último piso y decida por su criterio personal construir otro piso o algún tipo de edificación sobre esta, sin estar esto aprobado en la licencia que le dio el aval para poder levantar la construcción. Muchas resoluciones de la curaduría dejan la anotación de que podrán levantarse construcciones sobre el último piso. La que no lo mencione, se entenderá que no está permitido. 2. No cambiar su destinación: Todos los reglamentos de propiedad horizontal deben consagrar el uso, la destinación, la

naturaleza de cada bien de uso exclusivo. Una vez establecido, ni el tenedor, ni el propietario, ni cualquier persona que lo habite podrá cambiar su destinación. Supóngase una persona que comete el error de tomar el parqueadero de uso exclusivo que le ha sido asignado como un cuarto de san alejo, o de bodega, cuando ha sido destinado para el parqueo de automotores.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar: El propietario que resulte beneficiario del uso y goce de un bien común no esencial deberá realizar las reparaciones necesarias y locativas que surgen con ocasión del desgaste o uso del bien. Recordemos que como reparaciones locativas encontramos la pintura del inmueble, el mantenimiento, mejorar o cambiar los pisos, las redes de telefonía, las redes eléctricas, entre otras. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo: Deberá pagar una compensación por el uso de este bien el propietario que se vea beneficiado.

Por otra parte, hay mejoras que no están dentro del numeral tercero mencionado anteriormente, por lo que se serán a cargo de todos los propietarios teniendo en cuenta que tampoco sean de cargo del propietario inicial. Así mismo, ningún propietario inicial puede enajenar el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

3.9.1 Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.

La entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio o conjunto, se hace al momento de la entrega de los últimos según las actas correspondientes. Estos bienes son los conocidos como zona de recreación y deporte, salones comunales, y demás, que serán entregados al administrador o a la persona encargada, la cual también puede ser elegida por la asamblea general, y es de obligatorio cumplimiento que se realice esta entrega. La ley es clara al afirmar que esta entrega se hará a más tardar cuando

haya finalizado la edificación y exista por lo menos una enajenación de las unidades privadas que represente al menos el 51% de los llamados coeficientes de copropiedad.

En la práctica, los propietarios iniciales o constructores proporcionan a los compradores unas actas de entrega que deben firmar cuando se otorga la escritura. Sin embargo, existen casos de propiedades como las de interés social que no se hace la entrega material del inmueble una vez se firma la escritura, sino cuando ocurre ya el desembolso total del dinero que se ha pactado. Cabe resaltar que la mayoría de estas viviendas son financiadas con créditos hipotecarios, por lo que las entidades que financian estas ventas esperan que la escritura se registre en la oficina de instrumentos públicos para realizar el desembolso del dinero y proceder el propietario inicial a realizar la entrega material del inmueble.

Los conjuntos construidos por etapas, también deberán tener la determinación de los bienes comunes esenciales, y estos coincidir con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

3.10 De los coeficientes de copropiedad

Es pertinente recordar que los coeficientes de copropiedad son aquellos porcentajes que cada propietario tiene sobre sus bienes privados y que indicarán el pago que deben realizar en cuanto a expensas comunes, de acuerdo con el área que ocupen sus inmuebles, por la misma naturaleza que tiene el régimen de propiedad horizontal, que estructura el dominio privado sobre los bienes particulares con la misma copropiedad y la comunidad sobre lo que son las áreas comunes, puesto que su fin es conservarlas y cuidarlas. Así las cosas, hay un criterio de proporcionalidad a la hora de determinar la contribución de los propietarios con las expensas de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, su votación en la

asamblea general, y repartir los pagos de la administración de acuerdo también a la capacidad de pago, dependiendo de si están o no establecidas en el reglamento.

Este artículo fue demandado en sentencia C-782/2004 ante la Corte Constitucional, por considerar los actores que se viola el derecho a la participación democrática, donde cada persona tiene derecho a un voto, cosa que en el régimen de propiedad horizontal opera diferente. La corte desarrolló en esta sentencia el siguiente problema jurídico: “De los argumentos expuestos corresponde a la Corte Constitucional establecer si las normas de propiedad horizontal que definen derechos y deberes de los copropietarios con base en el criterio de coeficiente de propiedad establecen una discriminación que vulnera el derecho a la igualdad, al debido proceso, a la participación ciudadana y a la vigencia de un orden justo y democrático”. Igualmente, definió el coeficiente de copropiedad así: “El coeficiente de propiedad horizontal es el punto de referencia que traduce la participación y obligaciones de cada propietario en estrecha relación con la unidad privada respectiva, que es el único motivo de la asociación por ello” (Corte Constitucional, 2004).

En los argumentos utilizados para controvertir las acusaciones de los demandantes estableció lo siguiente: “En principio el uso del coeficiente de propiedad para definir el valor del voto en las asambleas de copropietarios es un criterio que responde a los atributos de dominio y disposición de la propiedad privada de conformidad con el equilibrio entre los derechos y deberes de los copropietarios, en donde el coeficiente de propiedad define las cuotas partes de las responsabilidades económicas de los recursos necesarios para el sostenimiento de los bienes comunes y pago de servicios públicos domiciliarios y así, quien posee el mayor coeficiente correlativamente paga la mayor cuota de sostenimiento”.

Finalmente concluye: “De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y

sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser un voto por cada unidad privada y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición”. (Corte Constitucional, 2004).

“La Corte Constitucional encuentra que si bien el legislador está facultado por la Carta Política para reglamentar el tema de la propiedad horizontal conforme a la cláusula general de competencia prevista en el artículo 150 superior, y que la medida persigue el fin constitucional de garantizar el goce efectivo de una forma de propiedad privada, también es cierto que el legislador extendió el criterio del voto porcentual a las diferentes formas de asociación de copropietarios de bienes inmuebles que comparten la propiedad de bienes comunes que son necesarios para el uso y disfrute de cada unidad privada”. (Corte Constitucional, 2004).

Todos los reglamentos de propiedad horizontal tienen la obligación de mostrar los coeficientes de copropiedad de los bienes particulares, lo cuales se calculan conforme como lo ordena la ley, y dependiendo también de si son propiedades horizontales residenciales, comerciales o mixtas.

Cada reglamento debe consagrar los criterios necesarios para poder realizar el cálculo y la asignación de cada coeficiente. Estos pueden ser sujetos de modificación, respetando el quorum necesario para hacerlo, de acuerdo en los casos establecidos en la ley, como cuando haya algún error aritmético, alguna adición de un bien privado, cuando se extinga alguna

etapa o parte del conjunto, y cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular.

3.11 De la contribución a las expensas comunes

Las expensas comunes es el concepto por el cual se recauda dinero y permite sostener la propiedad horizontal. Sin el pago o recaudo de estas es imposible suplir los gastos de la propiedad. Cada propietario al aceptar el régimen, deberá contribuir con estos pagos en la medida de su derecho de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.

Generalmente, cuando se enajena un inmueble se entrega a paz y salvo por conceptos de administración. Sin embargo, cuando hay una deuda pendiente por parte del vendedor, el comprador del inmueble podrá asumir la deuda existente y se dejará constancia en la escritura pública de enajenación que habrá solidaridad entre los otorgantes. El notario siempre debe exigir paz y salvo a la hora de realizar las escrituras. Para los proyectos nuevos o proyectos pequeños, generalmente no se expide.

Los propietarios de edificios residenciales y de oficinas, que estén ubicados en el primer piso, no están en la obligación de contribuir al mantenimiento, reparación, y conservación de los ascensores, si no van a usar estos para desplazarse a las demás zonas, o parqueaderos. La Ley 2079 de 2021 en su artículo 44 adicionó la ley 675 de 2001 en el artículo 29 así: “Cuando son viviendas de interés social de 5 o menos unidades, la asamblea es la que determina cuales expensas asumen los copropietarios” (Congreso de la República, 2021).

3.11.1 Incumplimiento por el pago de expensas

El incumplimiento en el pago de expensas genera intereses, y estos se cobran de acuerdo a lo dispuesto por la superintendencia bancaria. Los propietarios morosos serán publicados en una lista que se hará en lugares donde no haya un tránsito constante de visitantes.

3.12 Sectores y módulos de contribución

Cada reglamento de propiedad horizontal de edificaciones o de unidades habitacionales tanto de uso mixto como comercial, deben presentar adecuadamente y sin lugar a equívocos las áreas, bienes y servicios de tipo comunal que no serán predestinados para uso y goce de los propietarios. Estos módulos de contribución son los que permitirán establecer el pago de expensas comunes en esta propiedad de uso comercial o mixto a los propietarios privados de cada sector.

Puede afirmarse que esta figura fue creada con el fin de garantizar el pago de las expensas comunes de la propiedad, pero atendiendo al uso y goce que reciben quienes se benefician de este tipo de sectores que son explotados económicamente, ya que estos bienes no benefician a todos los propietarios de bienes privados, sino a unos cuantos.

Al respecto, en sentencia C- 738/2002 la Corte Constitucional manifestó lo siguiente: “Dentro de los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001 en el Congreso Nacional, se encuentra la siguiente explicación sobre la utilidad de la figura de los sectores y módulos de contribución, dada por uno de los ponentes del proyecto correspondiente: como quiera que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar

que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales” (Corte Constitucional , 2002).

