

EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

*Sandra Valencia Rincón*¹

Antes de comenzar el desarrollo de este trabajo se hará una pequeña descripción de los hechos más relevantes que crearon la necesidad de normatividad, y posteriormente se hará un estudio de las leyes más importantes y del régimen jurídico fomentado por cada una de ellas, haciéndose necesario tener un conocimiento claro de cómo fueron los inicios de cada una de ellas y la evolución de sus instituciones.

Antecedentes

La creación de la propiedad horizontal empezó a perfilarse en la década de los cuarenta de este siglo. Varios fueron los factores que mostraban la necesidad inmediata de solucionar en forma rápida el problema de vivienda los cuales fueron:

a) Los hechos sucedidos el 9 de abril de 1948 que generaron grandes destrucciones a los inmuebles, obligaron al gobierno a expedir el decreto 1286 de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, en la cual se expresaba la necesidad de crear un sistema que fomentara la construcción de los edificios afectados y además de una legislación que regulara éstas reconstrucciones y que animara el desarrollo habitacional de la clase media.

b) El aumento de la población urbana, promovida por las migraciones del campo a la ciudad como consecuencia del desarrollo industrial, originaron un hacinamiento en las ciudades, trayendo consigo la necesidad de dotar de vivienda a todas las personas provenientes del campo.

¹ Monografía jurídica realizada para optar por el título de abogado con la asesoría del doctor Diego Martín Buitrago.

“El aumento de la población y la escasez del suelo para la construcción, también estaba la dificultad de abastecer de servicios públicos a ciertas construcciones y la necesidad de mantener un orden social y ambiental que beneficiara a mayor número de personas a vivir en una proporción de tierra mínima, “evitando, que las ciudades crecieran desmesuradamente fuera de los perímetros metropolitanos, demarcados por las autoridades competentes” (Pabon, 1990 p:15) ²

En el Código Civil Colombiano no aparece ninguna norma que regule de forma expresa la Propiedad Horizontal. Velásquez, (2005: p.19) expresa que “solo la voluntad contractual, hasta antes de regularse la materia por una ley especial hacía surgir situaciones que aparentaban titularidades sobre pisos superpuestos y que en el fondo no implicaban más que la distribución de usos de espacios delimitados e independientes física o materialmente entre los diversos terrenos”³. Por lo tanto, sólo era un caso de comunidad ordinaria, concebida como el derecho de propiedad que poseen dos o más personas sobre los bienes comunes.

1. La Ley 182 del 1948

1.1. Definición y elementos de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal es un régimen que se constituye sobre los bienes inmuebles voluntariamente por su propietario, esta normatividad exige la existencia de una pluralidad de bienes privados combinados con bienes comunes.

² PABON NUÑEZ, Ciro. La Propiedad de Inmuebles Divididos por Pisos o Departamentos. Tercera Edición Librería Del Profesional. 1990, Colombia. Pag 15.

³ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Tercera Edición Grupo Editorial Leyer. Colombia 2005, pag 19

Esta ley no definió propiamente el régimen de propiedad horizontal, más bien señalaba las características que debían tener los inmuebles para poder afectarlos, según lo estipuló el artículo 1 de la Ley 182 de 1948 cuando señaló:

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

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.

Para someterse al régimen de propiedad horizontal basados en el artículo 1 de ésta ley, era necesario reunir unos requisitos materiales que hicieran posible la existencia de ésta, los cuales eran:

- Que el inmueble tuviera bienes privados cuya titularidad recayera en el propietario y bienes comunes que fueran de exclusividad de la comunidad. Es decir, era necesario que se tuviera una pluralidad de bienes privados combinados con bienes comunes.
- Que los bienes ya sean privados o comunes tuvieran una salida directa a la vía pública.
- Que cada bien privado tuviera funcionalidad independiente.
- Y que fueran los propietarios los que voluntariamente hubieran deseado constituir dicho régimen.

Además de lo anterior, era necesario que se elevara a escritura pública con todos los anexos correspondientes entre ellos, la licencia expedida por la autoridad correspondiente y su posterior registró en la oficina de instrumentos públicos.

1.2. Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal

La propiedad Horizontal antes de tener el desarrollo legal que hoy en día tiene, se trató de enmarcar en varias teorías jurídicas, entre ellas:

- **Teoría del derecho de superficie**

La teoría del derecho de superficie, conocida como el derecho real que permite la construcción sobre el suelo ajeno sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se asienta la obra, para que el constructor sea titular de un derecho real en forma independiente a la propiedad que tiene el dueño del terreno, generando consigo una matrícula independiente para el terreno y otra para el edificio.

En Colombia esta figura no opera, ya que la edificación no puede venderse en forma separada del terreno, pues la matrícula inmobiliaria no lo permite y el que construye el edificio sólo tendría un derecho personal en calidad de acreedor según lo estipula el artículo 739 del Código civil.

