

ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

DIANA CAROLINA RUIZ MUÑOZ
COD. 41053301

UNIVERSIDAD LIBRE
FACULTAD DE DERECHO
CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIO-JURÍDICAS
BOGOTÁ
2014

ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

DIANA CAROLINA RUIZ MUÑOZ
COD. 41053301

Monografía presentada para optar al título de Abogado

UNIVERSIDAD LIBRE
FACULTAD DE DERECHO
CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIO-JURÍDICAS
BOGOTÁ
2014

PAGINA DE ACEPTACIÓN

NOTA DE ACEPTACIÓN

PRESIDENTE DEL JURADO

JURADO

JURADO

BOGOTÁ D.C. NOVIEMBRE 2014

DEDICATORIA

El presente trabajo se encuentra dedicado en primer lugar al creador del universo, a mis padres Jairo y Alba por su dedicación, comprensión y ayuda incondicional, a mis hijos Oriana, Aitana y Juan Pablo por ser mi motor de vida, a mi Esposo Efrain Castilla por sus noches de insomnio y fortaleza en la terminación de mi larga carrera en pro de lograr mi título profesional.

AGRADECIMIENTOS

Me permito agradecer a los Profesores Oscar Rivera y Fernando Salinas pues gracias a su trasmisión de conocimientos en el área de derecho privado, lograron guiar la ejecución de la presente monografía

A la Universidad Libre por que albergo mis sueños de convertirme en una profesional integral del Derecho.

RESUMEN

El régimen de propiedad horizontal en Colombia contenido en la Ley 675 de 2001, se encuentra en permanente cambio por cuanto es una entidad viva en constante crecimiento, luego de 13 años de su expedición, es posible detectar vacíos que generan traumatismos en la convivencia pacífica de los ciudadanos que habitan en esta forma especial de dominio, vacíos que han sido subsanados a través de la jurisprudencia de la Corte Constitucional. A través de un análisis documental y un ejercicio de interacción a través del uso de las TICS mediante el blog TODO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL fue posible detectar que las áreas más relevantes para el ciudadano común son: Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, Órganos de Dirección, régimen de los bienes, recursos y convivencia, razón por la cual la presente monografía aborda desde la legislación y la jurisprudencia de la Corte Constitucional el abordaje de estas áreas, a fin de construir un documento que pueda ser consultado no solo por los estudiantes de derecho sino también para todos aquellos que se encuentren interesados en los aspectos normativos que atañen a la propiedad horizontal.

Palabras claves: *Propiedad horizontal, régimen, conjuntos, edificios, residenciales, administrador, bienes privados, bienes comunes, jurisprudencia, convivencia, persona jurídica.*

ABSTRACT

The horizontal property regime in Colombia in Law 675 of 2001, is constantly changing because it is a living entity in constant growth, after 13 years of issue, you can detect voids that create trauma to the peaceful coexistence of citizens living in this special form of ownership, gaps have been corrected through the jurisprudence of the Constitutional Court. Through documentary analysis and an exercise in interaction through the use of ICTs by ALL ABOUT CONDO blog was possible to detect the most relevant for the average citizen areas are: Nature of condominiums, Management Bodies, scheme assets, resources and coexistence, why this monograph addresses from the legislation and jurisprudence of the Constitutional Court's approach to these areas in order to build a document that can be accessed not only by law students but also for those who are interested in the policy aspects regarding condo.

Keywords: *Horizontal property regime, sets, buildings, residential, administrator, private goods, common property, law, cohabitation, legal person.*

CONTENIDO

	PÁG.
INTRODUCCIÓN	13
1. CAPÍTULO I: GENERALIDADES	15
1.1. TITULO	15
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.2.1. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA SOCIO-JURÍDICO	15
1.2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA SOCIO-JURÍDICO DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.3.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	16
1.3.2. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA	16
1.3.3. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	17
1.4. HIPOTESIS	17
1.5. OBJETIVOS	17
1.5.1. OBJETIVO GENERAL	17
1.5.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	17
2. MARCO REFERENCIAL	19
2.1. ESTADO DEL ARTE	19
2.2. MARCO CONCEPTUAL	21
2.2.1. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	22
2.2.2. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	22
2.2.3. BIENES COMUNES	22
2.2.4. BIENES COMUNES ESENCIALES	22
2.2.5. EXPENSAS COMUNES NECESARIAS	22
2.2.6. COEFICIENTE DE PROPIEDAD	23
2.2.7. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	23
2.2.8. EDIFICIO	23
2.2.9. CONJUNTO	23
2.2.10. PROPIETARIO INICIAL	24
2.3. MARCO TEORICO	24
2.3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	24
2.3.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	26
2.4. MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	28
2.4.1. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE PISOS Y DEPARTAMENTOS DE UN MISMO EDIFICIO.	28
2.4.2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	29
2.4.3. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	31

2.4.4. RÉGIMEN ACTUAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	32
3. DISEÑO METODOLÓGICO	34
3.1. ENFOQUE METODOLÓGICO	34
3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	34
3.3. FUENTES DE LA INVESTIGACIÓN	34
3.3.1. FUENTES PRIMARIAS	34
3.3.2. FUENTES SECUNDARIAS	35
3.4. TECNICA DE RECOLECCIÓN	35
4. ANALISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA	36
4.1. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	36
4.1.1. ¿CÓMO NACE LA PERSONA JURÍDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL?	36
4.1.2. PATRIMONIO DE LA PERSONA JURÍDICA	37
4.1.3. EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA	37
4.1.4. CAUSALES DE EXTINCIÓN	38
4.1.5. PROCEDIMIENTO	38
4.1.6. DIVISIÓN	38
4.1.7. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA	39
4.2. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN	39
4.2.1. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS	40
4.2.2. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	47
4.2.3. EL ADMINISTRADOR	49
4.2.4. EL REVISOR FISCAL	51
4.3. RÉGIMEN DE LOS BIENES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	55
4.3.1. BIENES PRIVADOS	55
4.3.2. RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES	57
4.3.3. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO	59
4.4. RECURSOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	60
4.4.1. EXPENSAS COMUNES O NECESARIAS	60
4.4.2. COSTOS DE MERCADEO QUE TIENEN ESTE CARÁCTER	60
4.4.3. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	61
4.4.4. OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR	62
4.4.5. SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LAS EXPENSA COMUNES	62
4.4.6. SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES	62
4.4.7. PAZ Y SALVO EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO	63
4.4.8. EXPENSAS DE BIEN PRIVADO PERTENECIENTES A VARIAS PERSONAS	63
4.4.9. EXPENSAS DE LOS PROPIETARIOS DEL PRIMER PISO	63
4.4.10. INTERESES POR RETARDO EN EL PAGO DE EXPENSAS	64

4.4.11. GXPENSAS EXTRAORDINARIAS	64
4.4.12. SUSTENTO LEGAL PARA EXIGIR EL COBRO EXTRAORDINARIO	64
4.4.13. SANCIONES PECUNIARIAS	65
4.5. CONVIVENCIA	65
4.5.1. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS	65
4.5.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA	65
4.5.3. ELECCIÓN Y COMPOSICIÓN DEL COMITÉ	65
4.5.4. EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	66
4.5.5. PROCESO SANCIONADOR EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	67
4.5.6. DESCRIPCIÓN PROCEDIMIENTO SANCIONADOR DE LA NORMA A APLICAR	69
4.5.7. LAS SANCIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	71
5. ANALISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	73
5.1. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	73
5.1.1. SENTENCIA C-31 DE 2002	73
5.1.2. SENTENCIA C-488 DE 2002	74
5.2. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LOS ORGANOS DE DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	75
5.2.1. SENTENCIA C-127 DE 2004	75
5.2.2. SENTENCIA T-555 DE 2003	76
5.3. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES COMUNES	77
5.3.1. SENTENCIA C-522 DE 2002	77
5.3.2. SENTENCIA T-698 DE 2012	78
5.4. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE RECURSOS DE LA COPROPIEDAD	78
5.4.1. SENTENCIA C 408 DE 2003	78
5.4.2. SENTENCIA C-738 DE 2002	79
5.5. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE CONVIVENCIA	80
5.5.1. SENTENCIA T-155 DE 2012	80
CONCLUSIONES	82
BIBLIOGRAFIA	84
ANEXO 1	86

LISTA DE TABLAS

PAG.

Tabla 1 Proceso sancionador.

69

LISTA DE GRÁFICAS

	PÁG.
Gráfica 1: Organigrama propiedad Horizontal	39
Gráfica 2: Áreas de Estudio del Marco Jurisprudencial	73

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se realizó el análisis del régimen de la propiedad horizontal en Colombia, lo anterior, por cuanto la forma de habitar en la actualidad en copropiedades, con múltiples unidades privadas, ha dejado atrás el modelo de unidades residenciales unifamiliares; en las últimas tres décadas casi sin excepción los constructores se han centrado en proyectos de edificios y conjuntos residenciales que se encuentran cobijados bajo el régimen de propiedad horizontal; en la actualidad, “los nuevos desarrollos urbanísticos, aún en los de interés social, las unidades privadas se agrupan en propiedad horizontal y comparten el equipamiento comunal, las zonas verdes y los cerramientos que facilitan la seguridad de los residentes de estos edificios y conjuntos”¹, esta forma de dominio que combina unidades privadas con bienes de propiedad común, se encuentra regulado por la ley 675 de 2001, a través de esta norma el gobierno nacional profirió el régimen de propiedad horizontal en Colombia, a través de la cual buscó regular los derechos de los propietarios de las unidades privadas, el manejo de los bienes comunes, su administración, la personalidad jurídica que surge en virtud de la ley, entre otros temas de vital importancia para garantizar la sana convivencia y la correcta administración de los bienes comunes.

La importancia del presente trabajo radica en que luego de 13 años de la expedición de la ley 675 de 2001, es viable a través de fallos jurisprudenciales determinar si existen vacíos que deban ser llenados con el fin de garantizar que la legislación cumpla su función primaria: regular las relaciones de los ciudadanos, con el evidente crecimiento de esta forma de dominio es necesario determinar si el régimen actual cubre las necesidades de los ciudadanos que viven o tienen propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal.

El presente trabajo es eminentemente teórico, bajo la técnica de un estudio documental, puesto que tiene como objetivo analizar el régimen de propiedad horizontal en Colombia, a fin de lograr determinar la existencia de vacíos o logros que garanticen la sana convivencia ente los propietarios, residentes y terceros que tiene relación con esta forma de dominio.

En el presente estudio se pueden considerar como limitaciones que la propiedad horizontal en Colombia no cuenta con una entidad que la regule de forma unificada, a la fecha son diferentes entes estatales que de forma parcial tocan los temas que giran en torno a la propiedad horizontal, entre ellos: las alcaldías, los jueces de la República, los inspectores de policía, curadurías, entre otros; y en la actualidad el país carece de un ente de vigilancia que tenga como función

¹ RODRIGUEZ, Manuel. Estadísticas de la propiedad horizontal estadísticas de la propiedad horizontal en Bogotá Distrito Capital. Federación Colombiana de la propiedad Horizontal. Disponible en: <http://www.participacionbogota.gov.co/index.php/component/remository/?func=filinfo&id=96>. Consultado el 20 de mayo de 2014.

controlar a todas aquellas personas jurídicas que se encuentren constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, dejando a la deriva a los ciudadanos en ciertos temas que sin duda requieren del control y la vigilancia del Estado.

Como resultado del trabajo de la autora de la presente monografía la cual tardo más de dos años en la recopilación del material utilizado, luego de la creación del blog TODO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL (www.phcorporacion.phcorporacion.wordpress.com) que a la fecha de entrega del presente trabajo cuenta con un total de 14,174 visitantes, fue posible realizar la publicación de la *Guía práctica para administrar propiedad Horizontal en Colombia*, cartilla en la cual se reúnen los aspectos legales más relevantes para quienes consultaron en el blog que se dedican al oficio de la administración de propiedad horizontal. La mencionada cartilla cuenta con el número ISBN: 978-958-46-3450-4 (Véase Anexo 1)

Con base en lo anterior, el presente documento se encuentra estructurado de la siguiente manera:

En el capítulo I el lector encontrará los aspectos generales del trabajo de investigación: descripción del problema, hipótesis objetivos y justificación de la presente monografía. En el capítulo II se encuentran los marcos de referencia: el estado del arte, el marco histórico y marco normativo de la propiedad horizontal, El capítulo III contiene la metodología abordada para realizar el trabajo de investigación; en el capítulo IV se referencia el análisis del régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, en el capítulo V se realiza un análisis de las principales sentencias proferidas por la Corte Constitucional respecto a la propiedad horizontal, finalmente las conclusiones obtenidas en la ejecución de la monografía.

1. CAPÍTULO I: GENERALIDADES

1.1. TITULO

ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En 1948 luego del bogotazo y la crisis generada por la violencia que desencadenó el desplazamiento masivo de los campesinos a las ciudades, fue necesario expedir una ley para reglamentar la nueva forma de vivienda, nace entonces la Ley 182 de 1948 norma que da vida al régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, esta ley surge como génesis del actual régimen de propiedad horizontal el cual ha evolucionado con el paso del tiempo, en la actualidad la Ley 675 de 2001 recoge de manera general este sistema jurídico.

En esta nueva forma de propiedad convergen unidades privadas con bienes comunes, surgen nuevos retos, una nueva actividad profesional que requiere del estudio permanente no solo de la ley 675 de 2001, sino del sistema jurídico que lo conforma: el código de comercio, código de policía, código civil, estatuto tributario, entre otras normas que directa o indirectamente regulan esta forma de propiedad privada.

Luego de 13 años de la expedición de la Ley 675 de 2001 sin que haya existido una modificación por parte del poder legislativo al régimen actual, surge la necesidad de realizar un análisis con el objeto de determinar si el régimen cumple a cabalidad con las necesidades de los ciudadanos que tienen alguna relación con esta forma de dominio, o si por el contrario el régimen presenta vacíos que deben ser llenados a través de la jurisprudencia a fin de garantizar los derechos de quienes se relacionan con la propiedad horizontal, indicando que puede ser posible la modificación o complementación del régimen actual.

1.2.1. Delimitación del problema socio-jurídico

Espacio: El presente trabajo se ejecutó realizando el estudio de la legislación Colombiana.

1.2.1.1. *Tiempo:* El estudio se efectuó en el período de tiempo comprendido entre 2010-2014.

1.2.1.2. *Sujetos:* Los actores tenidos en cuenta en la realización del presente proyecto de investigación son los siguientes:

- Corte Constitucional.

- Comunidad que habita en copropiedades.
- Alcaldías locales.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio.

1.2.2. Formulación del problema socio-jurídico de la investigación

¿Cuál ha sido el desarrollo del régimen de propiedad horizontal en Colombia ley 675 de 2001 y qué impacto tiene en la calidad de vida de quienes habitan o tienen sus negocios bajo este régimen de dominio en Colombia?

1.2.2.1. Sistematización del problema de investigación

¿Cuál ha sido la evolución jurídica del régimen de propiedad horizontal en la legislación colombiana?

¿Cuál es la aplicación del régimen de propiedad horizontal en Colombia desde el punto de vista socio-jurídico en Colombia?

¿Existe en el régimen de propiedad horizontal una forma especial de dominio?

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Justificación teórica

El análisis del actual régimen de propiedad horizontal en Colombia recogido en la Ley 675 de 2001, se reviste de importancia académica por cuanto través de su análisis es posible determinar si los mecanismos y las normas que regulan a las copropiedades en el país en realidad cumplen con los fines para los cuales han sido propuestos es decir, la regulación de un régimen especial de dominio, del cual no se habla en las facultades de derecho pero que en el ejercicio profesional cada vez más surgen conflictos en torno a esta forma especial de la propiedad horizontal.