3.13 De la propiedad horizontal como persona jurídica.

Una vez constituida la propiedad horizontal, nace la persona jurídica que es debidamente conformada por todos los propietarios de los bienes particulares. Tiene como objeto administrar todos los bienes y servicios, los cuales pueden manejarse mediante políticas económicas que permitan el mejor funcionamiento y conservación de estos servicios; cualquier asunto que se presente, y no menos importante, garantizar el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, recordando que las normas son de obligatorio cumplimiento.

Para que se lleve a cabo la facturación de servicios públicos, una vez que se comienza la construcción, se está frente a un lote de terreno que cuenta con un solo contador de servicios públicos, del cual se tomará el consumo para realizar el respectivo pago de los servicios. Terminada la construcción, se debe solicitar un contador para cada uno de los bienes privados, donde el propietario deberá hacerse cargo del pago de estos. Los constructores pueden elegir que la facturación de los servicios para las zonas comunes se haga a nombre de la persona jurídica, o que se le cobre a cada propietario la cuota que se estime necesaria para cubrir estos gastos.

De presentarse el caso que la propiedad no tuviera medidor para las unidades privadas, se podrán instalar con la previa aprobación de la asamblea por el voto favorable de los propietarios de bienes privados que representen el 70% de los coeficientes de la

propiedad. Todo lo que tiene que ver con temas contractuales, derechos, deberes, de los servicios públicos, se rige por los contratos que se celebran con las personas jurídicas que prestan dichos servicios.

3.13.1 Naturaleza y características de la propiedad horizontal

En Colombia, las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado. La persona jurídica que nace al constituirse la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, pero no por esto se hace una persona jurídica sin liquidez o sin dinero para sostenerse, ya que la misma norma ha dejado claro que los dineros que se recojan, sean suficientes o superen las expectativas por la cuales han sido recaudados, deben ser invertidos siempre en la propiedad misma. Esta ley 675 de 2001 deberá ser aplicada a este tipo de persona jurídica, y como consecuencia de no ser aplicable una norma expresa, se le deberá hacer extensivas, las normas que conforman el código civil.

La denominación de la propiedad corresponde a la del edificio y su domicilio es en el municipio o distrito donde está ubicada. Al constituirse la propiedad, se asume como no contribuyente de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio, de acuerdo a la actividad desarrollada plasmada en el objeto social, tal y como se encuentra determinado en el Decreto 333 de 1986 en su artículo 195. Sin embargo, a la expedición de esta ley hubo algunas controversias porque para entidades como la DIAN, esta copropiedad debía realizar un aporte a impuestos nacionales, lo cual se estrellaba de cara con lo establecido en el artículo 33 de la misma ley 675 de 2001.

Sin embargo, con la Ley 1607 de 2012, que reformó el estatuto tributario, se dio un giro en este aspecto para aquellas propiedades de naturaleza mixta o comercial, pues pasaron a ser sujeto de un régimen especial tributario, y se convirtieron en contribuyentes de

impuestos nacionales por el beneficio económico que recibían por la explotación de sus zonas comunes. Años más tarde, el estatuto tributario fue adicionado por el artículo 143 de la Ley 1819 de 2016, dejó establecido exactamente cómo están obligadas estas propiedades a contribuir a los impuestos nacionales, así: ARTÍCULO 19-5. OTROS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio. PARÁGRAFO. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial” (Congreso de la República, 2016).

3.13.2 Recursos patrimoniales de la propiedad horizontal

Esta ley establece de donde provienen los ingresos de la propiedad horizontal y los cuales le van a permitir a esta sostenerse. En primer lugar, encontramos las expensas comunes, las cuales son aprobadas por la asamblea general, y se determinan anualmente. Son por excelencia el recurso que sostiene en mayor medida la propiedad.

Adicional encontramos las multas por incumplimiento en las obligaciones de carácter no pecuniario, garantizando el debido proceso y que el deudor se encuentre debidamente notificado.

Otra fuente de ingresos son los denominados intereses, que se generan en la mora de cualquier obligación pendiente de los propietarios con la propiedad horizontal, pero su cobro deberá hacerse atendiendo al interés bancario establecido por la Superintendencia Bancaria. Y finalmente, “demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el

cumplimiento de su objeto” los cuales pueden ser, por ejemplo, los arriendos que recibe la propiedad por los bienes comunes.

También prevé la conformación de un fondo de imprevistos, el cual es destinado para atender cualquier obligación o cualquier gasto inesperado que se presente. Puede pasar, que se tenga que sufragar un gasto con este fondo, el cual corresponde hacerse con lo que pagan por concepto de expensas comunes los propietarios, y no pueda realizarse a que existen propietarios morosos y el fondo no alcance. También puede sufragar los gastos de conciliaciones, transacciones, cumplimiento a órdenes judiciales, entre otros conceptos. La norma otorga la facultad a las viviendas de interés social, de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, de crear o no este fondo de imprevistos.

Esta norma establece también que el cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales, las cuales se entiende que no fueron previstas, solo podrá aprobarse por la asamblea, cuando los recursos del fondo sean insuficientes para suplir dicho gasto.

3.14 Órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal

El órgano de dirección y administración en la propiedad horizontal considerada persona jurídica ante la Ley es la asamblea general (propietarios), el consejo de administración en el caso de que exista, y el administrador de la propiedad horizontal.

3.14.1 De la asamblea general.

Dentro de la propiedad horizontal, se encuentra una estructura organizada por orden jerárquico, que tiene como fin la administración y dirección de la persona jurídica que regula la presente ley, como se muestra a continuación:

Figura 1*Estructura asamblea general*

Fuente: Elaboración propia.

La asamblea general de propietarios puede definirse como: “el máximo órgano de la Copropiedad donde todos los propietarios de los inmuebles que la conforman se reúnen para revisar y aprobar los actos, contratos, presupuestos y reglas que se implementarán para el buen funcionamiento del edificio o conjunto de P.H., plasmadas en el Reglamento que especificará derechos, deberes, sanciones y multas aplicables a los propietarios que lo infrinjan o que atenten contra el bienestar de los demás” (Notaría 19 Bogotá, 2018).

La norma no ofrece una definición precisa de lo que es la asamblea general de propietarios. Sin embargo, el artículo 37 de la ley 675 de 2001, establece su integración por parte de los propietarios, y el alcance de sus decisiones. “La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal”.

Así podemos ver que, la asamblea general de propietarios es el máximo órgano que encontramos en la propiedad horizontal, seguido del consejo de administración y de la figura del administrador, que actúa como representante legal de la sociedad. Existen otras figuras que se han creado como es el comité de convivencia, que no pertenecen a los órganos de dirección de la propiedad, lo mismo que ocurre con el revisor fiscal, el contador, que por esta misma ley fueron excluidos dada su naturaleza.

Esta norma fue demandada en dos ocasiones, siendo la primera mediante la sentencia C-318 de 2002 donde sostiene la corte constitucional que:

“No hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley...”
(Corte Constitucional, 2002).

“Quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución,

como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho” (Corte Constitucional, 2002).

Con esto se deja claro que, a la hora de imponer sanciones a los moradores de los inmuebles, no importa si tienen la calidad de propietarios o no, debe respetarse el debido proceso, que obra como garantía constitucional y no puede ser transgredido. Todas las decisiones se entienden que son de obligatorio cumplimiento para quienes actúen en calidad de propietarios, moradores, administrador y demás calidades que se dan dentro de la propiedad, y no puede ser desconocido su derecho a ser oídos y a participar de las decisiones que se tomen y que evidentemente los vean afectados.

3.14.1.1 Funciones de la asamblea de propietarios.

- La asamblea tiene como función elegir o remover al administrador, y deberá hacerlo siempre con los argumentos que soporten tal decisión. A su vez, puede elegir y remover los miembros del consejo de administración, el revisor fiscal, y su suplente, por período de un año. Dentro de esta facultad, puede la asamblea también nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, sin distinción del tipo de propiedad mixta o conjunto de uso residencial. La norma es clara al señalar que la elección del administrador se hará cuando fuere el

caso, toda vez que mientras exista consejo de administración dentro de la propiedad horizontal, será este el encargado de elegirlo.

- Aprobar o improbar estados financieros y presupuesto anual de ingresos, gastos, previa consideración del Consejo Administrativo y el Administrador. De acuerdo a estudios previos, aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y los aportes por expensas ordinarias o extraordinarias, así como el incremento al costo de imprevistos. Este presupuesto se hace con el fin de prever las necesidades que tendrá la propiedad en el año para el que se ha dispuesto. En concordancia con las funciones del administrador establecidas en el numeral 4 del artículo 51 de la presente ley, corresponde a este preparar los estados financieros, previa consideración del consejo de administración.
- Aprobar las reformas al reglamento lo cual se hará como está establecido en la presente ley, en el numeral 5 del artículo 46. Para esto, se debe contar con la mayoría calificada en la sesión que apruebe la reforma. Una vez aprobada el acta de la reforma, deberá ser protocolizada en escritura pública, e inscrita debidamente en el folio de matrícula de cada uno de los inmuebles que hacen parte del régimen de propiedad horizontal.
- Algunos ejemplos de reformas al reglamento de propiedad son:
 - Asignación de parqueaderos construidos después de las unidades residenciales.
 - Corrección de áreas comunes y coeficientes.
 - Desafectación de un bien común no esencial
 - Cambio de régimen de copropiedad a la ley 675 de 2001.