Esta teoría no se puede asimilar con la figura de la Propiedad Horizontal por las siguientes razones:

- Para la Propiedad horizontal el terreno es un bien común que es asignado a sus copropietarios según el porcentaje de participación.
- Es inadmisibles pensar que en Colombia el edificio elevado a propiedad horizontal es independiente del terreno y que además pertenezcan a personas diferentes; según lo estipulado en las leyes de Propiedad Horizontal el terreno debe pertenecer a todos los propietarios de bienes exclusivos o a la persona jurídica según la ley que se aplique.
- Si se construye un edificio sobre un suelo ajeno, así sea con consentimiento del propietario, el constructor no puede alegar propiedad sobre el edificio y por lo tanto no puede elevar a Propiedad Horizontal dicho edificio.

En Colombia, se podría decir que con la expedición de la Ley 16 de 1985, se podía enmarcar ésta en la teoría del derecho de superficie, ya que el terreno pertenece a una persona jurídica diferente a los propietarios de bienes privados, pero es *“todo lo contrario, en la propiedad horizontal sólo se presenta el dominio con diferentes matices: uno sobre bienes privados y otro sobre bienes o áreas comunes...Además, los derechos que integran dicha sociedad*

siempre corresponderán a los propietarios de los bienes privados” (Velásquez 2000: p 26) ⁴

- **Teoría de la comunidad**

El código civil en su artículo 2322 define el contrato de comunidad de la siguiente manera:

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.”

Es decir, la comunidad se forma cuando dos o más personas adquieren el dominio de un mismo bien ejerciendo facultades simultáneamente. En esta figura todo es de todos, por lo tanto, no se puede diferenciar qué parte le corresponde a cada quien, pese a ello, no se impide que se disponga de la parte que le corresponde a cada uno, no siendo necesaria la aceptación de los otros, sin embargo cada comunero puede oponerse a los otros frente a su derecho exclusivo.

Ambas figuras no pueden equipararse, ya que presentan diferencias entre ellas, siendo la más importante que en la Propiedad Horizontal es necesario la coexistencia de unos bienes privados y otros comunes, mientras que en la comunidad todo es de todos y no se puede diferenciar que parte le corresponde a cada uno, por lo tanto no existen los bienes de uso exclusivo propiamente dicho.

- **Teoría de la servidumbre**

Los doctrinantes que concibieron esta teoría, asimilan la Propiedad Horizontal como la mezcla entre predios dominantes y predios sirvientes aplicando ésta relación a los bienes privados y a los bienes comunes.

⁴ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Grupo Editorial Leyer. Colombia 2000, pag 26

"Afirmar sus partidarios que los bienes privados en la propiedad horizontal funcionan entre sí como predios dominantes y sirvientes, y esa misma relación se predica de los bienes privados y los comunes" (Velásquez, 2000: p 30) ⁵

Dicha teoría ha sido descalificada por la mayoría de los doctrinantes en los siguientes aspectos:

- La servidumbre envuelve sumisión, es decir, deben existir dos predios de diferentes dueños, en el cual uno se beneficie del otro, existiendo un predio sirviente. En la propiedad horizontal los derechos que ejercen los propietarios recaen sobre un bien inmueble perteneciente a ellos.
- Los derechos que se adquieren en la propiedad horizontal no son necesarios ejercerlos ni prescriben; mientras que en la servidumbre, el derecho se adquiere por el uso y se pierde por la prescripción.
- La servidumbre implica una desmembración, mientras que la propiedad horizontal, no.

Por lo expuesto anteriormente podemos concluir que la propiedad horizontal era una figura nueva con sus propias características, en la cual se regulaban las relaciones de propietarios de un mismo edificio, por lo que no debía ser, ni puede ser comparada con otras instituciones.

1.3. Reglamento de Copropiedad

El reglamento de propiedad horizontal se definió en Ley 182 de 1948 como:

Un conjunto de normas dictadas voluntariamente por el propietario o propietarios de un bien inmueble con base en el ordenamiento jurídico general y que admite el funcionamiento de unidades privadas y comunes bajo un mismo contexto jurídico y material, estableciendo los derechos y obligaciones recíprocas y demás aspectos relacionados con la administración, uso, goce y conservación de los bienes o áreas privadas de servicio común. (Velásquez 2000: p 125) ⁶.

⁵ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Ibidem Pág. 30

⁶ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Ibidem Pág. 125

Según la definición anterior la figura del reglamento es de vital importancia para la institución de la propiedad horizontal, debido a que regula el ejercicio y desarrollo de los derechos y obligaciones, distribución de cuotas, las funciones, elecciones de la asamblea, de sus administradores, etc.

El sometimiento de un edificio a propiedad horizontal, llevaba consigo la obligatoriedad del reglamento, según lo estipulaba el artículo 19 de la Ley 182 de 1948, al decir que los notarios no podían autorizar escrituras públicas, ni los registradores de instrumentos públicos inscribir dichas escrituras que no llevaran consigo el reglamento de copropiedad.