1.3.2. Justificación metodológica

Con base en que el objeto de la presente investigación es el análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia, la metodología a aplicar está basada en la descripción del fenómeno, a través del análisis documental del material jurídico y doctrinal existente en torno al tema de la propiedad horizontal.

Aunado a lo anterior, es necesario decir que la presente investigación se basará en fuentes primarias referentes a los datos obtenidos a través de entrevistas a ciudadanos y profesionales que tiene relación con el régimen de propiedad horizontal y fuentes secundarias provenientes de interpretaciones ya elaboradas

por teóricos, doctrinantes, leyes tesis, monografías, textos, diccionarios, artículos, revistas y demás documentos que se basan en la propiedad horizontal como elemento de estudio.

1.3.3. Justificación práctica

El presente trabajo es conveniente para la comunidad académica por cuanto ofrece el análisis de otros regímenes de propiedad horizontal, a través del cual será posible estudiar herramientas que se apliquen en otras legislaciones que puedan ofrecer soluciones que se requieran a problemáticas existentes en las relaciones derivadas de las copropiedades en Colombia.

Aunado a lo anterior, servirá como soporte para los estudiantes que más adelante requieran información académica respecto a la aplicación de este régimen en la vida cotidiana.

1.4. HIPOTESIS

El régimen de propiedad horizontal o ley 675 de 2001 presenta vacíos que generan conflictos entre los ciudadanos, razón por la cual la Corte Constitucional ha adoptado el papel del legislador al llenar esos vacíos con jurisprudencia, situación que evidencia la necesidad de modificar la ley actual y abordar en ellas problemáticas que se han evidenciado en los últimos 13 años de vigencia de la norma.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. Objetivo general

Analizar el desarrollo del régimen de propiedad horizontal en la legislación nacional con el fin de determinar los aspectos relevantes en su aplicación en el diario acontecer de las copropiedades.

1.5.2. Objetivos específicos

- Estudiar la evolución jurídica del régimen de propiedad horizontal en la legislación colombiana a fin de determinar sus aspectos teóricos, procesales y doctrinales más relevantes.
- Desarrollar la jurisprudencia de la Corte Constitucional respecto al régimen de Propiedad horizontal.

- Analizar el régimen de propiedad horizontal en el contexto nacional de cara a sus aspectos procesales, y sus características conforme a la voluntad del legislador.

2. MARCO REFERENCIAL

2.1. ESTADO DEL ARTE

Pedro Augusto Escobar en el libro *Propiedad horizontal* realiza un recuento sobre el desarrollo del régimen de propiedad horizontal en el país desde 1948 año en el cual se da vida al régimen de propiedad horizontal, luego de la crisis originada en la ciudad de Bogotá a raíz del bogotazo y el desplazamiento de campesinos a las áreas urbanas del país, es un trabajo que recopila las normas que en Colombia se han proferido respecto a esta forma particular de dominio.

Por su parte Lina Nader en su tesis de grado titulada *Análisis jurídico de la propiedad Horizontal en Colombia*, realizada en el año 2002, recoge el tema de la propiedad horizontal, haciendo un recuento desde su génesis como régimen especial de dominio hasta la última norma que regula esta forma tan particular de dominio, la ley 675 de 2001 y realiza una explicación suscita sobre el articulado que compone esta ley, sin embargo, no realiza un estudio de las otras normas complementarias que también tienen injerencia en la propiedad horizontal, tales como el Código de Comercio, el Código Policía entre otros.

En cuanto a otras normas que regulen de forma indirecta al régimen de propiedad horizontal es posible citar el libro *Derecho mercantil colombiano* escrito por José Narváez y publicado en 1998, a través de este libro es posible determinar los aspectos relevantes en cuanto a la necesidad de reunir al órgano administrador bajo la figura de asamblea general, debido a que la ley 675 de 2001, presenta vacíos al tratar legalmente este órgano, ha sido el código de comercio el encargado de llenar los vacíos existentes, razón por la cual se necesita recurrir a un documento que trate el tema de las asambleas de socios, a fin de realizar las analogías necesarias frente a la asamblea de copropietarios, aunado a lo anterior, en el caso de impugnación de acta la ley 675 de 2001 remite de forma expresa al lector al artículo 194 del código de comercio.

En materia de propiedad horizontal Luis Guillermo Velázquez en 1998 publica el libro titulado *La propiedad horizontal en Colombia*, realiza un recuento de las principales normas que recogen el régimen especial de la propiedad horizontal: ley 675 de 2001, Código de Comercio, Código de Policía entre otras, a través del estudio minucioso de las mismas busca darle al lector de forma detallada y minuciosa los aspectos más relevantes de esta forma especial de dominio en el País.

Álvaro Camacho en el año 2012 publica el libro *Administración de la propiedad horizontal*, el mencionado libro se presenta como una compilación del desarrollo del régimen de propiedad horizontal, abordando de forma amplia los aspectos tributarios y contables de este régimen especial creado por la ley 675 de 2001.

Raúl Montejo en 1990 realiza una tesis de pregrado titulada el *Ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia* en donde se realiza un recuento normativo del régimen especial de propiedad horizontal, y orienta su obra al ejercicio que realiza el administrador como representante de la persona jurídica civil sin ánimo de lucro que nace en virtud de la ley 675 de 2001.

Omar Solano en su libro *la administración en la propiedad horizontal, un enfoque estratégico* presenta al lector una serie de herramientas y tics administrativos aplicados en la propiedad horizontal, para que éste profesional responda a las necesidades de los conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en cuanto a los procesos de dirección, liderazgo, lo contable, presupuestal, cartera, convivencia, seguridad y bienestar.

Revisado el contenido del mismo es posible observar que los autores del libro buscan desde la planeación estratégica dar herramientas a los administradores frente a los retos que se presentan a diario en la oficina de administración.

En el artículo titulado *Análisis del Sistema Administrativo del Sector Inmobiliario de Propiedad Horizontal en Cartagena*, José Morelos realiza un estudio del sistema administrativo inmobiliario de propiedad horizontal en la ciudad de Cartagena, los autores concluyen que los principales problemas que se presentan son los temas de mantenimiento de las estructuras y los riesgos de los temas derivados de la administración, razón por la cual se requiere un especial enfoque en temas tales como recibo de áreas comunes por parte de los copropietarios a las constructoras, y asuntos derivados del manejo de dineros por parte de los entes administrativos.

Frente al tema de la propiedad horizontal, la Personería de Bogotá en 2010 publica *el Manual de propiedad horizontal* la entidad administrativa realiza un compendio de las normas principales que regulan la propiedad horizontal así como la jurisprudencia, enuncia como temas importantes los órganos de administración de la persona jurídica así como los mecanismo utilizados para la solución de conflictos en la comunidad.

Por su parte Oscar Ochoa en su libro *Bienes y derechos reales: derecho civil II*, en el capítulo 5 del libro el autor realiza un recuento respecto al régimen de propiedad horizontal en Venezuela, aborda temas tales como expensas comunes, registro de la copropiedad, nacimiento de la persona jurídica como elementos fundamentales del régimen de propiedad horizontal en el hermano país.

En el *Manual teórico de la propiedad horizontal aspectos sustantivos, procesales, modelos prácticos, legislación y jurisprudencia acorde con la ley 428 de 1998*, Ciro Pabón estudia el tema de las unidades cerradas, elementos que también se encuentran regulados por el régimen de propiedad horizontal, actualmente por la ley 675 de 2001; el autor realiza un compendio de las minutas necesarias para el ejercicio legal de la administración de la propiedad horizontal, aunado lo anterior,

presenta un compendio de las sentencias más representativas que abordan el tema de la propiedad horizontal en el país.

Luis Velázquez publicó el artículo titulado *La unión de la personalidad jurídica y la comunidad en la nueva ley de propiedad horizontal*, El artículo resume los aspectos más relevantes en materia legal sobre la persona jurídica que nace a raíz de la constitución de la propiedad horizontal, persona jurídica regulada por la ley 675 de 2001.

Germán Coloma en el artículo titulado *Breve análisis económico de la propiedad horizontal* Este autor argentino sostiene que la propiedad horizontal es una institución jurídica común en muchos países con derecho civil codificado, que reparte los derechos de propiedad sobre edificios de departamentos u oficinas entre distintos propietarios. Aplicando una versión del teorema de Coase, en este trabajo se analiza a la propiedad horizontal como una solución para establecer derechos sobre activos que producen de manera conjunta servicios susceptibles de ser consumidos en forma individual y conjunta (bienes privados y públicos). Bajo ciertas condiciones, esta institución parece servir para economizar costos de transacción y de administración, en especial en casos en los que los costos de administración de un condominio centralizado son relativamente altos y el número de agentes económicos involucrados (es decir, el número de departamentos en el edificio) también es elevado.

En materia tributaria Carlos Rodríguez en su artículo *Propiedad horizontal: un nuevo régimen de tributación* aborda los temas cruciales en materia de tributación generados por el nuevo estatuto tributario ley 1607 de 2012, tema de vital importancia por cuanto la ley 675 de 2001 en el artículo 33 de la mencionada norma indica que la propiedad horizontal se encuentra en un régimen económico especial.

Por su parte en la *Guía Práctica para administrar propiedad horizontal* Diana Carolina Ruiz realiza un recuento no solo normativo sino también jurisprudencia sobre el nacimiento de la propiedad horizontal, la persona jurídica y sus órganos de dirección, aspectos relevantes y de vital importancia a la hora de administrar la persona jurídica que surge con la inscripción del edificio o conjunto residencial, comercial o mixto bajo el régimen de propiedad horizontal.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

A continuación se presenta la definición de los conceptos relevantes propios del régimen de propiedad horizontal, lo anterior, a fin de ubicar al lector en el contexto del régimen de propiedad horizontal, el presente marco conceptual se encuentra basado en la Ley 675 de 2001, régimen actual de la propiedad horizontal en Colombia.

2.2.1. Régimen de propiedad horizontal

Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, este sistema se encuentra compuesto no solo por la Ley 675 de 2001, sino también por normas concordantes tales como Código Comercio, Código Civil, Código de policía, entre otras que regulan a la propiedad horizontal.²

2.2.2. Bienes privados o de dominio particular

Estos bienes son inmuebles debidamente delimitados, independientes funcionalmente, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, estos bienes integran al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, que cuentan con salida a la vía pública de forma directa o a través de un pasaje común.³

2.2.3. Bienes Comunes

Se consideran bienes comunes a las partes de la copropiedad que pertenecen 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.⁴

2.2.4. Bienes comunes esenciales

Esta clase de bienes son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Dentro de esta clase de bienes es necesario mencionar los siguientes: 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 o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.⁵

2.2.5. Expensas comunes necesarias

Estas son 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

² CONGRESO DE LA REPUBLICA, Ley 675 de 2001. Diario Oficial. Año CXXXVII No. 44.509. agosto 4 de 2001. Bogotá. Colombia. P. 56

³ *Ibíd.* P. 56

⁴ *Ibíd.* P. 56

⁵ *Ibid.* P. 57

entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley 675 de 2001.⁶

2.2.6. Coeficiente de propiedad

Son 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, este índice además define su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la copropiedad, sin perjuicio de las que se determinen por módulo de contribución en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.⁷

2.2.7. Módulos de contribución

Son 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 de la copropiedad de uso comercial o mixto.⁸

2.2.8. 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.

2.2.9. Conjunto

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento,

⁶ Ibíd. P. 56

⁷ Ibíd. P. 56

⁸ Ibíd. P. 56

porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.⁹

2.2.10. 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.

2.3. MARCO TEORICO

2.3.1. Antecedentes históricos del régimen de propiedad horizontal

Pueblos de la antigüedad: según León Camacho “En los pueblos de la antigüedad se encuentran claros antecedentes de casas divididas en varias partes. En las antiguas civilizaciones de Grecia, Egipto, Caldea y Siria se permitía que el piso superior de una casa pudiera formar una propiedad distinta y ser objeto de venta.”¹⁰

De acuerdo con Raul Roa “los principales tratadistas del tema coinciden en señalar que en algunos contratos de la época de la primera dinastía babilónica se encuentran las primeras manifestaciones de esta figura.”¹¹

Se sostiene que en “varias actas suscritas por el rey Inmeroum, 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, específicamente en Grecia, era muy conocida la superposición de varios pisos, propiedad de distintas personas.”¹²

Por su parte en la cultura romana la figura de la propiedad de pisos fue reconocida en el derecho romano, al respecto Ulpiano y Papiniano indican la existencia y posibilidad de un principio de propiedad horizontal, que si bien no lo indican de manera expresa, si plantean algunas características del actual régimen de propiedad horizontal. “Con la aparición del derecho de superficie, que permite

⁹ Ibíd. P. 57

¹⁰ CAMACHO, León alberto. Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1977. p. 13.

¹¹ ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999. p. 45.

¹² CUQ, Eduard. Etudes sur les contrats de l'époque de la première dynastie Babylonienne. Paris: Nouvelle revue historique de droit français et étrangère. 1940. Citado por ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999. p 45.

edificar en suelo ajeno y disfrutar de lo construido, se abre la posibilidad legal a la propiedad dividida por planos horizontales, su desarrollo práctico parece darse a raíz del incendio de Roma en la época de Neron, no como consecuencia de una motivación producida por su reconocimiento, sino por ser la forma más rápida de reconstruir la ciudad. Por lo tanto, el derecho de superficie aparece como una necesaria modificación del riguroso principio de la inseparabilidad del dominio.”¹³

No obstante, la propiedad horizontal como figura conocida actualmente, no se aplicaba en el derecho romano, existía más bien un sistema de propiedad comuneros.

En la edad media debido a la construcción de murallas alrededor de las ciudades feudales la construcción en sentido horizontal era difícil, razón por la cual la construcción vertical o por pisos toma fuerza, dando origen a un régimen de propiedad horizontal, al respecto es necesario decir lo siguiente:

“En este periodo, el derecho de superficie tuvo amplia difusión y práctica porque a partir de él se comienza cimentar reglas que admiten la propiedad sobre las construcciones y los pisos independientes, la cual era distinta a la del suelo sobre el que aquellas se asentaban.”¹⁴

Dentro de las principales manifestaciones del derecho de superficie se pueden nombrar las legislaciones de Francia, Alemania e Italia.

En Italia, para esta época de acuerdo con Raul Roa el derecho de superficie se consideraba como un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, a través del cual se concedía el disfrute total de un terreno destinado a edificios o del edificio tal como un bien independiente.¹⁵

En el caso Francia, la división de las casas entre diferentes propietarios es una figura de tiempos remotos, y fue un hecho característico, concretamente en las costumbres de varias ciudades francesas¹⁶

Para el caso Alemania, se desarrolla el régimen de propiedad horizontal de forma efectiva a partir de la segunda mitad del siglo XVI, a partir de la segunda guerra mundial, se planeó la reconstrucción de las ciudades a través de la propiedad por pisos y departamentos con mejores resultados, aplicando este concepto en su reconstrucción.

¹³ *Ibíd.*, p. 46

¹⁴ *Op. cit.* ROA, Raul. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. p. 47

¹⁵ *Ibid.* p. 48

¹⁶ COLIN, Ambrosio, curso elemental de derecho civil tomo II.. de los bienes y de los derechos reales principales. Madrid. Editorial Reus. 1942. P. 627. Citado por: ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999. p. 45.