- “Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta y división, cuando fuere el caso, y decidir sobre el carácter esencial de un bien común”
Este numeral menciona otras funciones que le han sido asignadas a la asamblea de propietarios, como es autorizar la desafectación de un bien común no esencial, que deberá contar con la mayoría calificada que se requiere para esta decisión, tal como lo establece el artículo 46 de la presente ley. A su vez, la asamblea puede realizar la venta del inmueble que ha sido desafectado. Como se ha mencionado anteriormente, lo que no está prohibido se entiende permitido, por razón por la cual podemos deducir que, si la asamblea no está obligada a tener una mayoría calificada para realizar este acto de enajenación, lo podrá hacer sin contar con la aprobación de los propietarios.
- Otra función asignada a la asamblea es decidir sobre cómo aplicar las sanciones a quienes no cumplan con el reglamento de propiedad horizontal y las establecidas en la presente ley, teniendo en cuenta el debido proceso y del derecho de defensa que ha sido otorgado en el reglamento. Frente a esta función dedicaremos un capítulo más adelante del proceso sancionador dentro de la propiedad horizontal.
- Frente a la función de aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica, esto requiere una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) tal como lo establece también el artículo 46. Para esto debe realizarse también una escritura pública del acta que tuvo como acuerdo la liquidación y disolución de la propiedad.

3.14.1.2 Reuniones de la asamblea. La asamblea se reunirá al menos una vez al año, y de no informarse se hará dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La convocatoria será por escrito, y le corresponde hacerla al administrador con antelación mayor a 15 días calendario, enviada a cada uno de los propietarios de las unidades privadas.

Cuando se habla de propietarios, debe aclararse que las personas que no son propietarias de inmuebles que estén sometidos al régimen de propiedad horizontal pueden hacer uso de las medidas legales como el derecho de petición ante las autoridades de la propiedad, así como ejercer el derecho a ser escuchados cuando se trate de toma de decisiones en donde pueden salir afectados. El fin de las reuniones será examinar el estado de la propiedad, su situación jurídica, elegir y nombrar a quienes corresponda, aprobar presupuesto para el año siguiente.

Puede reunirse de manera extraordinaria cuando sea necesario, previa convocatoria hecha por los autorizados para dicho fin, o por la que realicen los propietarios que representen al menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Toda convocatoria deberá tener una relación de lo que se adeude por concepto de expensas comunes, y será informada a los propietarios a la dirección residencial que se tenga de ellos. Para este punto, podemos mencionar que, cuando son los propietarios quienes convocan una asamblea, ellos no tienen acceso directo a la información de quienes tengan deuda de administración, lo cual hace una excepción a la aplicación de esta ley.

Este tiempo que hemos estado atravesando durante la pandemia COVID 19 ha hecho que la mayoría de reuniones deban realizarse de manera virtual, atendiendo a los protocolos de bioseguridad que han sido exigidos por las autoridades, y las reuniones de asamblea no han sido la excepción de atender dichas directrices. Uno de los aspectos importantes en este

punto, es que la propiedad horizontal no ha sido obligada a proveer a los propietarios una conexión a internet para que puedan atender las asambleas. Para este tema, el gobierno nacional expidió el decreto 176 de fecha 23 de febrero de 2021 por el cual se dieron a conocer las reglas que le serían aplicables a las asambleas de las personas jurídicas, y en su artículo 14 hace referencia a las propiedades horizontales, otorgando la posibilidad de aplicar los artículos contenidos en este para la realización de las asambleas, con la acreditación correspondiente para determinar la validez de cada reunión sin desobedecer las normas establecidas por la Ley 675 de 2001.

El artículo 3 de este decreto 176 de 2021 versa: “Cada sociedad podrá escoger si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta, para lo cual tendrá en cuenta las disposiciones legales o estatutarias aplicables sobre convocatoria, quórum y mayorías, y en particular lo establecido en el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 respecto del quórum de las reuniones no presenciales o mixtas” (Ministerio de Comercio, 2021).

3.14.1.2.1 Reuniones por derecho propio. La presente ley consagró las asambleas por derecho propio. Estas se presentan cuando el administrador no convoca la asamblea dentro de los 3 meses que anteceden el vencimiento del presupuesto, lo que permite que dicha asamblea se lleve a cabo, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo. La hora y la fecha será la que se haya señalado en el reglamento. Este artículo trae una particularidad, y es que una vez los participantes representen la totalidad de los coeficientes, la asamblea se podrá hacer sin previa convocatoria, y en cualquier día, hora, o lugar.

3.14.1.2.2 Asambleas de segunda convocatoria. También encontramos las reuniones de asamblea de segunda convocatoria. Esta se hará cuando la asamblea general de propietarios no pueda sesionar por falta de quorum, el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial.

3.14.1.2.3 Asamblea no presencial. Otra modalidad de asamblea es la que se puede realizar de forma no presencial. La ley introdujo esta posibilidad, pero con la limitación que debe probarse su realización, por ejemplo, con medios tecnológicos, que permitan el debate y la deliberación para la toma de las decisiones, bien sea de manera simultánea o de manera sucesiva, es decir, la intervención de cada propietario seguido de otro, y debe darse en el mismo momento. No está permitido, que hoy un propietario intervenga y dos días después otro haga su intervención. Esas decisiones deben obedecer al quorum requerido para cada caso. Debe acreditarse la validez de estas reuniones, ya sea con una grabación, donde quede constancia y claridad de cada propietario, lo que cada uno manifieste, y se debe enviar copia a los copropietarios.

Si bien es cierto la ley menciona que el revisor fiscal es quién dará fe de estas asambleas, surge el siguiente interrogante: ¿Quién da fe entonces de esas asambleas, en las propiedades donde no se cuenta con revisor fiscal? Queda claro entonces, que en este tipo de propiedades donde no exista esta figura de revisor fiscal no se podrán llevar a cabo este tipo de asambleas.

Podríamos decir que esta ley se hizo pensando por ejemplo en propiedades muy pequeñas, piénsese de 4 o 5 unidades privadas, lo cual facilitaría realizar una asamblea no presencial. Pero ahora, si pensamos en una propiedad que por ejemplo tenga 600 unidades,

como las que vemos hoy en día, sería bastante difícil lograr reunir el quorum necesario para la toma de decisiones.

3.14.1.2.4 Decisiones por comunicación escrita. Vemos también que esta ley introduce la toma de decisiones de manera escrita, cuando cada propietario o quien haga de este, exprese su voto frente a las decisiones, señalando su nombre, el contenido de su comunicación, fecha y hora en que se hace.

3.14.1.2.5 Quórum y mayorías. La presente ley preceptúa el quorum necesario para cada celebración de asambleas, y así mismo, estableció la mayoría con la que se debe realizar cada sesión para llevar a cabo la toma de decisiones. Esto se hará entonces con un número de propietarios que representen más de la mitad de los coeficientes, y las decisiones se harán con el voto favorable de la mitad más de uno de los coeficientes.

La Corte Constitucional mediante sentencia C-522-2002 expone que durante las sesiones de las asambleas de copropietarios en donde se consideran inmuebles destinados a vivienda se debe contar con aclaración total cuando se trata de decisiones de tipo económico frente a las que no, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan erogación económica, la regla será la de un propietario un voto (Corte Constitucional, 2002).

Igualmente corroboró el quorum para sesionar así en la sentencia C-738/2002 así: “En cuanto a quórum para sesionar, la regla general que se establece (que no se aplica en los casos de reunión para segunda convocatoria, ni para ciertos asuntos especiales que la ley regula de manera diferente) es que la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios

de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad” (Corte Constitucional, 2002).

Tal y como se conoce, esta regla determina un quórum mínimo, porque según el reglamento puede es posible solicitar uno superior mientras que inferior no. Entonces, con respecto al mínimo requerimiento del quórum para lograr sesionar, la normatividad se comprende autoritaria o pública, ya que no es viable por parte de los copropietarios acomodar en contrario en el reglamento de la propiedad horizontal. Lo anterior, significa que existe cierta autonomía de los copropietarios con su voluntad que puede establecer un quórum superior al que fija la Ley para sesionar, pero no inferior.

EL legislador sabiamente aclaró que ninguna decisión, podrá exigir, salvo lo relativo a la extinción de la propiedad, una mayoría superior al 70% de los coeficientes. Por último, las decisiones que se tomen en contra de lo establecido por la presente ley, se entenderán nulas.

3.14.1.2.6 Actas de asamblea. La real academia española define acta como “Relación escrita de lo sucedido, tratado o acordado en una junta”. Dicha esta definición, podemos decir entonces que el acta es documento donde consta todo lo que ocurra en una asamblea, la cual deberá contener fecha, hora, decisiones tomadas, el tipo de asamblea que se llevó a cabo junto con su fecha de convocatoria, nombre de los asistentes, su calidad, la unidad privada y el coeficiente que representen, y los votos. Estas actas deben ser firmadas por el presidente y secretario, y estos a su vez deben ser propietarios de unidades y privadas o en su defecto quienes representan los propietarios deben estar debidamente acreditados. Dentro de las actas también deben incluirse los propietarios que se encuentren en mora.

Es deber del administrador poner en conocimiento de los propietarios copia completa del acta dentro de un plazo no mayor a 20 días hábiles. De presentarse la negativa del

administrador ante la solicitud de copia del acta por parte de algún propietario, este tiene la posibilidad de acudir ante el alcalde o quien haga sus veces, para que le sea entregada.