Sin embargo, este punto generó gran discusión al encontrarse en el cuerpo de ésta ley el artículo 7 que rezaba: “cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste, aquellos a que el edificio esté destinado o que deben presumirse de su naturaleza...”

Esta discusión la generó la expresión “o a falta de éste”. Los doctrinantes señalaron que no era necesario el reglamento de copropiedad para constituir el régimen de propiedad horizontal, sin embargo dicha expresión se refería a la ausencia de reglamento más no del régimen de propiedad horizontal.

Pese a ello, si no se constituía el reglamento de copropiedad, existía la opción societaria estipulada en el inciso primero del artículo 11 el cual establecía que:

“Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo...”

Posteriormente, con la vigencia del Decreto 1365 de 1986, se reiteró la obligatoriedad del reglamento como requisito indispensable para la constitución de la propiedad horizontal.

Es necesario señalar que el reglamento buscaba que se estipularan unas normas mínimas de convivencia, porque sería inaceptable crear un régimen de propiedad horizontal con creación de unidades privadas y bienes comunes, sin que existieran normas especiales que regularan todo el manejo de la copropiedad.

Por lo tanto, el reglamento debía ser un acto solemne y unilateral, porque sólo los propietarios eran los que decidían someter el edificio a esta figura, siendo necesario que se incorporara en todos los actos jurídicos que implicaran disposición de los bienes, según lo señalado anteriormente.

Éste régimen era obligatorio tanto para las personas que los suscribían como para aquellos terceros adquirentes a cualquier título, según lo estipulaba el artículo 7; además le daba la facultad al administrador de acudir a la justicia para aplicar una multa por cualquier infracción cometida por algún copropietario, dándole así más fuerza obligatoria.

1.4. Bienes Exclusivos o Privados y Bienes Comunes

En la Ley 182 de 1948 de propiedad horizontal concurrían dos tipos de bienes: unos privados que pertenecían al dominio exclusivo de cada propietario y tenían autonomía registral e independencia funcional; y otros comunes que pertenecían al uso y goce general de todos los copropietarios de bienes privados.

- **Bienes privados o de dominio particular**

El art 1 de ésta ley definió los bienes privados de la siguiente manera:

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

Los bienes privados tenían que cumplir con dos requisitos fundamentales:

- **Independencia funcional**

Esta independencia hacía referencia a que el bien debía tener un espacio físico delimitado de los demás bienes con independencia funcional que permitiera el uso, goce y disposición por parte del titular del bien, sin la necesidad de requerir consentimiento de los otros propietarios.

Como consecuencia de esta independencia funcional, el bien tenía una identificación propia, ello es una matrícula inmobiliaria, que le era asignada de manera independiente.

En otras palabras, el bien de dominio particular tiene una titularidad autónoma asignada a cada propietario exclusivamente con la consiguiente capacidad de disponer, usar, y obtener los frutos respectivos del bien. Su propietario podrá venderlo, arrendarlo, darlo en usufructo, hipotecarlo sin la necesidad de obtener el consentimiento de la administración, de la comunidad o de la persona jurídica nombrada, ni de los demás propietarios de unidades de dominio privado⁷.

- **Salida a la vía pública directamente o por un pasaje común**

Fuera de la ya citada independencia funcional, la ley exigió también que el bien privado tuviera salida directa a la vía pública o por un pasaje común, es decir, si era necesario pasar por otros predios privados para encontrar la salida pública del bien, no podría someterse el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

⁷ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Ibidem. Pág. 77

- **Unidades privadas de la comunidad horizontal.**

Un problema creado en la propiedad horizontal, de la Ley 182 de 1948, fue lo concerniente a los bienes privados (como parqueaderos), cuya titularidad estaban en cabeza de la comunidad. En muchos edificios utilizaban esta figura con el fin de obtener unos ingresos aparte y poder solventar los gastos de la comunidad, es decir, creaban unos bienes independientes de los cuales obtenían ingresos.

Sin embargo, ésta figura creaba la necesidad de imponer una acción divisoria y una comunidad ordinaria regida por el derecho común, por lo tanto se recomendaba crear este tipo de bienes bajo la figura de los bienes comunes, con lo que se lograba independizar el bien, pero no le daba autonomía jurídica.

- **Bienes de uso común.**

La Ley 182 de 1948 en su artículo 3 los definió de la siguiente manera:

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

En otras palabras “son bienes comunes los destinados al uso, goce y beneficio de la totalidad o parte de los integrantes de la propiedad horizontal”⁸

De la definición anterior se obtienen las siguientes características:

- a. **Uso común de todos los propietarios de las unidades privadas.**

⁸ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo, Ibidem Pág. 96

Una característica importante de estos tipos de inmuebles, es la expresión utilizada en el artículo tercero “de todos los propietarios del inmueble”; ello quiere decir, que obligatoria y necesariamente, estos inmuebles desde el más importante al más insignificante, debían pertenecer a todos los titulares del derecho de dominio sobre bienes privados.