En la edad moderna, la revolución Francesa, fue un hito en la evolución de la figura de la propiedad horizontal, al respecto Pabon Nuñez “la propiedad de las casas división por planos horizontales, que hasta entonces se había desarrollado de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local, se impuso en el articulado de las leyes fundamentales, y fue recogida, aunque parcialmente, en el Código Civil de Napoleón.”¹⁷

Al respecto el artículo 664 del Código de Napoleón indica lo siguiente:

“Cuando los diferentes pisos de una casa permanecen 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 partes maestras y la cubierta del edificio serán de 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 piso que le pertenece. El propietario del primer piso satisfará los de la escalera que le conduce al mismo, el propietario del segundo piso el tramo del primero al segundo piso, y así en relación con los demás.”¹⁸

Este artículo se convirtió en la base de los regímenes de propiedad horizontal de la actualidad, la tendencia de la propiedad por pisos se diseminó por la mayoría de estados del mundo, en especial luego de la Primera guerra mundial, con base en la necesidad de reorganizar económica e industrialmente a los países en conflicto, a esto se le sumó el aumento de la población y los procesos productivos en las ciudades generó en el régimen de propiedad por pisos la posibilidad de solucionar los problemas de vivienda que aquejaban a las ciudades en estas situaciones.

Para Roa “En la mayor parte de países del mundo han adoptado esta modalidad de dominio y de uno u otro modo, lo han incorporado en su legislación interna.”¹⁹

2.3.2. Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal ha generado controversia por parte de los doctrinantes, debido a la similitud que presenta con instituciones legales tales como la comunidad, la sociedad, la servidumbre y la superficie.

2.3.2.1. Teoría de la comunidad: Esta teoría considera que la propiedad horizontal crea una comunidad de derechos pertenecientes a titulares que ejercen

¹⁷ PABON, Ciro. La propiedad horizontal. 4 ed. Santa fe de Bogotá: Ediciones librería el Profesional. 1995. P. 34, Citado por: ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999. p. 45.

¹⁸ VASQUEZ, Pedro. La propiedad horizontal y el problema de la vivienda urbana en Colombia. Bogotá. Tesis de Grado. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas. 1961. p. 18

¹⁹ : Op, Cit. ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. p. 47

sus facultades, simultáneamente, sobre un objeto determinado que es el edificio en su conjunto.²⁰

Para quienes sostienen esta tesis, solamente existen derechos de comunidad, estos recaen sobre todo el inmueble; así pues cada dueño puede oponer a los otros propietarios su derecho exclusivo de uso y goce que le corresponde sobre la porción físicamente delimitada que se le ha atribuido.

Esta teoría es válida para explicar la naturaleza del derecho de los propietarios sobre las cosas comunes, no tendría validez en lo referente a los elementos de bienes privados de unidades privadas, por cuanto estos pueden ser disfrutados y enajenados libremente sin ningún tipo de restricción por parte de la comunidad.

Por tanto y debido a los vacíos que se presentan al intentar acoplar a la propiedad horizontal al régimen de los comuneros por cuanto, en él convergen bienes comunes con bienes privados de libre destinación.

2.3.2.2. Teoría de la sociedad: Con base en esta teoría la propiedad horizontal implica la existencia de una sociedad civil constituida por la asociación voluntaria de los diferentes copropietarios, que se unen a fin de conservar y mejorar la cosa común.

En esta teoría, “se encuentra representado en el inmueble, el coeficiente de copropiedad lo constituye el aporte de cada socio, equivale al valor invertido en la adquisición de su piso o departamento, y la utilidad representada por el uso o disfrute de cada propietario al inmueble.”²¹

Esta posición no se aplica al régimen de propiedad horizontal por cuanto la copropiedad enmarcada dentro de la ley 675 de 2001 se constituye con el ánimo del propietario inicial o constructor, y no se requiere de la voluntad de los posteriores propietarios para su mantenimiento como régimen de propiedad horizontal.

2.3.2.3. Teoría de la servidumbre: En esta teoría se concibe la propiedad horizontal como el producto de una combinación entre el dominio individual y la servidumbre, de tal suerte que los bienes privados funcionan respectivamente como predios sirvientes y dominantes entre sí de manera simultánea.

²⁰ Op, cit. ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. p. 52

²¹ *Ibíd.*, p. 54

Bajo esa “noción de servidumbre se limita a los sujetos de uso común (escaleras, patios, etc.), mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento.”²²

Estos planteamientos son defendidos por autores franceses, tales como Planiol y Pardessus, esto sustentado en que el artículo 664 del código de Napoleón citado en apartados anteriores, ubica el régimen de propiedad horizontal en el capítulo de servidumbres.

Al respecto es necesario decir, que esta teoría no se ajusta al régimen de propiedad horizontal colombiano, por cuanto, la servidumbre contiene un elemento de sumisión, situación que no se presenta en la propiedad horizontal, por cuanto existe un propietario de unidades privadas, así como de los bienes comunes que tienen un porcentaje de propiedad determinado por el coeficiente de propiedad horizontal, bajo este entendido se desnaturaliza la teoría de servidumbre para la propiedad horizontal.

2.3.2.4. Teoría del Régimen especial de dominio: Finalmente es necesario decir, que la teoría que más se ajusta es la del régimen especial de dominio en el cual convergen la titularidad de unidades privadas así como la titularidad de los bienes comunes que se determinan en la misma proporción que el coeficiente de propiedad horizontal, bienes que se encuentran cobijados bajo la figura de la persona jurídica constituida como una entidad sin ánimo de lucro.

2.4. MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A continuación se desarrolla de forma sucinta la evolución normativa del régimen de propiedad horizontal en Colombia.

2.4.1. Régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

Para solucionar el problema de vivienda generado por el desplazamiento de campesinos a la ciudad debido a la violencia imperante y la destrucción de edificaciones con motivo de los hechos del 9 de abril de 1948, el Gobierno Nacional expidió los decretos 1239 del 10 de abril de 1948, por el cual declaró el Estado de sitio, en virtud del cual se emitió por primera vez en el país el “régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, que luego se convirtió en legislación permanente mediante la ley 182 de 1948.

Dicha ley estableció a división de un edificio en pisos o departamentos que se conformaban en unidades privadas y áreas comunes, dando a cada propietario el

²² SALAMANCA, Gustavo. La propiedad horizontal. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, Colombia. 1960. p. 24

carácter de dueño exclusivo de su unidad privada y comunero o copropietarios de los bienes destinados al uso común.

En este régimen “cada propietario debía contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento. La copia del acta de asamblea, celebrada de conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acordarán expensas comunes prestaba merito ejecutivo para el cobro de las mismas.”²³

Al respecto Álvaro Camacho Sostiene que esta norma “preceptuó que a las relaciones ente los comuneros debía aplicarse el régimen de comunidades ordinarias previsto en la Ley 95 de 1890, pero mientras existiera el edificio, ninguno de los copropietarios podría pedir la división del suelo de los demás bienes comunes. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes era proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.”²⁴

El administrador de la comunidad era nombrado por la junta general de comuneros, tenía la personería de la comunidad, derecho a una remuneración y debía ofrecer garantías para el manejo de los fondos comunes.

Dispuso también que los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podían constituir una sociedad que tuviera a sus cargo la administración del mismo y que no constituyéndose debían redactar un reglamento de copropiedad que precisara los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual debía reducirse a escritura pública e inscribirse simultáneamente con los títulos de dominio y planos del edificio.

2.4.2. Régimen de propiedad horizontal

En el año 1985 se expidió la ley 16, que dio lugar a una dualidad de regímenes de propiedad horizontal al establecer un nuevo régimen sin derogar el anterior. Una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, entre los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo se formaba una persona jurídica, sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular individualmente considerados, la cual se convertía en dueña de los bienes de uso común con funciones de dirección, administración y manejo de los intereses comunes de dichos propietarios, siendo su representante legal un administrador elegido por la asamblea general de propietarios.

²³ CAMACHO, Álvaro. Administración de la propiedad horizontal. Octava edición. Editorial Legis. Bogotá Colombia. p. 76

²⁴Ibíd. . p. 76

Se destaca de este régimen que los edificios constituidos en propiedad horizontal en virtud de la Ley 182 de 1948, podían optar entre continuar regulándose por dicha ley o cumpliendo unos requisitos, pasarse al régimen de la ley 16 de 1985 y además, que los propietarios de inmuebles que estuvieran dispuestos a someterlos a propiedad horizontal, podían hacerlo acogiéndose al régimen de la ley 182 o al de la Ley 16.

Otras condiciones de este régimen, De acuerdo con Álvaro Camacho son las siguientes:

- a. Los propietarios de edificios sometidos a propiedad horizontal durante al vigencia de la Ley 1182 de 1948 al cambiar el régimen de la ley 16 de 1985, transferían como patrimonio de la persona jurídica que se constituía los bienes comunes.
- b. Establecía competencias para la solución de las diferencias que surgieran entre los propietarios de las unidades privadas y la persona jurídica que representaba la propiedad común.
- c. Para los copropietarios que no cumplieran con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal fijaba multas entre cinco y diez mil pesos, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiera lugar, reajustables de acuerdo con el costo de vida.
- d. Este régimen, a diferencia del estatuido por la Ley 182, permitía la desafectación y enajenación de bienes de uso o servicio común que no resultaran necesarios para tal fin, siempre y cuando mediara aprobación de la asamblea general, con una mayoría que representara por lo menos las cuatro quintas partes de la copropiedad.²⁵

La Ley 182 de 1948 fue reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, normas que fueron derogadas por el Decreto 1365 de 1986 quedando este último como única reglamentación de los dos regímenes de propiedad horizontal vigentes.

Según Álvaro Camacho estos son los principales parámetros que fijaba el Decreto 1365:

- a. Podían someterse a dicho régimen, los edificios de uno o varios pisos o los de edificios que conformaran un conjunto.
- b. La declaración de que un inmueble reunía los requisitos para acogerse al régimen de propiedad horizontal quedaba inscrita con la licencia de construcción, otorgada por la entidad competente.

²⁵ *Ibíd.*, p. 78

- c. El régimen de propiedad horizontal se entendía constituido una vez se elevaba a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal y se inscribía en la correspondiente oficina de instrumentos públicos.
- d. Con la escritura pública de protocolización del reglamento de administración de la propiedad horizontal se debía protocolizar copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos, la licencia de construcción, el proyecto de división, los planos de alindamiento, la memoria descriptiva del inmueble, las especificaciones de construcción y la indicación de las condiciones de seguridad y salubridad.
- e. Otorgada la escritura contentiva del reglamento e inscrita, surgía una persona jurídica propietaria de los bienes comunes, que tenía como domicilio el municipio en el cual encontraba localizado el edificio o conjunto de edificios.
- f. Para los propietarios del inmueble sometidos al régimen de la Ley 182 de 1948, que deseaba acogerse a la ley 6 de 1985, fijaba el procedimiento y la mayoría requerida para tomar la decisión.
- g. El registro y certificación de la representación legal de la persona jurídica creada en la propiedad horizontal, debía realizarlo el alcalde respectivo, o su encargado en el caso de Bogotá.
- h. Los inmuebles sometidos al régimen debían tener a continuación de su nombre la expresión Propiedad Horizontal.
- i. No se podía separar la unidad privada de los derechos generados por su porcentaje de participación en a copropiedad o en la propiedad horizontal, ni de las obligaciones impuestas por el reglamento de administración y la licencia de construcción.
- j. Determinaban los coeficientes de copropiedad o porcentaje de participación a parte del valor de cada unidad privada.
- k. Establecían en detalle las funciones y conformación de la asamblea general de copropietarios.
- l. Establecía las funciones de administrador, que en términos de la Ley 182 de 1948, tenía la personería de la comunidad o copropiedad, y en los de la Ley 16 de 1985, tenía la representación legal de la persona jurídica.²⁶

2.4.3. Unidades inmobiliarias cerradas

La Ley 428 de 1998 reguló los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias cerradas con relación a los bienes de uso común. Esta ley fue posteriormente reglamentada por el Decreto 871 de 1999.

²⁶ Ibíd. p. 78

Algunos aspectos relevantes para Álvaro Camacho que deben destacarse de esta ley reguladora de las unidades inmobiliarias cerradas, hoy derogada por la ley 675 de 2001 y cuya normatividad hace parte del actual régimen, son los siguientes:

- a. Definió las unidades inmobiliarias cerradas clasificándolas de acuerdo con su uso en residenciales, comerciales, industriales, turísticas y de servicios tecnológicos.
- b. Estableció como principios generales para su desarrollo y funcionamiento, los de la función social de la propiedad inmueble, la función urbanística de la propiedad y el respeto a la privacidad que imponen obligaciones y limitaciones para garantizar el grado de aislamiento acústico y visual de las áreas privadas.
- c. Reglamentaba las áreas sociales y comunes.
- d. Regulaba la integración de las unidades inmobiliarias cerradas con el municipio del cual forman parte, para integrarse en los aspectos urbanísticos y cívicos.
- e. Traían normas que trataban el régimen de participación de los propietarios de las moradas privadas.²⁷

2.4.4. Régimen actual de la propiedad horizontal

Mediante la ley 675 de 2001 se deroga en forma expresa los anteriores regímenes contemplados en las leyes mencionadas en los acápites anteriores, de esta norma es viable destacar los siguientes aspectos:

- a. “El nuevo régimen regula el sometimiento a propiedad horizontal no solo de los edificios, conjuntos, construidos o por construirse, sino también de las unidades inmobiliarias cerradas y las prelações conformadas por lotes de terreno de dominio particular y bienes comunes, cuando sus propietarios voluntariamente opten por someterlas al régimen de propiedad horizontal.
- b. Establece que un edificio o conjunto se somete a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública y que realizada su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, surge la persona jurídica a que se refiere la ley.
- c. Preceptúa como entidades recargadas de certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica de los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal a las alcaldías municipales o distritales del lugar de ubicación del edificio o conjunto.
- d. Clasifica los bienes de los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal en privados y comunes. Los comunes a su vez los clasifica en esenciales y no esenciales dependiendo de que sean o no indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad, conservación de un edificio o conjunto. Con relación a los comunes no esenciales con un régimen especial para los comunes de uso exclusivo.

²⁷ *Ibíd.* p. 78

- e. Según el uso que se les dé clasifica los edificios o conjuntos en uso residenciales comercial o mixto.
- f. Obliga a los edificios o conjuntos de uso comercial tengan regulaciones tendientes a preservar el ejercicio continuo de la actividad mercantil.
- g. Establece la posibilidad para que los edificios o conjuntos de uso comercial tengan regulaciones tendientes a preservar el ejercicio continuo de la actividad mercantil.
- h. Autoriza a los acreedores hipotecarios a dividir las hipotecas de mayor extensión en los casos de pago a plazos o de contado.
- i. Establece coeficientes de participación porcentual de los propietarios de las unidades privadas en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- j. Crea para edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, los módulos de contribución en virtud de los cuales se permite la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas en razón de su naturaleza, destinación o localización.
- k. Establece como únicos documentos para demandar el cobro judicial de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal demandante, el título ejecutivo que será el certificado expedido por el administrador y el poder.
- l. Regula lo relativo a los órganos de dirección y administración de la persona jurídica.
- m. Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, trata la forma como deben solucionarse los conflictos que surjan en la copropiedad y contempla un catálogo de sanciones para los infractores del régimen.
- n. Prevé la utilización de los mecanismos alternos de solución de conflictos previstos en la ley, creando para la propiedad horizontal, y específicamente para los edificios o conjuntos de uso residencial, el denominado comité de convivencia.”²⁸

Es evidente el desarrollo del régimen de propiedad horizontal en Colombia, la última norma expedida al respecto de este régimen de orden nacional es la ley 675 de 2001, la cual lleva sin modificación 13 años a la fecha de la presentación del presente trabajo de investigación, el régimen se encuentra contenido en la Ley 675 de 2001 y en los capítulos presentes se realizará un análisis de esta normativa y su aplicación en la actualidad.