3.14.1.2.7 Impugnación de decisiones de la asamblea de propietarios. Los propietarios, el revisor fiscal, y el administrador, son los facultados para impugnar las decisiones tomadas en la asamblea. Este derecho se ejerce ante un juez de la República, quien tiene la facultad de decidir si una decisión está revestida de legalidad o es nula.

Por ejemplo, una asamblea que fue convocada con 5 días de anticipación estaría violando la ley, porque no cumple con los requisitos legales de la ley 675 de 2001.

Recordemos que la Ley 1564 de 2012, estableció que el término para impugnar las decisiones se hará dentro de los dos meses siguientes a su realización so pena de caducidad, salvo que la decisión que se tome sea objeto de inscripción, se hará dentro de los dos meses siguientes a su registro.

3.15 Procedimiento ejecutivo

Como se mencionó anteriormente, una de las fuentes de ingreso de la propiedad horizontal es el cobro de las expensas comunes que se les hace a los propietarios. La presente ley dio la herramienta jurídica necesaria para realizar el cobro de estos rubros cuando dichos propietarios omitan por cualquier razón el pago de las mismas, la cual consiste en presentar un proceso ejecutivo ante la jurisdicción civil, a través de una demanda, que deberá reunir unos requisitos, entre esos el certificado expedido por el administrador de la propiedad que obrará como prueba de la obligación existente entre esta y el propietario deudor. Dentro de esta obligación que surge entre propietarios y la propiedad horizontal, se presenta la figura

de la solidaridad, que consiste en la transferencia de la obligación del anterior propietario al nuevo propietario, cuando se efectúa la transferencia del dominio.

La ley ha encargado al administrador de la propiedad el cobro de esta cartera morosa, a través del cobro pre jurídico que consta en enviar avisos o cartas que recuerden el pago de estas expensas, con el fin de evitar que este cobro se lleve a instancias judiciales. Sin embargo, el administrador no está obligado a pedir autorización para realizar este cobro judicial, por lo que puede disponer de un abogado con el fin de evitar que alguna obligación prescriba.

3.15.1 Del administrador del edificio o conjunto.

La presente ley establece que la representación legal de la propiedad horizontal le corresponderá al administrador. El administrador es una figura demasiado importante en la propiedad. Así como tiene facultad para celebrar contratos y ejecutar actos, es quien dirige y ejecuta las decisiones de la asamblea. El administrador es escogido por la asamblea, pero en las propiedades donde haya consejo de administración, será este el encargado de elegirlo. Quien actúe como administrador deberá responder por las faltas que cometa contra la propiedad.

La corte constitucional mediante sentencia C-127/2004 dejó claro lo siguiente: “A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con

ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones (...)” (Corte Constitucional , 2004).

En términos de consentir el contrato de vinculación para con el administrador, el representante legal de la persona jurídica será el presidente del consejo de administración. En los casos donde no exista esta figura, será el presidente de la asamblea general quien actúe como representante. En las propiedades residenciales, de uso comercial o mixto, la administración debe hacerse por alguien que sea idóneo para el cargo, que reúna los requisitos exigidos para tal fin.

Se podrá constituir pólizas como garantía para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. El monto asegurable debe ser equivalente al presupuesto de gastos de la propiedad para el año que ha sido asignado.

3.15.1.1 Funciones del administrador.

De acuerdo a la Ley 675 (2001), las funciones del administrador son:

- *Tiene como función realizar la convocatoria de la asamblea a reuniones, presentar para la respectiva aprobación el balance general y el inventario, el presupuesto pormenorizado de lo que serán los gastos, los ingresos del año nuevo, junto con los seguros.*
- *Tiene la responsabilidad de llevar los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y mantener la correspondencia del edificio.*

- *Informar sobre las actas de asamblea y consejo de administración si lo hay, para que todos estén enterados.*
- *Preparar y someter ante el consejo de administración las cuentas por año, el informe para la asamblea general que se da cada año, el presupuesto tanto de ingresos como de egresos, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, balances de prueba y la respectiva ejecución presupuestal.*
- *Tiene a su cargo la contabilidad del edificio.*
- *Administrar y tener cuidado de los bienes de dominio de la persona jurídica que se dan a partir de la desafectación de bienes comunes no esenciales, junto con destinarlos a los fines que autoriza la asamblea, en el acto de desafectación, en armonía con el reglamento.*
- *Tiene la responsabilidad de cobrar las cuotas de administración, y todas las obligaciones de carácter pecuniario, y puede cobrar judicialmente estas sin necesidad de autorización.*
- *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal debidamente aprobada por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la autoridad competente todo lo relacionado con la existencia y representación de la persona jurídica.*

- *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica.*
- *Notificar los propietarios de bienes privados, a través de los medios establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, las sanciones en que se encuentren inmersos bien sean por parte del consejo de administración o por la asamblea general, por incumplimiento en sus obligaciones.*
- *Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que haya cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

De presentarse que el administrador sea persona jurídica, el representante legal actuará en representación del edificio o conjunto (Congreso de la República, 2001).

3.15.1.2 Administración provisional.

El artículo 52 de la presente ley reza que mientras no se elija un administrador de la propiedad horizontal, el cargo será ejercido por el propietario inicial, el cual a su vez está en su voluntad contratar personal para realizar esta gestión. Cabe aclarar que, cuando se construyan y se enajenen al menos la mitad más uno de los bienes inmuebles que hacen parte de la propiedad horizontal, se dará por terminada la gestión del propietario en caso de que haya sido asignado como un administrador provisional.

Al presentarse esta obligación, el propietario principal debe informar de manera escrita a los demás propietarios de la propiedad horizontal, con el propósito de reunir la

asamblea para elegir el administrador en los veinte días hábiles siguientes. Sino se realiza esta reunión, el propietario puede nombrar quien administre la propiedad horizontal (Congreso de la República, 2001).

3.15.2 El consejo de administración

Tendrá obligatoriedad la creación del consejo administrativo para las propiedades horizontales que tengan 30 bienes inmuebles privados sin tener en cuenta parqueaderos y depósitos. Este consejo administrativo, debe estar compuesto por un número impar de propietarios como mínimo tres de ellos. Para el caso de un número igual o menor a 30 bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será a su libre elección conformar o no el consejo de administración (Congreso de la República, 2001).

3.15.2.1 *Quorum y mayorías.*

Los miembros de este cuerpo colegiado, ejercerán sus funciones para liberar y decidir cuándo se cuente con la presencia de la mayoría de sus miembros, lo que significa que debe reunirse la mitad más uno de los que lo integran. Las decisiones solo podrán tomarse dentro de cada sesión del consejo, por lo que ninguna cosa podrá ser decidida por fuera de este, ya que las calidades o investiduras que tienen son para actuar dentro de cada sesión. Este consejo de administración decidirá con la mayoría de los votos de quienes son integrantes, dejando de lado el coeficiente de copropiedad, y atendiendo a la regla que cada miembro representará un voto. Sin embargo, el reglamento puede fijar un número distinto para la toma de decisiones, pero respetando siempre el mínimo exigido por la ley (Congreso de la República, 2001).

3.15.2.2 Funciones del consejo de administración.

La ley no discrimina las funciones para el consejo de administración como vimos en el apartado del administrador. Sin embargo, a partir de la lectura a la Ley 675 de 2001 podemos ir encontrando algunas dentro de los diferentes artículos.

Para empezar, encontramos en el artículo 2 numeral 5, que las actuaciones del consejo administrativo que se refieran a temas sancionatorios cuando se da incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, estos temas deben estar alineados con el debido proceso, junto con el ejercicio del derecho de defensa, la contradicción e impugnación.

El consejo de administración que debe actuar como órgano de dirección de la propiedad, considerado esto como una de las funciones más importantes. Ante el consejo de administración se deben someter a su consideración los informes de estados financieros, junto con el presupuesto anual de ingresos (Congreso de la República, 2001).

Otra función del consejo de administración es la de decidir el origen de las sanciones cuando se incumplen las obligaciones consagradas en la ley y el reglamento. Así mismo, es el encargado de nombrar y remover los integrantes del comité de convivencia para periodos de un año.

Por otra parte, encontramos que dentro de los reglamentos de propiedad horizontal se consagran otras funciones al consejo de administración que son expresamente administrativas.

3.15.3 El revisor fiscal

Por ministerio de la ley, cada conjunto de uso comercial o mixto está en la obligación de contar con un Revisor Fiscal que debe ser contador público, con matrícula profesional

vigente y debe estar inscrito en la Junta Central de Contadores, el cual es elegido por la asamblea general de propietarios (Congreso de la República, 2001).

Existen unas limitantes para el ejercicio del cargo de revisor fiscal, tales como no poseer un bien en la propiedad horizontal en donde se ejercen las funciones; no contar con parentesco mínimo de cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil; no contar con relaciones de tipo comercial o de otras circunstancias que le impida actuar de manera imparcial y objetivamente con el administrador y los miembros del consejo de administración en caso de que exista.

Para las propiedades de uso residencial podrán tener Revisor Fiscal, por decisión de la asamblea de propietarios. Para este caso particular, es el Revisor Fiscal quien sí podrá ser propietario o tenedor de bienes privados dentro de la propiedad (Congreso de la República, 2001).