Pero, en el inciso segundo del artículo 5 de la Ley 182 de 1948, se excluía de ésta regla a los dueños de los pisos bajos o del subsuelo, toda vez que no los consideraba dueños de las escaleras y ascensores, por lo tanto los excluía de las reparaciones y del sostenimiento de dichos inmuebles, pero esta consideración era simplemente una excepción a la regla.

b. El carácter de inalienable y la división de los bienes comunes.

Mientras los bienes comunes tuvieran tal calidad, no se podían ni enajenar a cualquier título, ni gravar.

Sin embargo, cuando estos inmuebles no resultaran necesarios para el fin que fueron creados por el reglamento, la comunidad podía desafectarlos de esta calidad, y como consecuencia, podían venderse o dividirse.

1.5. Coeficiente.

El coeficiente se entendía como el aporte o contribución a la propiedad, el cual debía ser obligatorio para el propietario de la unidad privada. Este aporte era utilizado para el manejo de los bienes comunes tanto desde el punto administrativo como económico.

El significado más conocido del coeficiente de copropiedad era el que se refería a la obligación de pagar expensas que tenían los propietarios de las unidades privadas, respecto a los bienes comunes de la copropiedad, pero este término tenía dos sentidos los cuales se explicaran a continuación.

- **Coefficiente de copropiedad desde el punto de vista administrativo.**

El coeficiente visto desde este punto, tenía como fin la distribución del valor o porcentaje asignado a cada propietario de los bienes privados, para que contribuyera con los gastos de mantenimiento de los bienes comunes.

El artículo 5 de la Ley 182 de 1948 estableció lo siguiente frente al coeficiente desde el punto administrativo:

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

Es importante resaltar que la norma estableció el criterio de contribución de las expensas, partiendo para determinarlas del valor del piso o de los inmuebles, pero también ofrecía la posibilidad de pactarlas.

Otra función importante del coeficiente en este sentido, era la de asignar a cada propietario la proporción de participación en las decisiones de las asambleas generales.

- **Coefficiente de copropiedad desde el punto de vista atributivo de dominio**

Como se dijo anteriormente, en la propiedad horizontal coexistían dos tipos de bienes, unos los bienes privados y otros los bienes comunes. Pues bien, en este sentido, el coeficiente se refería al derecho de dominio sobre los bienes comunes que tenían los propietarios de las unidades privadas, tomando como base el valor económico de la unidad, según lo estipulaba el artículo 4 cuando estipulaba “el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento”.

Lo expuesto al coeficiente tenía el carácter de imperativo y por lo tanto era inmodificable.

1.6. Órganos de Gobierno de la Propiedad Horizontal.

La comunidad debía fijar una organización o institución que se encargara de toda la función administrativa de la propiedad; de ésta función dependía el éxito o fracaso de esta institución.

La función administrativa se componía necesariamente de dos organismos fundamentales, uno era la asamblea general y el otro era el del administrador; ambos encargados de regular el bienestar del colectivo de la comunidad.

- **Asamblea general de copropietarios**

La asamblea fue el órgano supremo de la comunidad encargado de deliberar.

Al ser el máximo órgano de la propiedad horizontal, tenía el carácter deliberante y presencial, por lo tanto no se admitían decisiones no presenciales.

La Ley 182 de 1948 estableció las decisiones que debían ser tomadas por la asamblea, entre ellas, se encontraban las descritas en el inciso 3 del artículo 12 refiriéndose a que todas las decisiones concernientes a cuotas extraordinarias, requerían la unanimidad de los copropietarios asistentes a la reunión; o la que describe el art. 18 con lo relacionado a indemnizaciones provenientes de seguros.

La asamblea general estaba integrada por todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados debidamente facultados; es importante señalar que cuando se otorgara el poder, se requería del propietario la autorización expresa para decidir sobre el tema específico que iba a ser debatido en la asamblea.

La Ley 182 de 1948 no definió con exactitud cuáles eran las funciones de la asamblea, sólo definió algunas en ciertos artículos, sin embargo, otorgó la facultad al reglamento de copropiedad de crear las funciones de esta institución.

- **Administrador**

La ley contempló la posibilidad de que en los regímenes de propiedad horizontal se constituyera un cargo que tuviera como fin la administración de la copropiedad.

El artículo 11 de la Ley 182 de 1948 consagró: “los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo”, pero contempló, que en caso de que no se creara la sociedad, se debía realizar un reglamento elevado a escritura pública, el cual reglamentara entre otros ítems lo relacionado con las funciones, facultades, obligaciones y la forma de elección de los administradores.

Sin embargo, la figura del administrador en ésta ley presentaba el problema que este no poseía la calidad de representante legal, toda vez que la comunidad no tenía el atributo de ser persona jurídica, por lo tanto, todos los actos radicaban directamente en cabeza de cada comunero y como consecuencia de ello todos los propietarios debían otorgarle poder al administrador para que este actuara a favor de la copropiedad.