²⁸ Ibíd. p. 78

3. DISEÑO METODOLÓGICO

3.1. ENFOQUE METODOLÓGICO

El enfoque metodológico de la presente monografía gira entorno a la investigación jurídica “su objeto de conocimiento es la norma jurídica, la jurisprudencia y la doctrina jurídica, este enfoque de investigación puede descubrir, hallar contradicciones, deficiencias, omisiones entre las normas o el sistema jurídico, en la jurisprudencia, entendida como la doctrina de los jueces, elaborada con base en la solución de casos concretos y en la doctrina, entendida como los estudios técnicos y teorías de los especialistas en las distintas ramas del derecho.”²⁹

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que el objeto de la presente propuesta de investigación gira en torno al régimen de la propiedad horizontal, lo que se busca es realizar una investigación jurídica que permita descubrir deficiencias, omisiones en este régimen con un talante crítico y reflexivo a través del cual se puedan detectar los vacíos que aquejan a los usuarios de este régimen y que por tanto afectan la convivencia entre los ciudadanos.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación es de orden descriptivo- analítica por cuanto busca especificar los elementos principales del régimen de propiedad horizontal con el objeto de detectar posibles vacíos que estén afectando a los usuarios de este régimen.

En este tipo de investigaciones “buscan especificar las propiedades importantes de personas grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Miden o evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. Desde el punto de vista científico, describir es medir.”³⁰

3.3. FUENTES DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se basó en las siguientes fuentes de investigación:

3.3.1. Fuentes primarias

La presente investigación tiene fuentes primarias referentes a los datos obtenidos a través de entrevistas a ciudadanos y profesionales que tiene relación con el régimen de propiedad horizontal.

²⁹ VANEGAS, Gustavo & otros. Guía para la elaboración de proyectos de investigación. Universidad libre. # edición. Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas. Bogotá. 2001. p. 42.

³⁰ GARNER ISAZA, Lorena. Guías para la elaboración de proyectos y de informes finales de investigación. Manizales.: Universidad de Caldas, Conets Colombia, 2001.p.14

3.3.2. Fuentes secundarias

Se basó en fuentes secundarias provenientes de interpretaciones ya elaboradas por teóricos, doctrinantes, leyes tesis, monografías, textos, diccionarios, artículos, reevistas y demás documentos que se basan en la propiedad horizontal como elemento de estudio.

3.4. TECNICA DE RECOLECCIÓN

La técnica escogida para ejecutar el presente proyecto de investigación es el análisis documental, entendido como “un proceso mediante el cual se definen las necesidades del estudio, se busca información, se validan las fuentes, se procesa la información, se realiza el análisis, la integración y se presenta el resultado”.³¹

Con base en lo anterior, luego de reunir la documentación necesaria: doctrina, sentencias, leyes internacionales, nacionales, entrevistas, articulos y ente otros, se realizó un analisis que le permitió al autor resolver con base en estas fuentes la pregunta de investigación.

³¹COUCEIRO, Dorys. Análisis documental, análisis de contenido y análisis de información: convergencias y divergencias disciplinares. Influencia de las Ciencias Cognitivas. Facultad de Comunicación. Universidad de La Habana. 2004. P. 23

4. ANALISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA

Como se indicó en el marco histórico el desarrollo de la legislación sobre la forma especial de dominio de la propiedad horizontal tuvo sus inicios luego del Bogotazo en 1948, a continuación se desarrolla el régimen de propiedad horizontal actual, es decir el contenido en la ley 675 de 2001, a fin de facilitar su lectura el presente capítulo se encuentra segmentado de igual forma que el marco jurisprudencial.

- Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal
- Órganos de dirección.
- Régimen de Bienes.
- Recursos de la propiedad horizontal.
- Convivencia dentro de la propiedad horizontal

4.1. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La persona jurídica se encuentra compuesta por los propietarios de las unidades privadas, el objeto de la persona es administrar de forma correcta y eficiente los bienes y servicios comunes, además de hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Es una entidad civil, sin ánimo de lucro, que lleva por nombre el mismo del edificio.

Esta persona jurídica no es contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria y comercio en relación con las gestiones del objeto social que debe cumplir la copropiedad.

4.1.1. ¿cómo nace la persona jurídica en la propiedad horizontal?

En el régimen de propiedad horizontal para que nazca la persona jurídica de la copropiedad se requiere la constitución de manera legal del régimen de propiedad horizontal sobre un edificio o conjunto a través de una escritura pública y su reconocimiento en la oficina de registros públicos.

Aunado a lo anterior, el artículo 8 de la ley 675 de 2001, sostiene que “la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad.”³²

³² CONGRESO DE LA REPUBLICA, Ley 675 de 2001.op.cit.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.

“También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.”³³

Se puede afirmar entonces que en el tema del nacimiento de la persona jurídica existen dos momentos:

El nacimiento de la persona a través de la escritura pública y su consecuente registro en la oficina de registros públicos y posterior registro ante las alcaldías municipales o distritales según sea el caso.

4.1.2. Patrimonio de la persona jurídica

De acuerdo con la ley 675 de 2001, el patrimonio de la persona jurídica se compone de los ingresos por expensas comunes en sus diferentes clases, los intereses moratorios por el no pago de las expensas comunes, así como los generados por algún dinero que sea depositado en inversión rentable, los fondos de imprevistos y los demás ingresos que perciba a cualquier título en cumplimiento de su objeto social, dentro de los cuales se puede mencionar bazares, rifas de contribución, donaciones entre otros.

Aunado a lo anterior, es necesario referir que dentro del patrimonio de la persona jurídica de la P.H. se debe mencionar los muebles o inmuebles que adquiera para la gestión encomendada en el objeto social como también los que llegase a adquirir como daciones en pago.

Aunado a lo anterior, el artículo 20 de la ley 675 de 2001 el cual sostiene que los bienes que han pasado por un proceso de desafectación pasan automáticamente a ser parte del patrimonio de la persona jurídica.

4.1.3. Extinción de la persona jurídica

La ley 675 de 2001 contempla el caso de la extinción o disolución de la propiedad horizontal y cuál es el procedimiento que debe seguirse para la división de los bienes comunes y la liquidación de la misma.

³³ *Ibíd.*, p. 34

4.1.4. Causales de extinción

De manera taxativa la ley 675 de 2001 indica que la propiedad horizontal se podrá extinguir por las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

La norma indica en el párrafo del artículo 9 lo siguiente:

“En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba(n) construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.”³⁴

La intención del legislador al incluir el anterior párrafo no es otra que proteger el patrimonio de terceros, más adelante en la misma norma afirma que en caso de reconstruir la edificación los gravámenes e hipotecas existentes también afectarán a los nuevos inmuebles de manera proporcional.

4.1.5. Procedimiento

La extinción total o parcial de la propiedad horizontal se entiende realizada cuando la decisión de la asamblea general de propietarios o la sentencia judicial o administrativa que lo ordene se eleve a escritura pública y se inscriba tal decisión en la oficina de registro de instrumentos públicos.

4.1.6. División

Posterior al registro de la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año, cualquier propietario o en su defecto el administrador podrá realizar la solicitud respecto a la división material

³⁴ Ibid, p. 23

de los bienes comunes o se proceda a su venta a fin de dividirlos entre los propietarios conforme al coeficiente de propiedad.

4.1.7. Liquidación de la persona jurídica

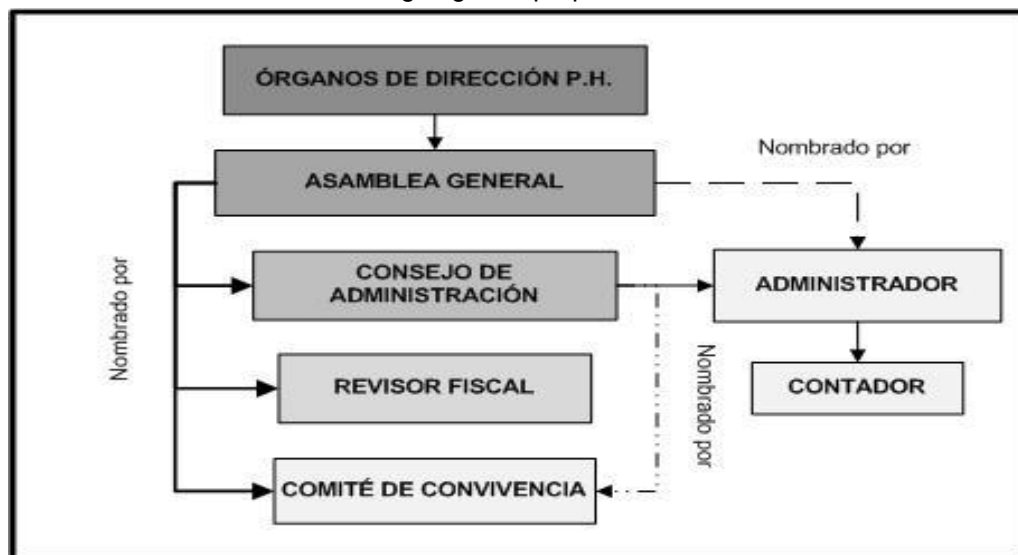
Con el registro ante la entidad competente de la escritura de extinción total de la propiedad horizontal, se deberá continuar con la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes para tal fin. El administrador de la copropiedad actuará como liquidador previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario.

Por último el acta de liquidación final deberá registrarse ante la alcaldía municipal o local responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

4.2. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. El manejo de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal implica la ejecución de labores de tipo legal, administrativo, presupuestal y operativo, por tal razón es de vital importancia estudiar los órganos de dirección de esta persona jurídica, estos órganos son: Asamblea general, consejo de administración, administrador, revisor fiscal quien actúa como órgano de control (en algunos casos por mandato legal o reglamentario).

Gráfica 1: Organigrama propiedad Horizontal



Fuente: El Autor

4.2.1. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

4.2.1.1. *Concepto:* La asamblea general de propietarios se configura como el máximo órgano de dirección de la copropiedad, surge por mandato de la ley y se encuentra ampliamente regulada por la ley 675 de 2001.

Es conformada únicamente por los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados (mediante poder escrito otorgado por el propietario) reunidos con el quórum y las condiciones que previamente se encuentran establecidas en la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante aclarar que sin perjuicio del derecho de los moradores de la copropiedad a ser oídos en las reuniones de la asamblea general de propietarios, únicamente los propietarios de unidades privadas que conforman el conjunto o edificio tienen derecho a participar en las deliberaciones de la asamblea y votar en ella.

4.2.1.2. *Funciones:* De acuerdo con la ley 675 de 2001 las funciones elementales de la asamblea general de propietarios son las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso³⁵, para períodos determinados y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo de administración y el administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjunto de uso residencial. (esta función puede delegarla en el consejo de administración).
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

³⁵ En caso que no exista consejo de administración, órgano en el cual recae la función de nombrar el administrador, salvo que el reglamento de propiedad horizontal indique lo contrario.

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, (con votación calificada para esta decisión).
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos que trata la ley de propiedad horizontal.

El anterior listado se encuentra inmerso dentro del artículo 38 de la ley 675 de 2001, se entiende entonces que es el máximo órgano de administración de la propiedad horizontal, en él recae la toma de decisiones relevantes para el correcto direccionamiento de la copropiedad, entre ellas se puede mencionar a manera de ejemplo: la decisión de realizar el reporte a la centrales de riesgo por el no pago de las expensas comunes, la decisión de realizar obras dentro de la copropiedad, la toma de decisiones que garanticen la sana convivencia a través del manual de convivencia, entre otras.

Es necesario que usted tenga claro que las funciones de la asamblea general descritas en el artículo 38 de la ley 675 de 2001 no son delegables ni en el consejo de administración, ni en el administrador, ni en comisiones especiales, de acuerdo con el parágrafo contenido en el mencionado artículo solo es posible delegar en cabeza del consejo de administración el nombramiento y remoción del comité de convivencia.

Debe entonces abstenerse de delegar asuntos al consejo de administración que le competen legalmente a la asamblea esto ocasionará la impugnación del acta de la asamblea.

4.2.1.3. Quórum y mayorías para sesionar y decidir: La ley 675 de 2001 establece cual es el quórum necesario para decidir en las asambleas de propietarios.

El artículo 45 de la mencionada ley sostiene que la asamblea general seccionará con un número total de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con

el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad (o mitad más uno de las unidades privadas) representadas en la respectiva sesión.

Como excepción a la regla general la ley establece dos eventos:

- Los casos en que la ley o reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior.
- Las reuniones de segunda convocatoria.

Con base en lo contemplado en el artículo 45 la Corte Constitucional mediante sentencia C-738 de 1 de septiembre de 2002, indicó la existencia de las siguientes reglas:

- *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".

Esta regla, como se aprecia, fija un quórum mínimo, pues el reglamento puede exigir uno superior, pero no inferior. Así, en cuanto a este requerimiento mínimo de quórum para sesionar, la norma es de carácter imperativo o de orden público, pues no es posible a los copropietarios disponer lo contrario en el reglamento de copropiedad. Es decir, la autonomía de la voluntad de los copropietarios permite fijar un quórum para sesionar superior al que fija la ley, pero nunca inferior.

- *Quórum para adoptar decisiones:* La norma en comento lo establece en la mayoría absoluta (mitad más uno) de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. En este punto la redacción de la disposición revela su carácter imperativo o de orden público, pues reza: "la asamblea general tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto, las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada, así las cosas, las decisiones que se adopten en contravención a esta regla sobre límite superior de la mayoría para decidir serán absolutamente nulas.

4.2.1.4. Voto ponderado o porcentual: El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 en su inciso 2 contempla que los edificios o conjuntos sometidos al régimen de

propiedad horizontal el voto de cada copropietario equivale al coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, es decir, se consagra legalmente el voto porcentual o ponderado.

Sin embargo, la corte Constitucional en la sentencia C-522 del 10 de julio de 2002, declaró este inciso condicionalmente exequible es decir:

"El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento."

Lo anterior, quiere decir, que existe una regla de origen jurisprudencial que afirma lo siguiente:

Un voto por cada unidad privada residencial, cuando se trata de decisiones que no tenga carácter económico por ejemplo: asignación de parqueaderos comunales, elección del consejo de administración, entre otras, en cuanto a decisiones de carácter económico tales como aprobación de presupuesto, estados financieros, cuotas extraordinarias, prima el coeficiente de propiedad de cada unidad privada es decir el voto debe contabilizarse de manera porcentual so pena de impugnar el acta de asamblea que no tenga en cuenta estas reglas de origen legal y jurisprudencial.

4.2.1.5. Decisiones que exigen mayoría calificada: Las decisiones de la asamblea general por regla general se toman por mayoría simple o voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión (siempre y cuando la asamblea sesione con el quórum mínimo para deliberar), pero como se dijo en el apartado anterior, esta regla tiene dos excepciones, entre ellas las decisiones que por mandato legal o estatutario requiere mayoría calificada.

Conforme a la ley 675 de 2001 artículo 46 las decisiones que requiere mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto es decir nos encontramos ante un voto porcentual calificado, son las siguientes:

- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso o goce.

- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.
- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- Reforma a los estatutos y al reglamento.
- Desafectación de un bien común no esencial.
- Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco (75%).
- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- Adquisición de inmuebles para edificio o conjunto.
- Liquidación y disolución.

Las anteriores decisiones no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso la decisión se tome por la mayoría exigida por la ley, es decir, con el porcentaje indicado de los coeficientes de propiedad que integran el edificio o conjunto.

4.2.1.6. Obligatoriedad de las decisiones de la asamblea: Las decisiones de la asamblea adoptadas conforme a las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento, incluso para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

4.2.1.7. Reuniones ordinarias: La asamblea general reúne ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, esto es, dentro de los tres meses siguientes al 31 de diciembre de cada año, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, además de efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda y considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

La convocatoria la debe efectuar el administrador con una antelación no inferior a quince días calendario.

4.2.1.8. Reunión por derecho propio: Si la asamblea no es convocada en debida forma por el administrador, esta se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, esto es el primer día hábil del mes de abril, en el lugar y fecha que se indique en el reglamento, si el reglamento guarda silencio deberá reunirse en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8 p.m.)

4.2.1.9. Reuniones extraordinarias: La asamblea general se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto lo ameriten, y esta convocatoria podrá realizarse por las siguientes personas o entes de administración:

1. Administrador.
2. Consejo de administración.
3. Revisor fiscal, o
4. Un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte (el 20%) de los coeficientes de copropiedad.

4.2.1.10. Reuniones de segunda convocatoria: Luego de la convocatoria de la asamblea general de propietarios, pero esta no se efectúa por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se debe realizar el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8 00 pm), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera sea el porcentaje de los coeficientes representados en dicha sesión.

4.2.1.11. Reuniones sin previa convocatoria: La ley 675 de 2001 contempla que es válida la reunión que se haga cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen a la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley, para efectos de mayoría calificada.

4.2.1.12. De que forma se debe hacer convocatoria: Toda convocatoria se debe hacer mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto a la última dirección registrada por los mismos en el libro de propietarios. (Documento que debe reposar en la administración y debe ser actualizado periódicamente, este ejercicio garantizará convocatorias eficientes).

Cuando se convocan asambleas extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se debe incluir el orden del día y

en la sesión NO se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en la convocatoria.

De acuerdo con la ley 675 de 2001 las convocatorias deben contener una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

4.2.1.13. Reuniones no presenciales de la asamblea: El artículo 42 de la ley 675 de 2001 sostiene que siempre que se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo asunto.

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Debe tener en cuenta que las decisiones que exigen mayoría calificada no pueden tomarse en reuniones no presenciales.

4.2.1.14. Acreditación de reuniones no presenciales: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

En la actualidad, con el desarrollo de las TIC's existen herramientas tales como Skype, aplicaciones como chat, foros, entre otros, permitirán que este tipo de reuniones se desarrollen con mayor frecuencia, reuniones que sin duda contarán con toda la validez probatoria de las asambleas realizadas de forma presencial.

4.2.1.15. Decisiones por comunicación escrita. El actual régimen (Ley 675 de 2001) permite la toma de decisiones por comunicaciones escritas.

En este tipo de decisiones los propietarios expresan su voto sin deliberación previa, la ley 675 de 2001 permite que sean válidas las decisiones de la asamblea general de los propietarios cuando convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, (sus representantes o delegados debidamente acreditados) expresen por escrito el sentido de su voto frente a una o varias proposiciones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

4.2.1.16. Ineficacia de las decisiones en reuniones no presenciales: En los casos de reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando algún de los propietarios no

participe en la comunicación simultánea o sucesiva expresada esta última dentro del término máximo de un mes.

Deberán asentarse las actas correspondientes en el libro respectivo, suscritas por el representante legal, las cuales deberán ser comunicadas a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes al día en que concluyó el acuerdo.

Como administrador usted debe tener clara la regulación de la asamblea general, a fin de garantizar convocatorias de acuerdo con la ley y por ende sesiones en las cuales reduzca la posibilidad de impugnación de actas, este proceso a largo plazo evita costos innecesarios a la copropiedad tales como gastos de representación judicial.

4.2.2. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

4.2.2.1. Integración del consejo y período de vigencia: El consejo de administración debe conformarse siempre por un número impar de tres o más de propietarios de las unidades privadas respectivas para el período establecido en el reglamento de propiedad horizontal que en su defecto será de un año.

La ley 675 de 2001 indica un número mínimo de tres miembros, pero le permite al reglamento de propiedad horizontal contemplar un número impar mayor, el período del consejo también puede ser determinado por vía estatutaria, en caso de silencio se entenderá de un año el período de vigencia del consejo de administración.

4.2.2.2. Consejo de administración y su obligatoriedad: El consejo de administración en virtud de la ley 675 de 2001 es obligatorio para los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por treinta y uno (31) o más bienes privados, excluyendo para efectos de dicho cómputo los parqueaderos y depósitos.

En las copropiedades mixtas o comerciales que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos, potestativo, es decir, pueden tener consejo de administración o no. En el caso que decidan tenerlo este órgano debe estar previamente establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

En las copropiedades residenciales integradas por treinta y uno (31) bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos es potestativo, para los edificios o conjuntos con un número inferior la ley no prevé consejo de administración.

4.2.2.3. Quórum para sesionar y para decidir: El consejo de administración puede deliberar y decidir válidamente con la presencia y votos de la mayoría de

sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, por ejemplo, que indique una mayoría calificada.

En el caso de la cantidad de consejeros indicados por la ley existe quórum para sesionar con dos consejeros, y las decisiones son validas con el voto de dos consejeros.

Aunado a lo anterior, es necesario decir que en este órgano no se contempla el coeficiente de propiedad de cada uno de los consejeros, los votos son medidos de la siguiente manera: un voto para cada miembro del consejo.

La ley 675 de 2001 no indica en su articulado que el consejero deba estar a paz y salvo por concepto de administración, sin embargo, esta prohibición sí puede estipularse en el reglamento de propiedad horizontal, restricción que es perfectamente valida, y debe hacerse cumplir por la asamblea.

4.2.2.4. Funciones: El artículo 55 de la ley 675 de 2001 indica que el consejo de administración tiene como función la toma de decisiones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

De manera informativa presentamos algunas funciones que podría desarrollar el consejo de administración.

- a. Llevar propuestas a la asamblea acerca de reglamentos de usos de bienes comunes y de las modificaciones en la forma y goce de los mismos.
- b. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la forma de distribución del costo entre propietarios.
- c. Vigilar la administración el inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo en la copropiedad.
- d. Autorizar al administrador para todos los actos de carácter extraordinario que se presenten.
- e. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando juzgue conveniente dar cuenta de ello a la asamblea general de propietarios.
- f. Convocar a la asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente o cuando lo estime conveniente para las asambleas extraordinarias.

g. Presentar a la asamblea de propietarios informe de su gestión anual y el concepto acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea.

h. Nombra y remover libremente al administrador cuando sea una persona natural y fijarle su remuneración y supervisar sus funciones.

i. Imponer a los propietarios y demás ocupantes de la copropiedad, las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, en los casos en que la Asamblea le hubiere delegado tal responsabilidad y de conformidad con lo establecido en la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

j. Velar por la correcta inversión de los fondos de imprevistos conforme a la destinación dada por la asamblea general.

Ente otras funciones descritas en los reglamentos de propiedad horizontal.

4.2.3. EL ADMINISTRADOR

El administrador es la persona natural o jurídica (administrador delegado) que tiene la representación legal de la propiedad horizontal y la administración del edificio o conjunto.

Con base en lo anterior, se puede decir que los actos y contrato que celebre el administrador en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la propiedad horizontal.

4.2.3.1. Nombramiento y período de vigencia: El administrador debe ser elegido por la asamblea general de propietarios del edificio o conjunto para el período que prevea el reglamento de copropiedad, salvo que exista consejo de administración, caso en el cual su elección recae en dicho órgano.

Por mandato legal artículo 50 de la ley 675 de 2001 y ratificación jurisprudencial sentencia C-127 de 2004 en las propiedades horizontales en las cuales por virtud de mandato legal o estatutario exista consejo de administración, es éste el encargado de realizar el nombramiento del ADMINISTRADOR, aunado a lo anterior, es necesario decir que una de las características relevantes de la ley 675 de 2001 de orden público es decir de obligatorio cumplimiento y que si bien es cierto en su articulado existen asuntos potestativos también lo es que los mismos se encuentran de forma taxativa en la norma, y para el caso en cuestión no existe ninguna otra norma en el articulado de la ley 675 de 2001, por ende es el consejo de administración el encargado de nombrar al administrador de la copropiedad.

4.2.3.2. Responsabilidad: De acuerdo con la Ley 675 de 2001 artículo 50 el administrador responde administrador responde por los perjuicios que por dolo o

culpa grave o leve, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, esta norma presume la culpa leve del administrador en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

4.2.3.3. *Funciones:* La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. La ley 675 de 2001 señala como funciones del administrador las siguientes:

- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
- Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular

del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

- Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

4.2.3.4. Administrador provisional: Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informar por escrito a todos los propietarios de la copropiedad para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes de no hacerlo el administrador inicial nombrará administrador definitivo.

4.2.4. EL REVISOR FISCAL

4.2.4.1. Concepto: De acuerdo con la ley 675 de 2001 la gestión de administración de la propiedad horizontal puede ser objeto de fiscalización

respecto a el cumplimiento del mandato de la asamblea, los actos de los administradores, la calidad de la información la efectividad de la gestión, en fin es viable fiscalizar todos los elementos constitutivos de las relaciones de los agentes que interactúan en la administración de la copropiedad, de acuerdo con la ley el agente fiscalizador de la persona jurídica es el revisor fiscal.

Esta institución es de carácter profesional y le corresponde de acuerdo con la ley fiscalizar el ente económico, rendir informes y dar fe pública en los casos que indique la ley, siempre bajo la responsabilidad de un contador público.

4.2.4.2. Obligatoriedad en la propiedad horizontal: De acuerdo con la ley es obligatorio contar con revisor fiscal en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, el revisor fiscal debe ser contador público con matrícula profesional vigente, inscrito en la junta Central de Contadores y su elección se encuentra a cargo de la asamblea general de propietarios.

Los documentos que acrediten tanto el nombramiento como la aceptación de quien ejercerá la revisoría fiscal en la copropiedad, debe registrarse ante la alcaldía municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto o ante la entidad delegada por las alcaldías, ejemplo las alcaldías locales.

4.2.4.3. La revisoría fiscal potestativa: Los edificios o conjuntos de uso residencial tiene la facultad de contar o no con los servicios de un revisor fiscal (contador público) o de un fiscal, este último cargo podrá ser desempeñado por la persona que cumpla con los requisitos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, este fiscal no podrá realizar las acciones relacionadas con la actividad contable en general como tampoco expedir dictámenes sobre balances generales y otros estados financieros, facultades privativas del revisor fiscal (contador público).

4.2.4.4. El ejercicio de la revisoría fiscal tiene limitaciones: Las restricciones que se aplican al ejercicio de la revisoría fiscal se presentan en términos de inhabilidades o incompatibilidades, las primeras se refieren a las condiciones propias de la persona que le impiden ejercer el cargo, por ejemplo: no ser contador público, y las segundas tienen que ver con la situación jurídica relacionada con la aceptación del cargo que tiene entre sí un conflicto de interés como por ejemplo ser familiar en primer grado del administrador.

Para el caso de la propiedad horizontal al revisor fiscal se le aplican las mismas inhabilidades e incompatibilidades de los revisores fiscales de las sociedades comerciales.

4.2.4.5. Conjuntos o edificios de uso comercial o mixto: Las inhabilidades o incompatibilidades del revisor fiscal de este tipo de copropiedades se encuentran reseñadas en la ley de la siguiente manera:

a. Ley 43 de 1990

Artículo 48. El Contador Público no podrá prestar servicios profesionales como asesor, empleado contratista a personas naturales o jurídicas a quienes haya auditado o controlado en su carácter de funcionario público o de Revisor Fiscal. Esta prohibición se extiende por el término de un año contado a partir de la fecha de su retiro del cargo.

Artículo 49. El Contador Público que ejerza cualquiera de las funciones descritas en el artículo anterior, rehusará recomendar a las personas con las cuales hubiere intervenido, y no influirá para procurar que el caso sea resuelto favorablemente o desfavorablemente. Igualmente no podrá aceptar dádivas, gratificaciones o comisiones que puedan comprometer la equidad o independencia de sus actuaciones.

Artículo 50. Cuando un Contador Público sea requerido para actuar como auditor externo, Revisor Fiscal, interventor de cuentas o árbitro en controversia de orden contable, se abstendrá de aceptar tal designación si tiene, con alguna de las partes, parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil, segundo de afinidad o si median vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones.

Artículo 51. Cuando un Contador Público haya actuado como empleado de una sociedad rehusará aceptar cargos o funciones de auditor externo o Revisor Fiscal de la misma empresa o de su subsidiaria y/o filiales por lo menos durante seis (6) meses después de haber cesado en sus funciones.

A su vez la ley 675 de 2001 indica que existe una incompatibilidad para ser revisor fiscal cuando se es propietario o tenedor de bienes privados del edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones.

Finalmente, el artículo 205 del Código de Comercio indica las siguientes inhabilidades e incompatibilidades que también se aplican a la propiedad horizontal

No pueden ser revisores fiscales:

- 1) Quienes sean asociados de la misma compañía o de alguna de sus subordinadas, ni en éstas, quienes sean asociados o empleados de la sociedad matriz;
- 2) Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los

administradores y funcionarios directivos, el cajero auditor o contador de la misma sociedad, y

3) Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo.

4) Quien haya sido elegido como revisor fiscal, no podrá desempeñar en la misma sociedad ni en sus subordinadas ningún otro cargo durante el período respectivo.

4.2.4.6. Edificios y conjuntos de uso residencial. Se aplican las mismas que para los edificios conjuntos de uso mixto o comercial, pero podrá ser propietario o tenedor de unidades privadas del conjunto o edificio en el cual va actuar como revisor fiscal.

4.2.4.7. Elección y remoción del revisor fiscal: Es la asamblea general de propietarios quien se encuentra facultada para realizar el nombramiento y remoción del revisor fiscal, esta función es indelegable en el consejo de administración y para su elección se requiere mayoría absoluta de los votos presentes en la respectiva sesión.

4.2.4.8. Funciones: Las funciones del revisor fiscal se encuentran contenidas en el artículo 207 del Código de comercio, estas son las siguientes:

1) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la propiedad horizontal se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración.

2) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea general al consejo e administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la propiedad horizontal;

3) Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de la propiedad horizontal, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;

4) Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la propiedad horizontal y las actas de las reuniones de la asamblea, del consejo de administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la copropiedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;

5) Inspeccionar asiduamente los bienes de la propiedad horizontal 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;

- 6) Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;
- 7) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;
- 8) Convocar a la asamblea o al consejo de administración a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y
- 9) 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.

En las copropiedades en las que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o la asamblea general.

4.3. RÉGIMEN DE LOS BIENES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

4.3.1. BIENES PRIVADOS

4.3.1.1. Concepto: En Colombia no existe una definición legal para bien privado, no obstante, para entender dicha noción es necesario remitirse al artículo 669 del Código Civil el cual establece lo siguiente:

El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella (arbitrariamente)³⁶, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Con base en la anterior definición es viable establecer que la propiedad privada tiene dos límites legales:

1. La ley.
2. El derecho ajeno.

Desglosando el artículo 669 del Código Civil, es posible detectar que la propiedad de un bien, (*el derecho de dominio*) faculta al dueño y señor de la cosa para:

1. Usar el bien según su destinación.
2. Gozar del bien, es decir apropiarse de los frutos que la cosa produce.

³⁶ El término arbitrariamente entre paréntesis, fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-595 de agosto 18 de 1999, MP CARLOS GAVIRIA DÍAZ.