3.15.3.1 Funciones del revisor fiscal.

El revisor fiscal también le han sido delegadas funciones dentro de la presente ley, como es la de controlar las operaciones que adelante la persona jurídica, junto con las previstas en la Ley 43 de 1990 junto con las que la modifiquen o adicionen. Adicional, encontramos las funciones contenidas en el artículo 207 del Código de Comercio.

- I. “Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;
- II. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios

- III. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados
- IV. Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines.
- V. Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título
- VI. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;
- VII. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;
- VIII. Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.
- IX. Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios” (Artículo 207 del Código de Comercio)

3.16 Solución de conflictos

3.16.1 Comité de convivencia.

Para la solución de conflictos que se presenten dentro de la propiedad horizontal, la ley fijó la creación de un comité de convivencia en propiedades horizontales de carácter residencial y de forma optativa en las de uso comercial o mixto. Este comité está conformado por un número impar de tres (3) personas, elegidos por la asamblea general, por un periodo de 1 año.

El fin de este comité es dirimir las controversias que se presenten entre todas las personas que están involucradas en la propiedad, como propietarios y tenedores, entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica. Para estos casos, se podrá acudir al Comité de convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, encaminadas a resolver cualquier conflicto, y fortalecer las relaciones entre vecinos. Lo que se pacte o decida deberá constar en un acta, debidamente suscrita por las partes y por los miembros del comité, y la participación en este es ad honorem. Este comité no podrá imponer sanciones en ningún caso. De presentarse una controversia en la que no se llegue a ningún acuerdo, este comité perderá su competencia por lo que ya será el consejo de administración quien intervenga. Recordemos que este comité es obligatorio en las propiedades de uso residencial, y potestativo en las mixtas o comerciales (Congreso de la República, 2001).

3.16.2 Mecanismos alternos de solución de conflictos.

Recordemos que los mecanismos alternos para la solución de conflictos más comunes son la negociación o transacción, la conciliación, la amigable composición, el arbitraje y la mediación. La transacción está contemplada en el código civil colombiano en el artículo 2469

así: “Es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual” (Código Civil, 2022).

La mediación se da cuando las partes no logran solucionar sus diferencias y acuden a un tercero para que les pueda ayudar a resolver los conflictos, a través del diálogo. La conciliación “es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador” como se establece en el Artículo 64 Ley 446 (1998). Recordemos que la conciliación puede ser en derecho y en equidad. Este artículo fue incorporado dentro del estatuto de mecanismos alternativos de solución de conflictos.

En cuanto al arbitraje “es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice. El arbitraje se rige por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción. El laudo arbitral es la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje. El laudo puede ser en derecho, en equidad o técnico” como lo establece la Ley 1563 de 2012.

La amigable composición está establecida en el artículo 59 de la ley 1563 de 2012 el cual “es un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por medio del cual, dos o más particulares, un particular y una o más entidades públicas, o varias entidades públicas, o quien desempeñe funciones administrativas, delegan en un tercero, denominado amigable componedor, la facultad de definir, con fuerza vinculante para las partes, una controversia contractual de libre disposición. El amigable componedor podrá ser singular o plural”.

3.17 Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias en la propiedad horizontal

El capítulo II de la Ley 675 de 2001 comprende el incumplimiento de las sanciones no pecuniarias que serán impuestas por la asamblea de propietarios o el consejo de administración. Recordemos que los sujetos a quienes les es aplicable una sanción son los propietarios, tenedores o terceros. Veamos los tipos de sanciones que ha introducido la ley para estos casos.

1. Publicación de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción en lugares de amplia circulación dentro de la propiedad. Deberá siempre enviarse un requerimiento por escrito a quien se considere que ha cometido una falta dentro de la propiedad, para informarle sobre esta y si está violando la ley o el reglamento de propiedad horizontal, y exhortarle para que tan pronto como sea posible pueda corregir su conducta o en el evento de que haya cesado, que no vuelva a suceder.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor (Congreso de la República, 2001)..

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como lo son los salones comunales y zonas de recreación y deporte. Este tipo de restricción no monetaria tiende a la restricción de los bienes de uso común, pero en ningún caso será restringido el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos que son de uso exclusivo (Congreso de la República, 2001).

Toda sanción que le sea impuesta a los propietarios, tenedores, deberá ceñirse al debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación, así como respetar los procedimientos que se consagren en cada reglamento de propiedad horizontal, y sujetando cada acto a la valoración de su intencionalidad, la imprudencia o negligencia del mismo, atendiendo siempre al principio de proporcionalidad y el grado de la sanción.

3.17.1 Ejecución de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La responsabilidad de hacer efectivas las sanciones recae sobre el administrador, quien podrá hacer uso de autoridad policial competente si es necesario. Con el fin de hacer cumplir las sanciones, el administrador o los copropietarios podrán acudir a la policía si fuere el caso.

3.17.2 Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

El propietario de bien privado que ha sido sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, ante un juez de la república que revise a fondo la decisión o si existe una violación al debido proceso.

4. Similitudes y novedades entre los dos regímenes de propiedad horizontal

Este capítulo comprende de manera práctica y sencilla un contraste entre las similitudes que existen entre la ley 182 de 1948 y la ley 675 de 2001, y las novedades que introdujo la última, siendo esta la que ha regido la concurrencia de derechos de los propietarios de bienes privados durante los últimos veinte años.

4.1 Similitudes

La ley 182/1948 contempló al igual que la ley 675/2001 la creación de bienes privados y comunes. Esta ley abrió paso a la posibilidad de que coexistieran en una misma edificación más de una propiedad privada. De igual manera, que cada propietario sea dueño de su piso o apartamento, y comunero de los bienes comunes.

Teleológicamente, desde la perspectiva de su naturaleza el ideal es tratar la propiedad horizontal como persona jurídica que necesita de representación, por lo que en ambas leyes se hizo necesaria la existencia de un órgano o una figura para tal fin, siendo en principio una sociedad, y hoy el administrador.

Para las hipotecas, ambas normas establecen que, si existe en el terreno de mayor extensión una hipoteca, se extenderá al resto de construcción que se levanten sobre él. Ambas leyes contemplan como obligación la existencia de un reglamento de propiedad horizontal para facilitar la convivencia de los propietarios y moradores del inmueble, el cual tendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones del administrador, distribución de las cuotas de administración, entre otras.

El reglamento de propiedad horizontal establece requisitos iguales para la inscripción del título de dominio, como es presentar un plano la edificación, describir los linderos y ubicación de la misma. La escritura del reglamento se registra en cada folio de matrícula de los bienes que conforman la propiedad horizontal. La figura de los coeficientes de copropiedad prevalece, pues es necesario que cada propietario sepa su porcentaje de participación en los bienes comunes. Los propietarios deben contribuir a las expensas comunes, junto con todos los gastos de las reparaciones y demás conceptos que tenga la personería jurídica para el desarrollo de sus funciones.

Los impuestos son cancelados por cada propietario sobre cada inmueble del cual sea dueño. No se necesita consentimiento para que el propietario enajene el inmueble, lo hipoteque, lo de en anticresis, o cualquier otro tipo de gravamen.

Se sostiene la prohibición de quien tiene posesión del último piso de no poder construir uno nuevo sin la autorización de las autoridades competentes y de los propietarios.

4.2 Novedades que introdujo la ley 675 de 2001.

- Incorporó principios rectores que la regulan y la orientan.
- Efectuó la complementación de los requisitos de la constitución del régimen de propiedad horizontal.
- Introdujo la construcción de edificios por etapas.
- Desarrolló y amplió la extinción de la propiedad horizontal, la división de la copropiedad y su liquidación.
- Desarrolló los conceptos sobre reconstrucción obligatoria y parcial del conjunto. Para esta reconstrucción estableció que se pueden constituir pólizas de seguro para cubrir la propiedad contra terremotos e incendios.
- Constituyó las obligaciones de los propietarios en cuanto a los bienes privados y comunes.
- Abrió paso a la desafectación de los bienes comunes, con el respectivo procedimiento, y reguló los bienes comunes de uso exclusivo.
- Reguló la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial o constructor.
- Determinó la forma de calcular los coeficientes de copropiedad en los conjuntos residenciales, de uso mixto y en los conjuntos comerciales, y como modificarlos.
- Introdujo los modelos de contribución en los reglamentos de propiedad horizontal.
- Creó el fondo de imprevistos para las obligaciones o expensas inesperadas.
- La figura de la asamblea general le fueron asignadas nuevas funciones, con reglas para sus reuniones, quorum y mayorías, actas e impugnaciones de las decisiones que tome ésta en el ejercicio de sus funciones, y la impugnación de sus decisiones.

- Amplió la figura del administrador y la opción de que exista una administración provisional.
- Creó la obligatoriedad del consejo de administración y sus reglas para reuniones y funciones.
- Incorporó la figura del revisor fiscal con su obligatoriedad y sus funciones.
- Reglamentó la solución de conflictos, el procedimiento para las sanciones, los recursos y las sanciones.
- Conceptuó las unidades inmobiliarias cerradas y como estas tienen áreas sociales, sus reformas, dentro de la integración municipal, las autoridades internas, obligaciones económicas, entre otros aspectos.
- Estableció los criterios para adelantar el cobro de las expensas y demás obligaciones a través del proceso ejecutivo.
- La reconstrucción de los bienes comunes deben asumirla todos los propietarios, y será obligatoria cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal.
- Las propiedades de uso comercial o mixto deben pagar impuestos.