Por lo tanto, el administrador fue más un vocero de la comunidad que un administrador en sí, ya que no podía realizar actos directamente que vincularan a la copropiedad.

1.7 La Hipoteca y los Seguros de la Propiedad Horizontal

- **Principios rectores**

El artículo 8 de la Ley 182 de 1948 consagró lo siguiente:

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

Lo que esta norma pretendió inicialmente, fue otorgarle a los propietarios la facultad de disposición sobre los bienes privados, pero según su redacción, parecería que tan solo los actos jurídicos allí descritos le son permitidos al propietario sin necesidad de permiso, mientras que para otra clase de actos tendría que requerir de una autorización.

Sin embargo, dicha enumeración no debía entenderse taxativamente, toda vez que como se ha reiterado, el propietario es dueño de su bien privado y puede disponer de éste como a bien lo tenga; igualmente ésta facultad la reitera el artículo 2 cuando dice que “cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.”

Es importante anotar que todo gravamen que se hiciera sobre el bien privado o exclusivo, recaía igualmente en la proporción que tuviera en los bienes comunes.

- **Hipoteca**

La hipoteca se define en el art 2.432 de C.C. y se concibe como un “derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por esto de permanecer en poder del deudor”.

La hipoteca fue el único gravamen permitido en la propiedad horizontal, ya que fue de vital importancia como promotor de créditos.

Esta podía ser otorgada de dos maneras:

La primera recaía sobre un piso o departamento determinado y en la proporción que se tuviera sobre los bienes comunes. La hipoteca estaba contemplada en el artículo 8 de la Ley 182 de 1948.

La segunda forma de hipoteca estaba contemplada de forma implícita en el artículo 9 cuando decía “la Hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción”

- **Seguros**

Este requisito exigido por la ley tenía como finalidad la protección de los intereses de la comunidad, frente a los posibles daños y peligros que pudieran sobrevenir por diferentes causas.

Esta ley exigió que en todos los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se debiera constituir un seguro contra incendios y daños en el ascensor. Sin embargo, no estipuló ninguna clase de sanciones por este incumplimiento.

La asamblea fue el organismo competente para fijar la cuantía del seguro y el pago de la prima por cada propietario de la unidad privada.

Es de anotar que los propietarios de los pisos de abajo debían ser excluidos del pago de la prima correspondiente al seguro del ascensor, a menos que utilizaran dicho bien, según lo expuesto anteriormente en el tema de los bienes comunes.

Las indemnizaciones debían ser utilizadas para la reparación de los daños y la reconstrucción del edificio afectado, si esto no fuera posible la indemnización se distribuía entre los copropietarios en proporción a su derecho, así lo contempló el artículo 18 de la Ley 182 de 1948 cuando dijo que las

“indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer lugar a la reconstrucción del edificio, en los casos que sea procedente.”

1.8. Extinción de la Propiedad Horizontal

La Ley 182 de 1948 estableció unas causales de extinción de la propiedad horizontal, las cuales se “pueden derivar de la voluntad de los propietarios, hechos de la naturaleza, actos vandálicos o situaciones creadas por la misma ley”;⁹ de estas hipótesis se desprenden las siguientes:

- **Destrucción del edificio**

Esta causal se presentaba cuando desaparecía la coexistencia de los bienes comunes y los bienes privados en al menos tres cuartas partes del valor de la propiedad horizontal o éste se destruyera totalmente y por consiguiente sólo subsistía una simple comunidad.

Sin embargo, los propietarios de bienes comunes podían tomar la decisión de reconstruir el edificio.

- **Demolición del edificio**

La Ley 182 de 1948 estableció que en los casos comprendidos en el artículo 988 del C.C., es decir, cuando el edificio conlleve perjuicios al vecino o que esté tan deteriorado que no admita reparación, se procedería a la demolición del mismo.

- **Expropiación**

Esta causal tiene como base el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, en cuanto a motivos de interés público o social definidos por la ley; por la tanto la propiedad privada debía ceder a intereses comunitarios.

⁹ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Ibidem Pág. 258

En la expropiación la comunidad podía llegar a un acuerdo con el Estado, si no fuera así, se produciría una sentencia judicial que era la que constituía el título de adquisición para la entidad expropiante.

La expropiación implicaba una indemnización a los propietarios de bienes privados, los cuales se repartían en proporción al valor de cada inmueble.

2. Ley 16 de 1985

Con el paso de tiempo se fueron vislumbrando los vacíos jurídicos presentados en la Ley 182 de 1948. Igualmente las creaciones de complejos inmobiliarios, en especial centros comerciales, hizo necesaria la creación de una ley que subsanara las desventajas y vacíos presentados en la anterior ley.

La creación de esta nueva ley generó al mismo tiempo una dualidad en materia de propiedad horizontal al estipular en el artículo 10 lo siguiente:

“Aplicabilidad: esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a aquella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.”

Con este artículo se otorgó la facultad de escoger una alternativa frente al régimen de propiedad horizontal; sin embargo crear dos leyes para una misma institución permitía todo tipo de interpretaciones, algunas contradictorias.