3. Disponer del bien: derecho que se puede ejercer de dos maneras: en primer lugar habilita al propietario a destruir, modificar o cambiar la cosa, y en segundo lugar la potestad de enajenar el bien en el momento que lo desee.

En materia de propiedad horizontal es pertinente citar la definición realizada por Enrique Viveros, quien sostiene lo siguiente:

“Los bienes privados o de dominio particular son aquellos inmuebles:

1. Debidamente delimitados, funcionalmente independientes.
2. De propiedad y aprovechamiento exclusivo de los integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. Con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Estos deben identificarse tanto en el reglamento de propiedad horizontal, como en los planos del edificio o conjunto.³⁷

Es decir, la propiedad horizontal en su totalidad es un bien inmueble privado, en el cual coexisten: bienes de dominio particular y bienes comunes privados que pertenecen en un porcentaje a todos los copropietarios.

4.3.1.2. Aspectos relevantes de los bienes de dominio particular: Se debe tener en cuenta que los bienes privados sometidos al régimen de propiedad horizontal no se pueden comercializar de forma separada a los bienes comunes que conforman la copropiedad, lo cual quiere decir, que cuando el propietario dispone de su bien de uso particular es decir: lo hipoteca, vende, dona, entre otros actos o negocios jurídicos, se entienden incluidos sus derechos de copropiedad sobre los bienes comunes en dicha transacción.

En cuanto al uso obligado del bien de acuerdo con su destinación, es necesario tener clara la clasificación hecha por la ley en cuanto a su uso bien sea residencial, mixto y comercial, conforme a lo que se indicó en el capítulo primero.

4.3.1.3. Obligaciones derivadas del dominio particular de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal. Dentro del cúmulo de obligaciones derivadas de la propiedad privada que debe asumir el propietario o tenedor del inmueble, es posible mencionar las siguientes como ejercicio ilustrativo:

a. Debe usarlos conforme a su naturaleza y destinación en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, se encuentra prohibido ejecutar acciones que comprometan la seguridad o solidez del edificio o conjunto, así como

³⁷ VIVEROS, Enrique. Administración de la propiedad horizontal. Octava edición. Editoril Legis. 2012. Bogotá Colombia. p. 5.

provocar ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

b. Es deber del propietario o tenedor ejecutar de manera inmediata todas aquellas reparaciones a sus bienes privados, cuya omisión pueda generar perjuicios a la copropiedad, de ocasionarle daño alguno el propietario deberá resarcir los que ocasionen por su descuido o el de las personas por las que el propietario deba responder. (menores de edad, empleados, entre otros.)

c. La ley 675 de 2001 establece que se prohíbe a los propietarios de los bienes ubicados en los últimos pisos realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea general de propietarios y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

d. Al propietario del primer piso se le prohíbe realizar obras que comprometan la solidez de la construcción tales como sótanos, escabaciones, entre otras, sin la autorización de la asamblea y con el pleno cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes del momento.

e. Las obligaciones que imponga la ley o los reglamentos de propiedad horizontal, a manera de ejemplo se pueden mencionar las siguientes: pago de expensas comunes y extraordinarias, asistencia a asambleas, cuidado en condiciones higiénicas y salubres de sus mascotas entre otras.

Un aspecto clave que debe tener en cuenta es el siguiente:

Cuando un propietario de bienes privados introduzca cualquier tipo de modificación a su unidad inmobiliaria, se deberá reformar el reglamento de propiedad a través de escritura pública e inscribir tal reforma en la oficina de instrumentos públicos, lo anterior, por cuanto cualquier modificación del área privada construida afecta los índices de participación porcentual de los propietarios en los bienes comunes del edificio o conjunto.

4.3.2. RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES

A continuación el lector encontrará los elementos más importantes de este tipo de bienes en las copropiedades.

4.3.2.1. Concepto Se entiende por bienes comunes aquellas partes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, estos bienes por su esencia permiten o facilitan el funcionamiento, estabilidad, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de uso particular.

4.3.2.2. Aspectos relevantes de los bienes comunes:

a. *No enajenabilidad de forma separada*: el propietario de un bien de dominio particular puede disponer de sus unidad privada sin tener que recurrir a la aprobación de la asamblea de copropietarios, sin embargo, debe entenderse que en dicho negocio (venta, hipoteca, prenda, arrendamiento, entre otros) se considera incluido el porcentaje que le corresponde a dicha unidad de los bienes comunes.

Es decir, no es posible que el propietario de una casa en un condominio campestre sometido al régimen de propiedad horizontal transfiera el derecho de propiedad que le asiste, pero se reserve el derecho de propiedad sobre los bienes comunes, por ejemplo, no es viable que el propietario arriende la casa y se reserve para sí el uso de las áreas comunes tales como la piscina, el parque o el BBQ.

b. *Explotación económica*: Es posible a través de mandato estatutario (reglamento) la explotación económica de los bienes comunes para beneficio de la misma copropiedad, no obstante, se encuentra prohibido realizar negocios jurídicos que impliquen la pérdida del derecho de disposición sobre los mismos.

Aunado a lo anterior, tales actos de explotación NO pueden afectar: la salubridad, convivencia y tranquilidad de los residentes, así como no puede obstruir vías de acceso y circulación.

c. *¿A quién pertenecen los bienes comunes?*: Pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes de dominio particular, es decir los bienes comunes son indivisibles mientras que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, por tal razón se encuentran fuera del comercio y son inembargables en forma separada de las unidades privadas, y debido a esta situación no son objeto de impuestos. (es decir, no pagan impuesto predial, valorización, entre otros)

4.3.2.3. *Clasificación de los bienes comunes*: El artículo 3 de la ley 675 de 2001, contempla la existencia de bienes comunes no esenciales y bienes comunes esenciales.

a. *Bienes comunes esenciales*: Son definidos por la ley como aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.³⁸ De acuerdo con la ley 675 de 2001 se encuentran dentro de esta clase de bienes los siguientes: 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

³⁸ Ley 675 de 2001

privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

b. *Bienes comunes no esenciales*: Son definidos por la ley como aquellos no indispensables para la existencia seguridad y conservación del edificio o conjunto, o necesarios para el uso o disfrute de los bienes privados.

c. *Bienes comunes de uso exclusivo*: Son aquellos que por su naturaleza o destinación y conforme al reglamento de propiedad horizontal son comunes pero su uso es asignado de manera exclusiva a una o varias unidades privadas, un ejemplo de ellos son las terrazas, que si bien es cierto, tienen caracter de bien común también lo es que su único acceso se encuentra a través de una unidad privada.

4.3.3. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

4.3.3.1. *Concepto*: Son bienes que por su naturaleza y destinación se encuentran asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Esta asignación la realiza la asamblea o el propietario inicial y debe encontrarse de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal el cual debe estar acorde con los planos, ambos documentos deben protocolizarse para que tenga validez la concesión.

4.3.3.2. *Régimen de los bienes comunes de uso exclusivo*: En el artículo 23 de la ley 675 de 2001 indica cual es el régimen de esta clase de bienes de la siguiente manera:

- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- No cambiar su destinación.
- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo.
- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

La ley es clara al indicar que las mejoras necesarias que no sean originadas por el deterioro a cargo del tenedor o reparaciones locativas necesarias por el uso normal o paso de tiempo deben ser sufragadas por la copropiedad salvo que sean imputables al constructor.

4.3.3.3. *Aspectos claves de los bienes comunes de uso exclusivo*

- Los parqueaderos destinados a los propietarios del edificio o conjunto, pueden ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción. (por ejemplo se respete el número de parqueaderos de visitantes)
- No es posible afectar como bien de uso exclusivo los siguientes bienes: parqueaderos de visitantes, accesos, circulares, y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso o goce general como salones comunales y áreas de recreación y deportes, entre otros.
- En ningún caso el propietario inicial o sea aquel que sometió el bien inmueble a propiedad horizontal, puede enajenar el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

4.4. RECURSOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

4.4.1. Gastos comunes o necesarios

El régimen de propiedad horizontal define las gastos comunes o necesarios (gastos) como aquellas 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 de los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Cada uno de los propietarios de las unidades privadas responde en el porcentaje que indique su coeficiente de propiedad en el edificio o conjunto.

4.4.2. Gastos de mercadeo que tienen este carácter

Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deben prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón de su naturaleza, destinación o localización.

Las gastos comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular, están a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes deben sufragarlas de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución deben precisarse dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

Al respecto, dijo la Corte Constitucional mediante Sentencia 738-2002, que a los propietarios de las unidades privadas situadas que integran un módulo de contribución no les es permitido decidir libremente si contribuyen o no a tales expensas necesarias lo contrario sería desconocer el fundamento mismo del régimen de propiedad horizontal.

La Corte también destacó en la misma sentencia, que no es cierto que todos los costos de mercadeo tengan que ser asumidos por todos los copropietarios de edificios o conjuntos de uso comercial en calidad de expensas necesarias y en proporción directa al índice de copropiedad, pues si algunos servicios no están destinados al uso y goce general de los copropietarios (como pueden serlo en ciertos casos los costos de publicidad o mercadeo), el reglamento, tal como lo ordena la ley, debe prever la sectorización de tales servicios, a fin de que las correspondientes erogación de determinen mediante el sistema de módulos de contribución. De esta manera, tales expensas serán asumidas únicamente por quienes se benefician con ella.

4.4.3. Módulos de contribución

En la ponencia para el primer debate del proyecto de ley que posteriormente se convirtió en el nuevo régimen de propiedad horizontal o ley 675 de 2001, se propuso la creación de sectores o módulos de contribución, para los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, debido a que “algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros , 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 los bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente comerciales o mixtos, nunca para los residenciales.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 31 de la ley 675 de 2001 dispone que en los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, se debe prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón de su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragaran de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

De lo expuesto se concluye, que desde el punto de vista legal, los módulos de contribución son índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas con relación a los bienes y servicios comunes, cuyo uso o goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia C 738 de 2002 sostuvo lo siguiente:

“Todas las expensas necesarias originadas en los bienes comunes, y entre ellas las provenientes de los costos de mercadeo, son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, como lo ordena la disposición que se acaba de transcribir, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes.”

4.4.4. Obligación de contribuir

Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad.

4.4.5. Solidaridad en el pago de las expensas comunes

La ley establece solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias entre el propietario y el tenedor, a cualquier título de bienes de dominio privado. Lo anterior significa que las cuotas de administración adeudadas por un arrendatario le pueden ser cobradas este o al copropietario arrendador de la unidad privada.

4.4.6. Solidaridad en el pago de las expensas comunes

La ley establece solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias entre el propietario y el tenedor, a cualquier título de bienes de dominio privado. Lo

anterior significa que las cuotas de administración adeudadas por un arrendatario le pueden ser cobradas a este o al propietario arrendador de la unidad privada.

Igualmente la ley establece solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Respecto a la solidaridad del antiguo y el nuevo propietario de una unidad privada con relación a expensas no pagadas por el propietario anterior la Corte Constitucional ha dicho que la solidaridad consagrada en la Ley 675 de 2001 no tiene efectos retroactivos, es decir no es aplicable sino a los propietarios de los edificios o conjuntos cuyas transferencias del dominio se realicen dentro de la vigencia del régimen actual.

4.4.7. Paz y salvo en transferencia de dominio

Es importante para los interesados en la adquisición de inmuebles sometidos a propiedad horizontal que antes de que suscriban el respectivo contrato de compraventa, se aseguren de que su vendedor se encuentre a paz y salvo con la administración del edificio o conjunto, de lo contrario corren el riesgo de ser demandados para efectos del cobro de lo que este adeude.

Para evitar que esto sucede dispone la ley que en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exige paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, el notario dejará constancia de tal circunstancia en la escritura correspondiente y de la solidaridad de pago del nuevo propietario por expensas ordinarias que adeude el anterior propietario.

4.4.8. Expensas de bien privado pertenecientes a varias personas

Cuando el dominio o derecho de propiedad sobre un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, dichos comunes son solidariamente responsables para el pago de las expensas comunes que adeude el bien, por lo tanto cada una de ellas podrá ser demandada por la totalidad de lo que se adeude. Desde luego que el comunero que pague, podrá a su vez demandar a los otros comunes que a estos les corresponde pagar.

4.4.9. Expensas de los propietarios del primer piso

La ley preceptúa que en los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuanto para acceder a su parqueadero, depósito a otros bienes de uso privado o a bienes comunes de uso o goce general, no exista servicio de ascensor.

En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto también se aplica la misma disposición, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal.

4.4.10. Intereses por retardo en el pago de expensas

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causaran intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con el quorum que señale el reglamento de propiedad horizontal establezca un interés inferior.

4.4.11. Expensas extraordinarias

Este tipo de expensas solo se pueden aprobar si hay imprevistos que no se tuvieron en cuenta en el presupuesto.

Según la ley 675 del 2001, el cobro de las cuotas extraordinarias que superen cuatro veces el valor mensual de las ordinarias requerirá de la aprobación de la mayoría calificada es decir el 70 % o más de los propietarios.

Hay que analizar con detenimiento qué motiva su cobro, en ese sentido, la asamblea está facultada para aprobar su imposición únicamente ante eventualidades que se omitieron en el presupuesto, cuando las sumas calculadas en este son insuficientes y cuando los gastos no se puedan cubrir con los dineros del fondo de reserva.

4.4.12. Sustento legal para exigir el cobro extraordinario

Están estrechamente relacionadas con el hecho de que en la convocatoria y en la respectiva asamblea se haya tomado la decisión y, además, se hayan hecho las observaciones de rigor.

Si a pesar de existir un acta con todos los detalles de la reunión en la que se pactaron eventuales cobros extraordinarios, pero alguien no está de acuerdo, hay posibilidades de impugnar ante la jurisdicción civil, es por esta razón que se debe cumplir con todos los requisitos legales no solo para fijar la cuota extraordinaria, sino para la realización de la asamblea.

El órgano de administración competente para decretar las cuotas extraordinarias es la asamblea de propietarios. Es importante reiterar que la imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro veces las expensas ordinarias mensuales requiere la aprobación de los propietarios que representen el 70 por ciento del total de coeficientes de copropiedad.

Si por vicios de procedimiento o sustanciales la decisión no se ajustó a la Ley o al reglamento, el afectado podrá impugnarla ante el juez civil dentro de los dos meses siguientes a la comunicación o publicación del acta, lo cual sin duda acarreará costos extras a la copropiedad.

4.4.13. Sanciones pecuniarias

Las sanciones pecuniarias impuestas a los propietarios y tenedores también pueden ser objeto de cobro (extrajurídico o jurídico) por parte de la administración, sin embargo, para su validez se requiere que la imposición de la sanción se haya perfeccionado luego de surtir un proceso en el cual se garantice los derechos fundamentales del sancionado derechos tales como al debido proceso, a la contradicción y a la defensa.

Por ejemplo las sanciones pecuniarias que son impuestas por la inasistencia a la asamblea no puede cobrarse si previamente no se ha surtido un proceso mediante el cual el propietario pueda justificar su inasistencia, para lo cual se debe fijar términos en los cuales el propietario podrá ejercer su derecho a la defensa, de lo contrario es posible que estas sanciones sean impugnadas y carezcan de validez.