5. Reglamentos de propiedad horizontal

La ley 675 fue clara al establecer que, a partir de su entrada en vigencia, las propiedades horizontales debían realizar la modificación de sus reglamentos para que quedaran sometidos a esta ley. De no realizarse la respectiva transición, se entienden incorporadas las disposiciones del nuevo régimen y cada decisión que se tome conforme al mismo.

5.1 Reglamento de propiedad Edificio Cortes Moreno

1. Identificación general
 - a. Conjunto residencial Cortes Moreno.
 - Municipio: Bucaramanga
 - Dirección: Carrera 5 occidente #46-05 calle # 4-Occ-34

- Tipología: Residencial (tiene oficina y local)

b. Escritura pública de constitución

- Número: Dos mil quinientos setenta (2570)
- Fecha: 11 de julio de 2001
- Notaría Séptima de Bucaramanga
- Suscrita por: Los propietarios

c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001

- Numero: Tres mil setecientos setenta y uno (3771)
- Fecha: 17 de agosto de 2006
- Notaría séptima de Bucaramanga
- Suscrita por: El administrador del conjunto

2. Adaptación a la ley 675 de 2001

a. Régimen general

- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
- Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
- Determinación del terreno: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE
- Bienes comunes: CUMPLE
- Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE

- b. Descripción de las áreas
 - Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE

- c. Régimen organizacional y de Administración
 - Creación de órganos: CUMPLE
 - Nombramiento de funcionarios: CUMPLE
 - Gastos: CUMPLE

- d. Régimen de resolución de conflictos
 - Comité de convivencia: NO CUMPLE

Este Reglamento de propiedad horizontal consta de 12 páginas, y al realizar su reforma al régimen de la ley 675 de 2001, lo hizo en 4 capítulos. En el primero, solamente estableció que este edificio fuera sometido al nuevo régimen y demás leyes que regulen la materia así: “se somete el edificio Cortés Moreno a la ley 675 de 2001 y demás disposiciones que rigen sobre la materia”. El segundo capítulo, consagró la desafectación que se hizo a una terraza que formaba parte de las áreas comunes, para luego ser vendida por parte del administrador como obra en el acta de asamblea que aprobó estas decisiones. En el capítulo III, incorporan cupos de parqueo. En el capítulo IV, se constituyeron dos nuevas unidades privadas, y se faculta al administrador de nuevo para vender las dos unidades de vivienda nuevas. Expone el reglamento la ubicación y linderos del lote de terreno, junto con la

tradición del inmueble. El capítulo IV, comprende la conformación del edificio, sus áreas privadas y comunes, los linderos específicos de cada unidad privada, y la memoria descriptiva del edificio. Si bien es cierto este reglamento se encuentra sujeto a las reglas de la ley 675 de 2001, no desarrolla los artículos de la presente ley, por lo que no contempla un reglamento interno ni las prohibiciones o sanciones a los propietarios; no establece los órganos de administración ni sus funciones; no menciona la figura del revisor fiscal; no establece el procedimiento para la desafectación de bienes comunes ni demás puntos de la ley 675 de 2001.

5.2 Reglamento de propiedad horizontal Altos de Cañaveral II etapa

1. Identificación general

a. Conjunto Residencial Altos de cañaveral II etapa

- Municipio: Floridablanca
- Dirección: carrera 26 # 35 A – 96
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número y fecha: Tres mil cuatrocientos veintiunos de 28 de agosto de 1985, reformada mediante escritura 1690 del 12 de junio de 1986, 2660 de agosto 12 de 1997, y escritura 289 de febrero 22 del año 2000.
- Notaría Cuarta de Bucaramanga

- Suscrita por: La administradora del fideicomiso propietario
- c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001
- Numero: Setenta y dos (72)
 - Fecha: 20 de enero de 2003
 - Notaría Cuarta de Bucaramanga
 - Suscrita por: Representante legal de la sociedad propietaria
2. Adaptación a la ley 675 de 2001
- a. Régimen general
- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
 - Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
 - Determinación del terreno: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
 - Bienes comunes: CUMPLE
 - Coeficientes: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
- b. Descripción de las áreas
- Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE

c. Régimen organizacional y de Administración

- Creación de órganos: CUMPLE
- Nombramiento de funcionarios: CUMPLE
- Gastos: CUMPLE

d. Régimen de resolución de conflictos

- Comité de convivencia: CUMPLE

Este reglamento consta de 56 páginas, dividido por capítulos, y artículos. En el primer capítulo estableció las generalidades del régimen de propiedad horizontal, incorporando los principios y objetivos de la ley 675 de 2001, obligatoriedad para los propietarios o quienes gocen de los bienes, las normas aplicables al reglamento, y la reforma que se realice la cual debe ser sometida al quorum establecido por la ley. En el capítulo II establece la descripción del conjunto, conformado por 135 unidades, con su cuadro de áreas correspondiente. El capítulo III contiene la descripción de los bienes de dominio privado o exclusivo, con sus números de matrícula. Así mismo, contiene la destinación para vivienda de las unidades, el uso y goce de estas, impuestos y requisitos para modificar la unidad privada. El capítulo IV define los bienes comunes, su naturaleza y alcance, la clasificación de estos, y los bienes de uso exclusivo, con las prohibiciones para los propietarios o moradores del conjunto; la clasificación de los bienes comunes esenciales; desafectación de los bienes comunes no esenciales; destinación, reparaciones, modificaciones al uso y goce de los bienes comunes y la división de estos una vez registrada la extinción de la propiedad horizontal. En el capítulo V versa sobre los coeficientes de copropiedad y de las expensas comunes, con cada

porcentaje perteneciente a las unidades; expensas comunes u ordinarias; expensas extraordinarias; solidaridad; mora en el pago de los aportes; merito ejecutivo. En el capítulo VI estableció los seguros e impuestos; indemnizaciones e impuestos. El capítulo VII versa sobre la reconstrucción del edificio o conjunto. El capítulo VIII contempla los derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios. El capítulo XV versa sobre los servicios públicos domiciliarios comunes. El capítulo XVI como capítulo ultimo contiene disposiciones finales.

5.3 Reglamento de propiedad horizontal Edificio La Riviera

1. Identificación general

a. Edificio La Riviera

- Municipio: Bucaramanga
- Dirección: carrera 29 #32-33
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número: Cuatrocientos veintidós
- Fecha: 15 de marzo de 1993
- Notaría octava de Bucaramanga
- Suscrita por: Representante legal de Salcedo y CIA S. en C. constructora

c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001

- Numero: Quinientos dieciséis
- Fecha: 10 de marzo de 2005
- Notaría Octava de Bucaramanga
- Suscrita por: El administrador del conjunto

2. Adaptación a la ley 675 de 2001

d. Régimen general

- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
- Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
- Determinación del terreno: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE
- Bienes comunes: CUMPLE
- Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE

e. Descripción de las áreas: Cumple

- Áreas comunes: CUMPLE
- Áreas privadas: CUMPLE, TIENE PRIVADA Y PRIVADA LIBRE.

f. Régimen organizacional y de Administración

- Creación de órganos: CUMPLE

- Nombramiento de funcionarios: CUMPLE

g. Régimen de resolución de conflictos: CUMPLE

Este reglamento contiene 13 unidades privadas. Consta de 64 páginas, dividido en capítulos y artículos. En el capítulo I establece el objetivo y contenido del reglamento, con la obligatoriedad y sus efectos. El capítulo II contiene los requisitos de la ley 675 de 2001 tales como el nombre del edificio, determinación del terreno, títulos de propiedad, conformación, con el respectivo cuadro de áreas. En el capítulo III contiene los bienes privados o de dominio particular, con su destinación, y las unidades que lo conforman, junto con los parqueaderos; gravámenes sobre las unidades privadas; requisitos para modificar las unidades; obligación respecto a las unidades privadas; prohibiciones de los propietarios y moradores. El capítulo IV versa sobre los bienes de dominio común, su naturaleza y determinación, dudas sobre la calidad de esenciales o no, la proporción de los derechos sobre los bienes comunes, las obligaciones que tienen los propietarios y moradores con los bienes comunes de uso exclusivo, la desafectación de los bienes comunes no esenciales con su respectivo procedimiento, las mejoras y modificaciones en el uso y goce de estos bienes, El capítulo V sobre los coeficientes de copropiedad, determinación, efectos, cálculo y modificaciones de estos, con su respectiva tabla de coeficientes de cada bien. El capítulo VI contiene los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los propietarios de bienes de dominio particular o privado. El capítulo VII de las expensas comunes, participación, solidaridad y mora en el pago que conlleva a la exigibilidad ejecutiva contra quienes incurren en mora dentro de la propiedad. El capítulo VIII establece el presupuesto de ingresos y gastos, junto con el fondo de imprevistos, a partir de cómo se hará su elaboración, un presupuesto

provisional, el fondo de imprevistos y como enfrentar el déficit presupuestal. El capítulo IX contempla la propiedad horizontal como persona jurídica desarrollando el nacimiento de esta, la denominación, su patrimonio, el procedimiento para inscribirla. El capítulo X comprende los órganos de administración y control, constituyendo la asamblea general de copropietarios, el administrador, el revisor fiscal, y el comité de convivencia. El capítulo XI comprende la asamblea general con su naturaleza, conformación, alcance y funciones, reuniones, quorum y mayorías, las actas proferidas y su impugnación. El capítulo XII desarrolla la figura del administrador con su responsabilidad y remuneración. El capítulo XIII del consejo de administración con la importancia de sus actas, funciones, como eligen sus miembros. Seguido, el capítulo XIV desarrolla la figura del revisor fiscal, cómo será su nombramiento, régimen de incompatibilidad de este, sus funciones. El capítulo XV de los seguros, como la reconstrucción obligatoria de la propiedad en los casos que se estipulan. El capítulo XVI desarrolla la extinción y liquidación de la persona jurídica, criterios para dividirla una vez registrada la escritura de extinción. El capítulo XVII establece el régimen de solución de conflictos, la figura del comité de convivencia, mecanismos alternos de solución de conflictos. El capítulo XVIII contiene las sanciones por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, y procedimiento para su aplicación. El capítulo XIX como capítulo final contiene disposiciones varias dentro de la propiedad, como es el contrato de arrendamiento que se podrá solicitar por terminado si algún propietario viola el reglamento; las cuentas bancarias de la propiedad y quien será el encargado de manejarlas; y las especificaciones de la construcción.