Pero, en esencia, ciertas disposiciones de la Ley 16 de 1985 seguían siendo exactamente iguales a la Ley 182 de 1948, un ejemplo de ello era lo referente a los derechos y obligaciones de los propietarios, ya que el legislador quería de

cierta manera formar un solo estatuto, por lo tanto fueron pocas las innovaciones que instituyó esta ley, las cuales se trataran a continuación.

2.1. Concepto de propiedad horizontal

Una de las reformas de esta ley fue el concepto de la propiedad horizontal descrito en el artículo 1 de la Ley 16 de 1985; estipulándolo de la siguiente manera:

Definición: la llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de una inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley.

Esta definición para muchos autores resultaba inconclusa y a veces confusa, ya que sólo se limitaba a decir que la propiedad horizontal era una forma de dominio y además llevaba consigo rasgos aplicados en la Ley 182 de 1948, concepto que es erróneo, ya que estas dos leyes tenían ciertas diferencias que harían impropio aplicar rasgos de la Ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985.

2.2. Creación de una persona jurídica

Una de las reformas más novedosas de ésta ley fue la de “asumir la creación de una persona jurídica sin ánimo de lucro en la propiedad horizontal”¹⁰. Es decir, lo que buscaba esta ley era establecer la titularidad y administración de los bienes comunes en cabeza de una persona jurídica; por lo tanto los bienes comunes ya no pertenecían a los copropietarios, situación que sí ocurría en la Ley 182 de 1948 vista anteriormente.

Dicho concepto de la personalidad jurídica se consagró en el artículo 3 de la Ley 16 de 1985 al estipular:

¹⁰ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Tercera Edición Grupo Editorial Leyer. Colombia 2005, pág. 31

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

Igualmente el artículo 7 trasladó en cabeza de la persona jurídica todos los derechos y obligaciones de los bienes comunes que habían sido establecidos a los copropietarios en la Ley 182 de 1948, al estipular lo siguiente:

Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la Ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones radican en su patrimonio. Así mismo, las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica

Lo que pretendía ésta ley era acabar con el inconveniente presentado en Ley 182 de 1948 frente a las limitaciones que tenía el administrador para representar a la comunidad y vincularla sin necesidad de que le otorgaran un poder.

La Ley 16 de 1985, creó entonces una persona jurídica que ejerciera la representación legal respecto de los bienes comunes, sin embargo esta figura género mayores cuestionamientos.

Una de las mayores preguntas que generaba la creación de esta nueva figura de la persona jurídica, era a título de qué se transferían los bienes a este ente.

El código Civil colombiano estableció la unión de dos figuras para la adquisición de un bien, las cuales son el título y el modo. El título es el acto que sirve de antecedente para la adquisición del derecho real, mientras que el modo es la forma de ejecutar el título y sólo son 5 los modos, los cuales son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Del título traslativo surge la obligación de dar (en la mayoría de los casos) y se cumple a través de la tradición.

De lo expuesto anteriormente, no había ningún negocio jurídico descrito en el Código Civil que sirviera de justificación para radicar los bienes comunes en el patrimonio de la persona jurídica, por lo tanto, para algunos doctrinantes, ésta figura desconocía el título y el modo como requisitos para adquirir el dominio de un bien.

2.3. Enajenación de bienes desafectados de su calidad de comunes

Esta ley permitió la enajenación de los bienes comunes no esenciales para la propiedad horizontal. Sin embargo, ésta enajenación requería primero que el bien no fuera catalogado como necesarios y segundo que el bien fuera desafectado de la calidad de bien común por decisión mayoritaria de la asamblea.

Al respecto el artículo 6 consideró lo siguiente:

Régimen de los bienes de uso o servicio común: De conformidad con lo dispuesto en la ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conserven ese carácter, son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sin embargo, la Asamblea General de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas (4/5) partes de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si esto conviniere...

Dicha facultad otorgada por esta ley fue criticada puesto que una de las razones de ser de la propiedad horizontal eran los bienes comunes y cuando se permitía la desafectación de estos, se estaba contrariando el fundamento de la propiedad horizontal, además, podía generar abusos por parte de la asamblea, ya que ésta podía tomar la decisión de desafectar bienes comunes por intereses personales.

Sin embargo, no se puede desconocer que esta figura bien manejada traía grandes beneficios a la propiedad horizontal, cuando se desafectaban bienes comunes no necesarios para el disfrute común y se utilizaban en provecho de esta misma.

2.4. Obligatoriedad del reglamento.

Como se dijo anteriormente el artículo 7 de la Ley 182 de 1948 produjo una discusión entre los doctrinantes frente a la obligación o no de constituir reglamento. Pero la Ley 16 de 1985 solucionó éste vacío legal al enfatizar en su artículo 2 la obligación de constituir reglamento en los siguientes términos:

Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal. Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Como se puede observar, la palabra **solamente** empleada en este artículo fue utilizada como “un mandato categórico e imperativo”¹¹, frente a la constitución de reglamento para someter un edificio a propiedad horizontal.