4.5. CONVIVENCIA

4.5.1. Procedimiento para la solución de conflictos

Para la solución de conflictos que puedan presentarse en razón de la aplicación o interpretación de la ley o el reglamento, entre propietarios o arrendatario del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la ley 675 de 2001, señala que puede acudir a un comité de convivencia, mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad competente.

4.5.2. Comité de convivencia

La ley 675 de 2001 estableció el comité de convivencia para los edificios o conjuntos de uso residencial con el fin de presentar fórmulas de arreglo con el fin de que se diriman controversias y se fortalezcan las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se deben consignar en un acta escrita por las partes en conflicto y por los miembros del comité, la participación en él será ad honorem, es decir no causa erogación alguna. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

4.5.3. Elección y composición del comité

El comité de convivencia, que en ningún caso, puede imponer sanciones, está

previsto para los edificios o conjuntos de uso residencial y sus miembros son elegidos y removidos libremente por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración cuando esta facultad, le sea delegada por la asamblea. El comité estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas, nombradas por un periodo de un año.

4.5.4. El Reglamento de Propiedad horizontal

El reglamento de propiedad horizontal es el documento que se configura como la carta de navegación del conjunto o edificio de propiedad horizontal, en él se expresa el derecho de las copropiedades de auto-regularse y fijar sus normas y guías que determinarán cual va ser la forma en la cual se deberá administrar la copropiedad.

Esta norma vinculante que debe ser acatada por todos los propietarios, residentes, tenedores, visitantes, permite que la labor de administrar la propiedad horizontal se encuentre ampliamente descrito en el reglamento, ahora bien que es el manual de convivencia, este documento es un reglamento interno que debe ser aprobado por mayoría calificada y su contenido debe sin duda estar acorde con el reglamento de propiedad horizontal y las leyes que regulan este régimen especial.

Las normas que el incluya frente a conductas sancionables, sus sanciones y su respectivo procedimiento sancionatorio debe estar soportado en el reglamento de propiedad y a su vez este debe estar protocolizado de forma debida, a fin de que su contenido sancionatorio y procedimental tengan plena validez.

El reglamento de propiedad horizontal, debe encontrarse por una serie de principios rectores los cuales deben ser respetados en todo su articulado, estos principios rectores, serán mencionados en el apartado siguiente.

4.5.4.1. Principios rectores del reglamento de propiedad horizontal La Ley 675 de 2001 consagra en el artículo 2 los principios que rigen al régimen especial de propiedad horizontal, principios que también deben regir al reglamento de propiedad horizontal de cada copropiedad, estos principios son los siguientes:

- a. *Función social y ecológica de la propiedad.* Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- b. *Convivencia pacífica y solidaridad social.* Los reglamentos de propiedad horizontal, deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social, entre los copropietarios o tenedores.

c. *Respeto de la dignidad humana.* El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

d. *Libre iniciativa empresarial.* Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

e. *Debido proceso:* Para preservar la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a La Ley 675 de 2001, se establece la realización de un procedimiento tendiente a sancionar aquellas conductas obligantes dentro del régimen, cuyas características son:

a) Que se agote el debido proceso.

b) Que el contenido de la obligación no sea pecuniario.

c) Que las sanciones estén expresamente señaladas en la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal

4.5.5. Proceso sancionador en la propiedad horizontal

El talón de Aquiles de la mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal es sin duda el proceso sancionador, si este no se encuentra acorde con la legislación vigente, deja sin protección a la copropiedad frente a las actuaciones de los propietarios, residentes, tenedores y visitantes que puedan vulnerar a la copropiedad y a la sana convivencia, es por esta razón que se debe tener especial cuidado en este aspecto tan relevante.

La imposición de sanciones en propiedad horizontal obliga a garantizar el debido proceso, tal como se señala en sus principios rectores. Esta observancia se exige a partir de la consagración en la constitución política en el artículo 29 como un derecho fundamental, que exige un mínimo de garantías necesarias al momento de imponer sanciones o penas; se entiende que es el pilar fundamental del derecho procesal, el artículo en mención, indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino

conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.”

En este sentido, observamos en la constitución que para la aplicación del debido proceso se consagra a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. De su consagración podemos resumir:

- Existe una clara prohibición de juzgar a una persona bajo el amparo de leyes no vigentes al momento de la comisión del hecho que se imputa.
- La garantía de ejercer su derecho a la defensa.
- La facultad de presentar y controvertir pruebas e impugnar decisiones.

La aplicación del debido proceso busca asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, a permitir la oportunidad de ser oído y hacer valer los derechos de quien se somete al juicio, frente al juez o autoridad competente que finalmente toma la decisión.

La ley 675 del 2001, entendiendo este deber legal de observar el derecho fundamental al debido proceso, lo incorpora entre sus principios fundamentales, de allí que en el artículo 2 numeral 5 se hace referencia a él, así:

“5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.”

En el mismo sentido y en desarrollo del derecho al debido proceso, el artículo 60 de la ley 675 del 2001 impone a la asamblea o al consejo de administración el respeto al debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación, así como la consagración de las faltas y sanciones a imponerse dentro de las actuaciones internas del régimen, consagración que indica:

“Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia”.

“PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Es de vital importancia para la copropiedad establecer procedimientos sancionadores de acuerdo con la ley vigente lo anterior con el fin de garantizar que las sanciones tendrán un efecto deseado en la copropiedad es decir evitar infracciones que termine por perturba la sana convivencia y la tranquilidad de los demás.

4.5.6. Descripción procedimiento sancionador de la norma a aplicar

A continuación, presentamos al lector los componentes que deben tener el procedimiento sancionador en la propiedad horizontal.

Tabla 1 Proceso sancionador.

ETAPA DEL PROCESO	COMPETENCIA	FACULTAD
Etapa 1: Recepción de la queja y apertura	Comité de convivencia (donde exista este comité, de	a. Recepción de la queja b. Apertura del expediente c. Citación del presunto infractor

del proceso	haberlo no puede imponer sanción) o Consejo de administración, a falta de los dos anteriores, la asamblea General de Copropietarios.	d. Escuchar los descargos e. Presentación de formulas de arreglo f. Levantamiento de actas y prácticas y recepcionar las pruebas a que haya lugar.
Etapa 2: Toma de decisión o imposición de sanción. En esta etapa, si la conducta que se estudia no diera lugar a la imposición de sanción se permitirá que el presunto infractor se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.	Consejo de administración donde exista o la asamblea de no existir consejo de administración. Agotada la primera fase el comité de convivencia dará traslado al consejo de administración o a la asamblea de propietarios para que se agote la segunda etapa.	a. Se valorará el acervo probatorio existente, en lo atinente a la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. b. Para la imposición de sanción se respetaran los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.
Etapa 3: Notificación y ejecución de la sanción	Administrador propiedad horizontal	Artículo 51. Funciones del administrador: 1. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso. Por incumplimiento de obligaciones. 1.2. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
Etapa 4. Recurso de impugnación de la decisión	Propietario de unidad privada	Termino: la impugnación sólo podrá intentarse dentro el mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código

		de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
--	--	--

Fuente: Elaboración propia basada en: ELECTROCARIBE. Guía práctica sobre propiedad horizontal cartilla 2. Edición 2012. Barranquilla, 2012.

4.5.7. Las sanciones en la propiedad horizontal

En el capítulo II de la Ley 675 de 2001, encontramos el señalamiento de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que pueden ser impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad; las sanciones señaladas en la ley son:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
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.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. En ningún caso, se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

En el proceso de imponer sanciones en propiedad horizontal, la Ley le exige a los órganos quienes tienen la facultad, de respetar los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Quedando obligados a realizar una valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

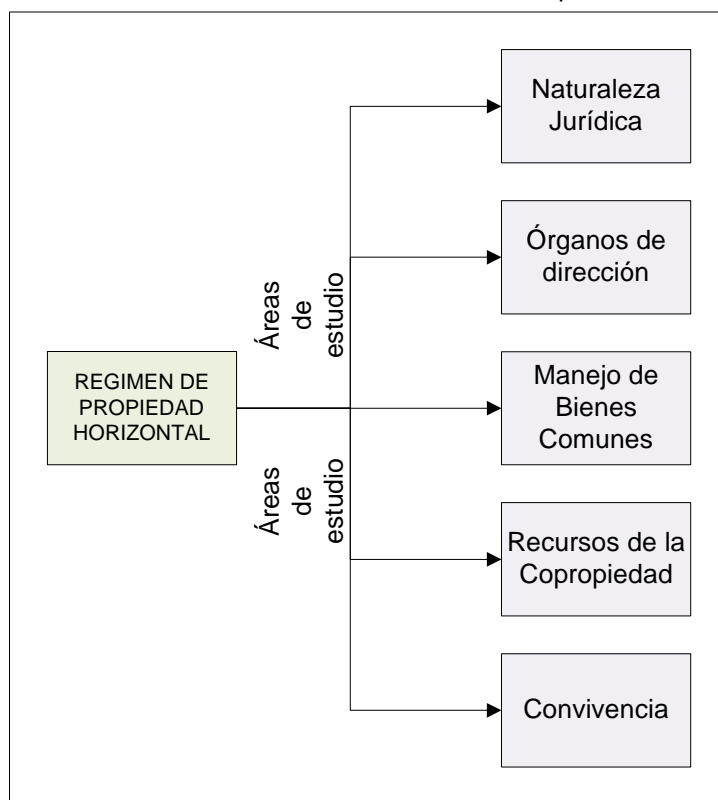
Finalmente, una vez decidida la sanción, será el administrador el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún si para lograrlo deba acudir a la

autoridad policial competente si fuere el caso. Como recurso a interponer frente al proceso sancionador la ley consagra la posibilidad que el propietario de bien privado sancionado, pueda impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Esta podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Para la impugnación será aplicable el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

5. ANALISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dentro del desarrollo jurisprudencial en torno a la ley 675 de 2001, es posible mencionar las siguientes sentencias relevantes proferidas por la Corte Constitucional, es importante indicarle al lector que debido a que la Corte en los 13 años de vigencia de la ley 675 de 2001, la Corte ha sido prolífica en materia de propiedad horizontal, razón por la cual, este apartado al igual que el capítulo anterior se encuentra dividido en cinco grandes grupos: (véase gráfica 2)

Gráfica 2: Áreas de Estudio del Marco Jurisprudencial



Fuente: el Autor.

5.1. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

5.1.1. SENTENCIA C-31 DE 2002

En esta sentencia a través de la cual se realiza el control Constitucional, la alta Corte sostiene lo siguiente:

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y

perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno.³⁹

De acuerdo con las afirmaciones de la Corte Constitucional es evidente que para la época en que fue proferida la ley 675 el régimen estaba en construcción y que su perfeccionamiento sin duda depende de la evolución de esta forma de dominio en el tiempo.

Esta norma según la Corte Constitucional regula una forma especial de dominio, en ella concurren diversos derechos los que se derivan de la propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de comunidad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por tal razón se hace necesario un régimen que de forma clara regule estos derechos y obligaciones en esta forma especial de dominio.

La Corte Constitucional sostiene que debido a que es una forma especial de dominio requiere un régimen especial que regule los derechos y relaciones que se deriva de esta forma de dominio y que es el legislador el llamado a regular este tipo de relaciones.

Finalmente es necesario resaltar que la Corte indica que este régimen esta en construcción y que su conformación depende de manera directa de la forma en la cual evolucione la propiedad horizontal a través del tiempo.

5.1.2. SENTENCIA C-488 de 2002

Luego de la expedición de la ley 675 de 2001 fue derogado el régimen contenido en las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no obstante, la corte indica lo siguiente:

“Los edificios y conjuntos que el 4 de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4 y 6 del Decreto 1365 de 1968, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos, y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios de los consorcios rigen como lo dispone la ley”⁴⁰

³⁹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 31 de 2002. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Bogotá Colombia. 2002. p. 23.

⁴⁰ CORE CONSTITUCIONAL. Sentencia c-488 de 2002. M.P. Álvaro Tafur Galvis Bogotá. Colombia. 2002. P. 32

Es decir, a la fecha existe entonces copropiedades que aún tienen dentro de sus reglamentos los lineamientos de la leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, siendo valido que se ciñan a estas normas, y que deben tener como inmerso en ellos las normas que de orden público sean de obligatorio cumplimiento contenidas en la ley 675 de 2001.

Esta sentencia condicionó el artículo 86 de la ley 675 de 2001 o régimen de transición a que la modificación automática se aplicó de forma exclusiva a las normas de orden público contenidas en la ley 675 de 2001.

5.2. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LOS ORGANOS DE DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

5.2.1. SENTENCIA C-127 de 2004

Esta sentencia gira en torno a la facultad que tiene el consejo de administración de realizar el nombramiento del representante legal (administrador) de la copropiedad.

El demandante sostuvo a lo largo de su demanda que la atribución del consejo de administración de realizar el nombramiento del administrador, contraría la Constitución Política de Colombia, por cuanto imide que todos los copropietarios articipen de dicha elección con lo cual se vulnera su derecho de participación, al respecto la Corte Constitucional sostuvo lo siguiente:

“No comparte la corte esta apreciación del demandante, porque el legislador en uso de la cláusula general de competencias de hacer la ley, eligió como uno de los criterios para elegir al administrador de la copropiedad, que en los eventos en que el consejo de administración estuviera constituido, bien por obligatoriedad que impone la ley en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados, ya por la voluntad de la copropiedad de constituir este órgano de dirección en los demás casos, a ese consejo correspondiera dicha designación, sin que ello resulte inconstitucional pues no se revela contrario al derecho de participación.”⁴¹

Para la Corte Constitucional la elección del administrador por parte del Consejo de Administración no desconoce el derecho de participación de los propietarios de unidades privadas de una copropiedad, por cuanto se trata de un órgano de dirección designado por todos los copropietarios en la asamblea general, para lo cual el legislador adoptó dicho criterio en aras de agilizar ciertas decisiones, aunado a lo anterior, el derecho de participación de los copropietarios no se agota con la asistencia a la asamblea ni con la elección del consejo de administración,

⁴¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia c-127 de 2004. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Bogotá. Colombia. 2004. P. 32

por cuanto de manera permanente tienen el derecho a intervenir en los asuntos que los afecten y además puede ser consultados para emitir su opinión o por el consejo o por el administrador cuando ello sea pertinente.

5.2.2. SENTENCIA T-555 DE 2003

Debido a la forma especial de dominio que es la propiedad horizontal, la ley a depositado la dirección y administración de la copropiedad en cabeza de la asamblea general de propietarios, concebida esta como el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, la cual es integrada por la totalidad de propietarios de los apartamentos, pisos o locales, cuyo representante es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado. Al respecto la Corte Constitucional sostiene:

“Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial o del centro comercial es el encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que si se ajustan a la Constitución de 1991, a la ley 675 de 2001 y los reglamentos, deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial.”⁴²

Para la corte constitucional si bien es cierto las potestades reguladoras y de delegación que están llamadas a ser ejercidas por la Asamblea general, son amplias conforme al artículo 38 de la ley 675 de 2001, también lo es que estas decisiones no pueden contrariar los derechos constitucionales fundamentales, ni ser manifiestamente desproporcionadas, discriminatorias, irracionales o arbitrarias.

Es evidente que el límite principal de tales decisiones es sin duda la Constitución Política de Colombia, así pues, la Corte Constitucional en reiteradas ocasiones a manifestado que las decisiones de la Asamblea no pueden contrariar a la Carta Magna, y cita en esta sentencia jurisprudencia anterior que toca este tema:

Sin embargo, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la ley, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consuno, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios (C.P. art. 369), como lo hizo la asamblea de la Agrupación Comercial Popular A, y lo aceptó el juez de instancia.”⁴³

⁴² CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T-555 de 2003. M. P. Clara Inés Vargas. Bogotá. Colombia. 2004. P. 13

⁴³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 1082 de 1998. M.P: Marco Gerardo Monroy Cabra. Bogotá. Colombia. 1998.