5.4 Reglamento propiedad horizontal Edificio Singapur

1. Identificación general

a. Edificio Singapur

- Municipio: Bucaramanga
- Dirección: Carrera 27ª #42-28-50-44
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número: Cuatrocientos diez (410)
- Fecha: 11 de febrero de 1991
- Notaría Séptima de Bucaramanga
- Suscrita por: Representante legal de la sociedad Autoserrano LTDA.

c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001

- Numero: Mil seiscientos diez (1610)
- Fecha: 10 abril del 2007
- Notaría Séptima de Bucaramanga
- Suscrita por: El administrador del conjunto

2. Adaptación a la ley 675 de 2001

d. Régimen general

- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
- Nombre distintivo del edificio: CUMPLE

- Determinación del terreno: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
 - Bienes comunes: CUMPLE
 - Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
- e. Descripción de las áreas: Cumple
- Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE, TIENE PRIVADA Y PRIVADA LIBRE.
- f. Régimen organizacional y de Administración
- Creación de órganos: CUMPLE
 - Nombramiento de funcionarios: CUMPLE

Este reglamento en su reforma está dividido por artículos, de los cuales cada uno incorpora los requisitos que la ley 675 de 2001 ha establecido, como los objetivos de la presente ley; la individualización del inmueble; delimitación de los bienes de dominio particular o exclusivo; sostenimiento de los bienes privados; las reparaciones de cada unidad privada; la zona de parqueaderos debidamente individualizada con sus matrículas; desafectación de los bienes comunes no esenciales; bienes de dominio particular; coeficiente de copropiedad con áreas privadas y áreas comunes; derechos de los propietarios; seguros; expensas comunes y primas de seguro; nuevamente las reparaciones de cada unidad; deberes de los copropietarios; prohibición al propietario dueño del último piso de construir una nueva

unidad, junto con normas internas de la propiedad como hora de mudanzas, entre otras; impuestos; órganos de dirección como asamblea general de propietarios, consejo de administración, administrador del edificio, revisor fiscal; la asamblea de propietarios al realizar sus reuniones deberá velar por el cumplimiento de las normas para que se lleve a cabo, como es el caso de verificar la debida representación o delegación de los propietarios; quorum y mayorías; actas de asamblea y libro de actas; funciones de la asamblea; nombramiento de funcionarios; funciones del administrador; consejo de administración y sus funciones; revisor fiscal; gastos de administración; reconstrucción del conjunto; indemnizaciones; imposición de medidas pecuniarias.

5.5 Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Palmeras del cacique

1. Identificación general

a. Conjunto Residencial Palmeras Del Cacique I Etapa

- Municipio: Bucaramanga
- Dirección: carrera 29 #32-33
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número: Siete mil doscientos noventa y siete
- Fecha: 12 de Octubre de 1993
- Notaría Tercera de Bucaramanga

- Suscrita por: Representante legal de la Sociedad Marval Ltda
- c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001
- Numero: Seis mil ochocientos cincuenta y tres (6853)
 - Fecha: 31 de diciembre de 2008
 - Notaría Séptima de Bucaramanga
 - Suscrita por: El administrador del conjunto
2. Adaptación a la ley 675 de 2001
- d. Régimen general
- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
 - Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
 - Determinación del terreno: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
 - Bienes comunes: CUMPLE
 - Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
- e. Descripción de las áreas: Cumple
- Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE, TIENE PRIVADA Y PRIVADA LIBRE.

f. Régimen organizacional y de Administración

- Creación de órganos: CUMPLE
- Nombramiento de funcionarios: CUMPLE

g. Régimen de resolución de conflictos: CUMPLE

Este reglamento contiene 74 páginas y está ajustado a lo dispuesto en la ley 675 de 2001, por capítulos y artículos. En el capítulo uno establece objeto y definiciones de este; el régimen legal de la persona jurídica; certificado de existencia y representación legal de esta; indemnización proveniente de seguros. El capítulo II contiene la edificación y descripción del terreno; registro de propietarios actuales; adquisición del predio. El capítulo III realiza la determinación del inmueble, relacionando las 94 unidades que lo conforman con su número de matrícula; zonas de propiedad común; especificación de la construcción; el uso de las unidades privadas; impuestos y tasas. El capítulo IV versa sobre los bienes comunes, su clasificación; bienes básicos o fundamentales; descripción elementos que constituyen la dotación necesaria para el funcionamiento general del conjunto, la descripción de los bienes comunes de dotación; bienes comunes; áreas y elementos incorporado para usos complementarios; bienes comunes de rentabilidad; destinación, uso y goce de los bienes comunes. El capítulo V comprende una relación de las unidades privadas de áreas con sus respectivos coeficientes especificados; distribución del presupuesto; obligatoriedad de las cuotas de administración; mora en el pago de las expensas; cuotas extraordinarias. El capítulo VI versa sobre los derechos de los propietarios, derechos de estos con su unidad privada; fraccionamiento de las unidades privadas; derecho de utilización y goce de su unidad privada; usuarios y tenedores de las unidades privadas; derechos de administración y gobierno; multas

por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias; El capítulo VII contiene las obligaciones de los propietarios con la copropiedad; los impuestos, tasas y contribuciones; proceso ejecutivo; arreglo de diferencias en el comité de convivencia; mecanismos alternos de solución de conflictos; medidas para el cumplimiento del reglamento; permiso para revisión, reparación o modificación de las áreas y bienes comunes; la obligatoriedad de cumplir el reglamento. El capítulo VIII establece las prohibiciones a los propietarios, sus derechos y deberes. El capítulo IX de los órganos de administración y control; la asamblea de propietarios; reuniones; quorum para deliberar y decidir; actas de asamblea; decisiones de asamblea y sus funciones; el consejo de administración y sus funciones; remuneración del consejo de administración; ejercicios del cargo; funciones del consejo; calidad de miembros del consejo; del administrador y funciones; recibo de bienes y servicios comunes para la administración; el revisor fiscal y sus funciones. El capítulo X versa sobre el régimen pecuario de la persona jurídica; del manejo de fondos de la propiedad; de los ingresos; el presupuesto y fondo de imprevistos. El capítulo XI contiene las disposiciones finales y transitorias, las causales de extinción de la propiedad horizontal; la seguridad del conjunto residencial.

5.6 Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Residencial Parque San Remo I y II

1. Ubicación general

a. Conjunto Residencial Parque San Remo I y II

- Municipio: Bucaramanga

- Dirección: carrera 8 (Alameda, San Gerardo) Nro. 61-152 y 61-132
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número: Cuatro mil novecientos ochenta y uno (4981)
- Fecha: 27 de noviembre de 1992
- Notaría Cuarta de Bucaramanga
- Suscrita por: Representante legal de la sociedad Marval Ltda

c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001

- Numero: Seiscientos ochenta y siete
- Fecha: 06 de mayo de 2003
- Notaría Cuarta de Bucaramanga
- Suscrita por: Representantes de la asamblea de copropietarios

Adaptación a la ley 675 de 2001

d. Régimen general

- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
- Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
- Determinación del terreno: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE
- Bienes comunes: CUMPLE

- Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
- e. Descripción de las áreas: Cumple
- Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE, TIENE PRIVADA Y PRIVADA LIBRE.
- f. Régimen organizacional y de Administración
- Creación de órganos: CUMPLE
 - Nombramiento de funcionarios: CUMPLE
- g. Régimen de resolución de conflictos: CUMPLE

Este reglamento está conformado por 281 viviendas y 6 locales comerciales. Su reforma está dividida en artículos que establecen los principios; objetivos y obligatoriedad del reglamento; alcance; normatividad; descripción e individualización del inmueble; delimitación y destino de los bienes de dominio particular o exclusivo; sostenimiento de los bienes privados; reparaciones; clasificación del inmueble; bienes comunes y comunes no esenciales; zona de parqueaderos con las respectivas matrículas; desafectación de bienes comunes no esenciales; bienes de dominio particular; comprende cuadro de áreas y coeficientes de copropiedad de San Remo I y II; derechos sobre la propiedad común; seguros de la propiedad; expensas comunes necesarias y prima de seguro; reparaciones y modificaciones de las unidades privadas; derechos y deberes de los propietarios; prohibición

para el propietario del último piso de construir uno nuevo; impuestos y tasas; dirección y administración; asamblea general de propietarios; reuniones de la asamblea con las convocatorias; quorum y mayorías; actas de asamblea y libro de actas; funciones de la asamblea; nombramiento del consejo de administración; nombramiento del administrador y sus funciones; revisor fiscal, nombramiento, fondo de reserva e imprevistos; gastos de administración; reconstrucción parcial del conjunto; destino de indemnizaciones provenientes de seguros; procedimiento para imponer sanciones no pecuniarias.