2.5. Órganos de gobierno

En esta Ley se estableció la existencia de la Asamblea General como la encargada de la dirección y administración de la propiedad horizontal según lo estipulaba el artículo 4:

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

¹¹ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. *ibidem*, pág. 33

Es importante señalar que los integrantes de la asamblea general votaban en proporción al derecho de dominio que tenían sobre dichos bienes.

Otro de los órganos de la propiedad horizontal fue el Administrador, quien era el representante legal de la propiedad horizontal, y una de las diferencias frente a sus funciones establecidas en la Ley 182 de 1948, fue que en la Ley 16 de 1985 se permitió que el administrador tuviera actuaciones que vincularan directamente a la comunidad sin necesidad de otorgarle poder, por la misma naturaleza de la propiedad horizontal.

3. Decreto reglamentario 1365 de 1986

Debido a los problemas y las diferencias jurídicas ocasionadas con las dos leyes anteriores, se creó un Decreto Reglamentario con el fin de compaginar en un mismo sentido normativo las Leyes 182 de 1948 y la 16 de 1985 las cuales eran sustancialmente diferentes.

Lo que este decreto buscaba era corregir los errores causados por las anteriores leyes en los contenidos que analizaremos a continuación.

3.1. Sobre el concepto de propiedad horizontal

Frente a este tema, el decreto se limitó a exponer las características ya descritas en las leyes anteriores.

La única reforma consistió en agregar a la antigua definición de propiedad horizontal el concepto de que ella puede definirse como: “grupo de edificios que constituyen un conjunto”, con lo cual incluyó en la definición a los grandes complejos inmobiliarios.

Pero en el fondo, se seguían exigiendo las mismas características expuestas en la Ley 182 de 1948, es decir, la independencia de los bienes privados y la

salida pública a una zona común sin la necesidad de pasar por otro bien privado.

3.2. Reglamento y el mínimo de requisitos exigidos por la norma.

Este Decreto avaló también la obligatoriedad del reglamento, pero exigió unos requisitos mínimos, expuestos en el artículo 5:

Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2o. del presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

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

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

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.
7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.
8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.

9. Indicación de derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionadas con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.
10. Normas para la reparación y reconstrucción del edificio o edificios.
11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.
12. Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.
13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.
14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal.
15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.
16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.
17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.
18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.
19. Nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.
20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.
21. Las demás estipulaciones que se consideren necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta él o los inmuebles.

El reglamento debía contener los requisitos señalados anteriormente, luego se tenía que elevar a escritura pública y posteriormente registrarlo para que pudiera tener efectos legales frente a terceros.

3.3. Capacidad de disposición sobre los bienes privados

Como se explicó anteriormente, sobre los bienes privados el propietario tenía toda la capacidad de disposición, sin necesidad de pedir autorización a los demás propietarios. Sin embargo, dicha independencia era cuestionada muchas veces en el sentido que ciertos propietarios se involucraban en los actos de disposición sobre los bienes privados de los demás.

Por eso, el ejecutivo se vio en la necesidad de crear un artículo que ratificara dicha facultad; así fue que el inciso segundo del artículo 10 estipuló lo siguiente “el reglamento de administración de la propiedad horizontal, no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.”

Igualmente, dicho artículo en su primer inciso, estipuló que era obligatorio que cuando se transfiriera un bien sometido a propiedad horizontal bajo la Ley 182 de 1948 o bajo la Ley 16 de 1985, debía transferirse necesariamente el porcentaje sobre los bienes comunes, y prohibió expresamente todo pacto contrario que se hiciera sobre la no-inclusión de los bienes comunes en la transferencia.

3.4. La unidad normativa en conjuntos integrados por varios edificios.

Muchas veces las construcciones se realizaban por etapas, lo cual generaba complicaciones cuando la primera etapa se sometía a la Ley 182 de 1948 y la segunda etapa se sometía a la Ley 16 de 1985, sin que posteriormente se unificara todo el conjunto en un solo régimen por el cual fuera gobernado.

El Decreto 1365 de 1986 solucionó este problema cuando en su artículo 12 estipuló lo siguiente “Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de administración de la propiedad horizontal.”

Con este artículo se creó una unificación legal, ya que se afirmaba que todo el conjunto era una sola unidad, pero esta afirmación trajo “pocos efectos prácticos porque la solución del problema tenía que ser estatutaria y solo los propietarios mediante el sello de su voluntad podían plasmar una integración”. (Velásquez. 2005 p:40) ¹²

3.5. Coeficiente de copropiedad y de participación

Frente a este punto el Decreto diferenció y respetó la terminología utilizada en la Ley 182 de 1948 que hablaba del coeficiente atributivo de dominio y el coeficiente de participación utilizado en la ley 16 de 1985. El artículo 13 estipuló lo siguiente:

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

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

Sin embargo, el decreto adoptó el sistema utilizado en la Ley 182 de 1948, ya que admitió como criterio para definir el coeficiente, el valor económico del bien privado, teniendo en cuenta factores como el área y la mayor o menor utilización de los bienes comunes.