Es importante indicar que si bien es cierto, la Asamblea general tiene un margen amplio de decisión a fin de garantizar de forma directa la seguridad, convivencia pacífica, obtención de recurso, preservación y mantenimiento de bienes comunes entre otros, también lo es que, estas decisiones no pueden vulnerar los límites establecidos en la Constitución, sin importar si estas decisiones cumplen con los procedimientos y sistemas de mayoría indicados en el régimen, lo anterior, indica entonces que de contrariar a la Carta Magna estas disposiciones se tendrán como no escritas, por cuanto carecen de toda validez legal.

5.3. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES COMUNES

5.3.1. Sentencia C-522 de 2002

Esta sentencia es un hito dentro de la regulación del régimen de propiedad horizontal, a través de ella la Corte Constitucional aclara elementos que pueden ser oscuros a la hora de la aplicación de la ley 675 de 2001 en concordancia con la Constitución Política de Colombia, esta sentencia gira en torno al concepto del Coeficiente de propiedad horizontal, elemento fundamental a la hora de establecer el porcentaje que le corresponde a cada propietario de las unidades privadas respecto a los bienes comunes y aunado a lo anterior, permite discernir a través de este índice el porcentaje de obligaciones que tiene cada propietario para lograr el mantenimiento y preservación de estos bienes, frente al manejo de este índice en las decisiones tomadas por la asamblea general la Corte Constitucional concluyó lo siguiente:

“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.”⁴⁴

Mediante esta sentencia la Corte Constitucional condicionó la aplicación del parágrafo 2 del artículo 37 de la ley 675 de 2001, en el entendido que cuando se trate de inmuebles residenciales el voto de cada propietario equivaldrá al

⁴⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño. Bogotá Colombia. 2002. P. 12

porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico.

5.3.2. SENTENCIA T-698 de 2012

Según mandato legal y jurisprudencial los órganos de administración de la copropiedad tienen la potestad, en virtud de su autonomía de limitar el uso y goce de un bien común, sin embargo esta potestad no puede vulnerar derechos constitucionales tales como igualdad y salud, aunado a lo anterior, aclara que es deber de la asamblea general regular los límites de uso de estos bienes.

En el caso particular llama la atención de la Corte lo siguiente:

Ni la ley, ni el reglamento prevén una restricción para el uso de un bien común, como es la piscina de niños, y por el contrario, el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, en el numeral 1º, establece la necesidad de una mayoría calificada, del 70% de los coeficientes de copropiedad para que la Asamblea General de la propiedad horizontal tome decisiones tendientes a generar “cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.” Con todo, la restricción injustificada, legal y reglamentaria proviene del administrador del conjunto, sin que la asamblea, se haya pronunciado respecto a la restricción en el disfrute del bien común por parte de la residente y aquí accionante.⁴⁵

A través de esta sentencia la Corte Constitucional reitera que es la Asamblea General el órgano idóneo para la regulación del uso de los bienes comunes, pero que tiene como límite la Constitución, la Ley y los reglamentos, el administrador no puede ni tiene justificación legal para determinar o limitar el uso de estos bienes a menos que exista un mandato legal o estatutario de por medio.

5.4. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE RECURSOS DE LA COPROPIEDAD

5.4.1. SENTENCIA C 408 DE 2003

Mediante esta sentencia la Corte Constitucional determina la constitucionalidad del Artículo 29, inciso 4º, de la Ley 675 de 2001, “[E]n la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad”.⁴⁶

⁴⁵ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T- 698 de 2012. M.P. Mauricio González Cuervo. Bogotá. Colombia. 2012. P. 21

⁴⁶ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-408 de 2003. M.P. Jaime Araujo Rentería. Bogotá. Colombia. 2003. P. 12

Para la Corte Constitucional:

Con esta norma el legislador persigue, por una parte, que los propietarios de bienes privados en los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal cumplan la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, sin el cual sufre menoscabo manifiesto el funcionamiento de la Propiedad Horizontal, de suerte que al enajenarlos se encuentren a paz y salvo por dicho concepto, y, por otra parte, que el adquirente tenga conocimiento del estado de dicha obligación, la cual asume en la condición de deudor solidario en caso de estar pendiente de pago, conforme al inciso 3º del mismo artículo, en virtud del cual “[i]gualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”.⁴⁷

Para la Corte este artículo no viola la Constitución por cuanto no limita la facultad de disposición del propietario que tiene pendiente el pago de la obligación de contribuir a las expensas comunes necesarias, ya que, en virtud de lo contenido en el citado inciso 5º, en caso de que aquel no presente al Notario el paz y salvo mencionado solamente se dejará constancia en la escritura pública, o sea que aquel podrá otorgar dicho instrumento y ejercer en forma plena su facultad de disposición, lo cual no limita los derechos que éste tiene como propietario.

5.4.2. SENTENCIA C-738 DE 2002

A través de esta sentencia la Corte Constitucional trata el tema de los costos de mercadeo como expensas comunes necesarias.

Para la Corte Constitucional:

“Las expensas necesarias, según la definición contenida en la misma Ley, son “(e)rogaciones 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.” Las consecuencias que se derivan de que los costos de mercadeo sean considerados como expensas necesarias en los edificios o conjuntos de uso comercial consisten en que los propietarios de los bienes privados estarán obligados a contribuir su pago, “de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal” , sin que sea necesaria su aprobación mediante mayoría calificada del 70%, como si la requieren las expensas que no son

⁴⁷ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-408 de 2003. M.P. Jaime Araujo Renteria. Bogotá. Colombia. 2003. P. 12

necesarias. Además, para esos efectos existirá solidaridad entre el propietario, el tenedor a cualquier título, y el propietario anterior.”⁴⁸

Sin embargo, frente a los gastos de mercadeo la Corte indica que este concepto se encuentra estrechamente relacionado con la figura del módulo de contribución contenido en el artículo 31 de la ley 675 de 2001, el cual indica lo siguiente:

“Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

“Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

“Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”⁴⁹

Norma que permite presumir que no todas las expensas necesarias que se originan en los bienes comunes, entre ellas los costos de mercadeo, son asumidos por todos los propietarios, por cuanto según el artículo 31 los edificios o conjuntos comerciales o mixtos deben tener en cuenta la existencia de bienes y servicios que no se encuentren destinados al uso y goce general de los propietarios, y en relación a ellos las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes.

5.5. SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE CONVIVENCIA

5.5.1. Sentencia T-155 de 2012

⁴⁸ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-738 de 2002. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra. Bogotá. Colombia. 2002. P. 23

⁴⁹ *Ibíd.* CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675 de 3 de agosto de 2001. p. 31

Uno de los problemas de convivencia más común en las copropiedades gira en torno a las mascotas, frente a su tenencia la Corte Constitucional sostuvo lo siguiente:

“La tenencia de un animal doméstico en el lugar de residencia es una decisión personal y familiar que obedece a diferentes necesidades y proyectos de vida, y que por lo tanto en principio debe ser respetada y protegida por el Estado. Desde sus inicios esta Corporación ha sostenido que las personas cuentan con el derecho a tener animales domésticos, en tanto se trata del ejercicio de varios derechos fundamentales entre los que se han mencionado el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar. Con relación al primero, la jurisprudencia constitucional ha destacado que es un derecho de status activo que “exige el despliegue de las capacidades individuales, sin restricciones ajenas no autorizadas por el ordenamiento jurídico. Se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las circunstancias que dan sentido a su existencia”. En relación con el segundo, la intimidad personal y familiar implica el derecho a no ser molestado a fin de resguardar un espacio de privacidad personal y familiar, libre de cualquier intromisión de otros, sin el consentimiento de su titular.”⁵⁰

Por tal razón la Propiedad horizontal, no puede a través de sus órganos directivos prohibir la tenencia de mascotas dentro de la copropiedad, sin embargo, la Corte Constitucional sostiene que la Copropiedad en cabeza de la asamblea puede estipular sanciones y si dentro de ellas se decide incluir, de acuerdo con los procedimientos establecidos para ello, una que faculte a la administración para excluir al animal potencialmente peligroso del conjunto, tal decisión (i) debe estar contemplada en el reglamento de la copropiedad, (ii) sustentada en el incumplimiento, por parte del copropietario o arrendatario, de las normas contempladas para efectos de tener una mascota al interior de la misma; y (iii) sólo puede ser adoptada como la última ratio.

Es decir, para sancionar con la expulsión de una mascota se debe sin duda garantizar al propietario el debido proceso y cumplir con una serie de requerimientos legales so pena de violar la Constitución y los derechos de los ciudadanos, quedando entonces tal decisión como no válida.

⁵⁰ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-155 de 2012. M.P. María Victoria Calle Correa. Bogotá. Colombia. 2012. P. 23

CONCLUSIONES

Con la ejecución del anterior análisis fue posible concluir lo siguiente:

- El régimen de la propiedad horizontal, no es reciente en el país, lleva en construcción desde 1948, no obstante, se encuentra en constante cambio y crecimiento razón por la cual, en la última década los desafíos que presenta de manera cotidiana, han obligado a la Corte Constitucional a guiar a la ciudadanía a través de su jurisprudencia, al respecto indicó que el régimen luego de la expedición de la Ley 675 de 2001 se encuentra en construcción y no es definitivo.
- Dentro de las problemáticas que fue posible evidenciar dentro del trabajo realizado se encuentra la inexistencia de organismos de control que ejerzan una veeduría respecto al ejercicio profesional de la administración de propiedad horizontal.
- En la actualidad con el incremento de la construcción de unidades residenciales bajo la modalidad de propiedad horizontal, la rama legislativa se enfrenta al reto de abarcar dentro de la normatividad las problemáticas comunes a fin de garantizar una sana convivencia entre propietarios, tenedores, residentes y terceros.
- Con el ejercicio de acercamiento a la comunidad interesada en la propiedad horizontal fue posible determinar la necesidad de información especializada en torno a temas tales como: Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, régimen de bienes, órganos de dirección, recursos de la propiedad horizontal, y normatividad que regule la convivencia en esta forma especial de dominio.
- Se determinó que luego de 13 años el gobierno nacional no ha reglamentado la ley 675 de 2001, lo cual obliga a los ciudadanos a remitirse por analogía a otra normatividad a fin de cubrir esos vacíos.
- El proceso creado por el legislativo para dirimir los conflictos suscitados en la propiedad horizontal se encuentra a cargo del juez civil municipal de única instancia, no obstante acudir a este tipo de procesos en ocasiones genera costos a la copropiedad y debido a la demora de los fallos propios del sistema judicial las soluciones se presentan tarde (caso de la impugnación de acta que se desarrolla el fallo más o menos luego de 1 año de interpuesta la demanda, al momento de la ejecución de fallo, la asamblea ha proferido otra decisión en asamblea ordinaria obligatoria por mandato legal).
- En la actualidad la función de las alcaldías locales o municipales gira en torno a la expedición de la representación legal y el proceso policivo de entrega de acta, sus facultades no van más allá, por tanto, no es posible determinar que órgano

controla las decisiones que toman en las copropiedades, en ocasiones dejando a los propietarios de unidades residenciales en ocasiones a merced de decisiones arbitrarias por parte de los organos de dirección, las cuales se evidencian en las tutelas que fallan los jueces de la República.

- Uno de los conflictos reiterados en las copropiedades son las sanciones impuestas por los organos de dirección, las cuales, en ciertos casos, por desconocimiento de la norma y la jurisprudencia atentan contra el debido proceso, vulnerando derechos fundamentales, lo cual hace que las decisiones tomadas afecten a la copropiedad de forma directa.
- Con el ejercicio realizado a través de las TICs y el Blog TODO SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, fue posible determinar que la ciudadanía en general busca de forma reiterada orientación sobre la normatividad que regula la propiedad horizontal, lo cual hace evidente la necesidad de capacitar a la comunidad sobre el régimen de propiedad horizontal.
- La Corte Constitucional, ha proferido fallos que permiten orientar a la comunidad en torno a la aplicación del régimen de la propiedad horizontal, permitiendo enriquecer este régimen en conjunto con normas concordantes que puede complementar, enriquecer y facilitar la aplicación del régimen en la cotidianidad.

BIBLIOGRAFIA

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ. Proyecto de Acuerdo 41 de 2009 Concejo de Bogotá D.C. Disponible en: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sis_jur/normas/Norma1.jsp?i=34909. Consultado el: 23 de mayo de 2014.

CAMACHO, Álvaro. Administración de la propiedad horizontal. Octava edición. Editorial Legis. Bogotá Colombia. 2013.

CAMACHO, León alberto. Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia. Bogota: Tesis pregrado. Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Economicas, 1977.

COLIN, Ambrosio, curso elemental de dereeco civil tomo II.. de los bienes y de los derecos reales principales. Maadrid. Editorial Reus. 1942.

CONGRESO DE LA REPUBLICA, Ley 675 de 2001. Diario Oficial. Año CXXXVII No. 44.509. Agosto 4 de 2001. Bogotá. Colombia.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia c-127 de 2004. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Bogotá. Colombia. 2004.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 31 de 2002. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Bogotá Colombia. 2002.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia c-488 de 2002. M.P. Álvaro Tafur Galvis Bogotá. Colombia. 2002.

CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T-555 de 2003. M. P. Clara Inés Vargas. Bogotá. Colombia. 2004.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T 1082 de 1998. M.P: Marco Gerardo Monroy Cabra. Bogotá. Colombia. 1998.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño. Bogotá. Colombia. 2002.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T- 698 de 2012. M.P. Mauricio González Cuervo. Bogotá. Colombia. 2012

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-408 de 2003. M.P. Jaime Araujo Rentería. Bogotá. Colombia. 2003.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-738 de 2002. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra. Bogotá. Colombia. 2002.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-155 de 2012. M.P. María Victoria Calle Correa. Bogotá. Colombia. 2012.

COUCEIRO, Dorys. Análisis documental, análisis de contenido y análisis de información: convergencias y divergencias disciplinares. Influencia de las Ciencias Cognitivas. Facultad de Comunicación. Universidad de La Habana. 2004.

CUQ, Eduard. Etudes sur les contrats de l'èpoque de la premiere dynastie Babylonienne. Paris: Nouvelle revue historique de droit francais et etrangere. 1940.

GARNER ISAZA, Lorena. Guías para la elaboración de proyectos y de informes finales de investigación. Manizales.: Universidad de Caldas, Conets Colombia, 2001

PABON, Ciro. La propiedad horizontal. 4 ed. Santa fe de Bogotá: Ediciones librería el Profesional. 1995. P. 34, Citado por: ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999.

ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999

RODRIGUEZ, Manuel. Estadísticas de la propiedad horizontal en Bogotá Distrito Capital. Federación Colombiana de la propiedad Horizontal. Disponible en: <http://www.participacionbogota.gov.co/index.php/component/remository/?func=filainfo&id=96>. Consultado el 20 de mayo de 2014.

SALAMANCA, Gustavo. La propiedad horizontal. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, Colombia. 1960.

VANEGAS, Gustavo & otros. Guía para la elaboración de proyectos de investigación. Universidad libre. # Edición. Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas. Bogotá. 2001.

VASQUEZ, Pedro. La propiedad horizontal y el problema de la vivienda urbana en Colombia. Bogotá. Tesis de Grado. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio- Económicas. 1961.

ANEXO 1