5.7 Reglamento de Propiedad Horizontal Santa Isabel

a. Edificio Santa Isabel

- Municipio: Bucaramanga
- Dirección: carrera 32 No. 63 A-30
- Tipología: Residencial

b. Escritura pública de constitución

- Número: Dos mil setenta y tres (2073)
- Fecha: 29 de diciembre de 1982
- Notaría Quinta de Bucaramanga
- Suscrita por: Representante legal de la sociedad Constructora Martínez Villalba & Cía Limitada

c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001

- Numero: Cuatrocientos ochenta y tres
- Fecha: 14 de febrero de 2003
- Notaría Quinta de Bucaramanga
- Suscrita por: Representante legal de la Unidad Residencial Santa Isabel

Adaptación a la ley 675 de 2001

d. Régimen general

- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
- Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
- Determinación del terreno: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE
- Bienes comunes: CUMPLE
- Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
- Bienes de dominio particular: CUMPLE

e. Descripción de las áreas: Cumple

- Áreas comunes: CUMPLE
- Áreas privadas: CUMPLE, TIENE PRIVADA Y PRIVADA LIBRE.

f. Régimen organizacional y de Administración

- Creación de órganos: CUMPLE
- Nombramiento de funcionarios: CUMPLE

g. Régimen de resolución de conflictos: CUMPLE

Este reglamento en su reforma contiene en lo absoluto todo lo que está establecido en la ley 675 de 2001. Está estructurado en capítulos y dividido por artículos; contiene un capítulo llamado del reglamento interno que establece derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios y arrendatarios, en temas como mudanzas, basuras, tenencia de mascotas, utilización de parqueaderos, sitios recreacionales, campos deportivos, entre otras disposiciones; dedica un capítulo a la determinación de las expensas comunes, dentro del cual determina los porcentajes de participación en la persona jurídica y el derecho patrimonial en los bienes de uso y servicio común asignando a cada unidad privada y locales su coeficiente; contiene la figura del comité de convivencia, su conformación, actas y funciones; contiene también un fondo de reservas e imprevistos; seguros de la persona jurídica; establece el procedimiento para la imposición de amonestaciones, suspensiones o multas.

5.8 Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Residencial Altamira

1. Identificación general

a. Conjunto Residencial Altamira

- Municipio: Bucaramanga
- Dirección: Vereda mesa de los santos, Piedecuesta.

- Tipología: Residencial
- b. Escritura pública de constitución
- Número: 4904 Notaría Tercera de Bucaramanga
 - Fecha: 15 de Junio de 1982
 - Notaría Primera de Bucaramanga
 - Suscrita por: Representante legal de Inversiones Altamira Ltda, aclarada por la escritura Cuatro mil novecientos cuatro (4904) de fecha 27 de octubre de 1983 otorgada en la Notaria Tercera de Bucaramanga.
- c. Escritura pública de adaptación a la ley 675 de 2001
- Numero: Dos mil diecinueve - 2019
 - Fecha: Trece de junio de 2003
 - Notaría Séptima de Bucaramanga
 - Suscrita por: El administrador del conjunto
2. Adaptación a la ley 675 de 2001
- a. Régimen general
- Nombre e identificación del propietario: CUMPLE
 - Nombre distintivo del edificio: CUMPLE
 - Determinación del terreno: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE

- Bienes comunes: CUMPLE
 - Coeficientes y módulos de contribución: CUMPLE
 - Bienes de dominio particular: CUMPLE
- b. Descripción de las áreas
- Áreas comunes: CUMPLE
 - Áreas privadas: CUMPLE
- c. Régimen organizacional y de Administración
- Creación de órganos: CUMPLE
 - Nombramiento de funcionarios: CUMPLE

Este Reglamento de propiedad horizontal al realizar su reforma al régimen de la ley 675 de 2001, lo hizo en 4 capítulos. En el primero, solamente estableció que este edificio fuera sometido al nuevo régimen y demás leyes que regulen la materia. El segundo capítulo, consagró la desafectación que se hizo a una terraza que formaba parte de las áreas comunes, para luego ser vendida por parte del administrador como obra en el acta de asamblea que aprobó estas decisiones. En el capítulo III, incorporan cupos de parqueo. En el capítulo IV, se constituyeron dos nuevas unidades privadas, y se faculta al administrador de nuevo para vender las dos unidades de vivienda nuevas. Expone el reglamento la ubicación y linderos del lote de terreno, junto con la tradición del inmueble. El capítulo IV, comprende la conformación del edificio, sus áreas privadas y comunes, los linderos específicos de cada

unidad privada, y la memoria descriptiva del edificio. Una particularidad de este reglamento es que se crea la figura del tesorero, la cual no es común ver que se configure.

6. Conclusiones

El consejo de administración podrá imponer sanciones no pecuniarias siempre que en el reglamento de propiedad horizontal se le haya otorgado esta facultad.

Esta ley se pensó para propiedades donde concurren pocos propietarios, pues es muy difícil lograr que concurren a una asamblea con 600 propietarios.

A la fecha, se evidencia que hay muchas propiedades horizontales que no han hecho su cambio de régimen de copropiedad y no se cuenta con una entidad que las obligue a cumplir con este requisito. Por otra parte, una vez hecha la transición al régimen de propiedad horizontal, no existe una entidad que realice una auditoría para determinar si el cambio de régimen se ha hecho de manera correcta, ya que la única entidad que puede ejercer un control es la oficina de registro de instrumentos públicos del domicilio de la propiedad horizontal, el cual muchas veces pasa por alto algunos de los requisitos.

Cada reglamento de propiedad horizontal tiene su organización, y sus directrices conocidas como reglamento interno, por lo que en algunos se encuentra la figura del tesorero, con sus respectivas funciones y la forma en que han de ser elegidos.

La jurisprudencia ha sido clave en el desarrollo de este régimen de copropiedad, toda vez que ha dado solución a múltiples conflictos que se han presentado, en los cuales la ley 675 de 2001 no ha tenido una solución concreta.

Referencias

- Castaño, D. (2014). *Propiedad horizontal en Fusagasuga*. Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada.
- Código Civil. (2022). *Artículo 2469*. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr076.html#2469
- Congreso de la República. (1948). *Ley 182 de 1948* . Bogotá: Congreso de la República.
- Congreso de la República. (1998). *Ley 446 de 1998*. Bogotá: Congreso de la República.
- Congreso de la República. (2001). *Ley 675*. Bogotá: Congreso de la República.
- Congreso de la República. (2016). *Ley 1819 de 2016*. Bogotá: Congreso de la República.
- Congreso de la República. (2021). *Ley 2079 de 2021* . Bogotá: Congreso de la República.
- Congreso de los Diputados. (1960). *Ley 49 de 1960*. Madrid: Congreso de los Diputados.
- Corte Constitucional . (1997). *Sentencia 035 de 1997* . Bogotá: Corte Constitucional .
- Corte Constitucional . (2002). *Sentencia C- 738*. Bogotá: Corte Constitucional .
- Corte Constitucional . (2004). *Sentencia C-127*. Bogotá: Corte Constitucional .
- Corte Constitucional. (2002). *Sentencia C-318 de 2002* . Bogotá: Corte Constitucional.
- Corte Constitucional. (2002). *Sentencia C-522-2002* . Bogotá: Corte Constitucional.
- Corte Constitucional. (2002). *Sentencia C-738/2002* . Bogotá: Corte Constitucional.
- Corte Constitucional. (2004). *Sentencia C-782/2004* . Bogotá: Corte Constitucional.

- Definición. (2022). *Definición de Avalúo*. Obtenido de <https://definicion.de/avaluo/>
- Derecho Civil Francés. (1804). *Artículo 664*.
- Hernández, H. (2013). El nacimiento y la consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*, 18(1), 145 - 160.
- Marín, G. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 5(9), 145-160.
- Ministerio de Comercio, I. y. (2021). *Decreto 176 de 2021* . Bogotá: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Ministerio del Interior y de Justicia. (2009). *Decreto 2590 de 9 de julio de 2009*. Bogotá: Ministerio del Interior y de Justicia.
- Montejo, J. (2002). *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia: aspectos teóricos y prácticos*. Bogotá: TEMIS.
- Nader, L. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. (Tesis de grado)*. Bogotá: Universidad Javeriana.
- Notaría 19 Bogotá. (2018). *¿Qué y para qué son las asambleas de propietarios?* Bogotá: Notaría 19 Bogotá.
- Pegoraro, V. (2018). Apuntes para una historia de la propiedad horizontal en Mar del Plata (1948-1982). *Revista Pasado Abierto*, 4(7).
- Roa, R. (1999). *Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Solano, O. (2011). Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la propiedad horizontal: caso Santiago de Cali – Colombia. *Revista Libre Empresa*, 8(1).
- Superintendencia de Industria y Comercio . (2012). *Circular externa 006 de 8 de febrero de 2012*. Bogotá: Superintendencia de Industria y Comercio .

Velásquez, L. (2006). La unión de la personalidad jurídica y la comunidad en la nueva ley de propiedad horizontal. *Revista de Derecho Privado*(36), 141-151.