3.6. Órganos de gobierno de la propiedad horizontal

¹² VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Tercera Edición Grupo Editorial Leyer. Colombia 2005, pág 40

Este decreto reglamentario fue muy detallado al desarrollar las funciones de los órganos de gobierno de la propiedad horizontal, entre ellos el de la asamblea, además no desarrolló normas generales sino que sus artículos fueron más bien casuísticos.

Igualmente, este decreto ratificó al Administrador como el representante legal tanto en la Ley 182 de 1948 como en la Ley 16 de 1985. La Asamblea General era la encargada de elegir al representante legal y sus funciones fueron definidas en el artículo 31 del decreto reglamentario.

La Ley 675 de 2001

La Ley 675 de 2001 es la norma que rige actualmente el tema de la propiedad horizontal en Colombia. Esta ley se encargó de derogar expresamente las Leyes 182 de 1948, la 16 de 1985 y el Decreto 1365 de 1986, debido a las grandes falencias expuestas anteriormente.

El legislador quiso crear una Ley que unificara las leyes anteriores y terminar así con la inseguridad jurídica, además buscaba que esta nueva ley se adecuara a los cambios que estaba sufriendo la construcción, entre ellos, el desarrollo de complejos inmobiliarios, teniendo así una mayor previsión legal.

Con la creación de la Constitución Política de 1991, el plan de desarrollo territorial cambió y se crearon normas que protegían el medio ambiente y la distribución del territorio, por lo tanto se hacía necesario crear una ley que tuviera en cuenta estos preceptos legales y que además se adecuara a las finalidades de estas normas, ya que las otras leyes se quedaban cortas.

Además de lo anterior, la Ley 675 de 2001 fue influenciada por la Constitución de 1991, al acoger unos principios que debían regir la propiedad horizontal, entre unos principios se encuentran: 1) Función social y ecológica de la

propiedad, 2) Convivencia pacífica y solidaridad social 3) Respeto a la dignidad humana 4) Libre iniciativa empresarial y 5) derecho al debido proceso.

4.1 Objeto de la propiedad horizontal.

Según esta ley sólo pueden ser objeto de dicho régimen los bienes inmuebles ya sea por naturaleza o por adhesión y contempla todas las construcciones posibles que pudieran ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, las cuales definió en su artículo 3 y además esclareció sus conceptos:

- 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.

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

- Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

- Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

- Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

4.2 Constitución del régimen de propiedad horizontal.

El artículo 4 regula de la constitución de la propiedad horizontal, ya sea de un edificio o de un conjunto, diciendo que se someterá por medio de escritura pública y posteriormente se registrará y que sólo tendrá surgimiento como persona jurídica cuando la escritura pública sea registrada.

En el artículo 5 se describen los requisitos mínimos que debe contener este reglamento, los cuales son:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Igualmente, la ley exige que el reglamento contenga las regulaciones referentes a la administración, los órganos de control y la organización y funcionamiento del edificio. Es importante señalar que el reglamento no puede contener disposiciones contrarias a las normas imperativas de la ley y si esto llegare a suceder se tendrán por no escritas.

4.3 Bienes privados o dominio particular.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define el concepto de bienes privados de la siguiente manera “inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.”

Según la definición anterior los bienes privados deben reunir unos requisitos, los cuales son:

-Independencia funcional: se refiere a que la unidad independiente tiene “un entorno jurídico y material propio, o sea un espacio físico o material debidamente configurado y delimitado(...) en el cual se ejercita además de su disponibilidad jurídica, un uso o aprovechamiento exclusivo por su titular”¹³

-Salida a la vía pública directamente o por un pasaje común: la ley exige que el bien tenga una salida a la vía pública sin necesidad de pasar por otros bienes privados, esta salida puede ser directa o por medio de un pasaje común.

-Exacta delimitación: Esta exigencia legal busca que el bien esté determinado y que se pueda diferenciar de los otros bienes privados existentes en el edificio, para evitar posteriores problemas. Esta delimitación comprende determinar el nombre, la nomenclatura, la altura, la destinación, el área del bien y un folio de matrícula inmobiliaria.

Sobre estos bienes existe un derecho de propiedad exclusiva, un derecho real de dominio, que ofrece a sus propietarios todas las facultades inherentes al bien, es decir, pueden enajenarlo, hipotecarlo, arrendarlo etc. Este ejercicio de disposición igualmente conlleva a que el propietario tenga un derecho sobre los bienes comunes, en proporción a los coeficientes de copropiedad y además la participación en el patrimonio de la persona jurídica.

4.4 Bienes comunes.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define a los bienes comunes de la siguiente manera: “partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia,

¹³ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Ibidem* , pág. 140

estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”

De la definición anterior se destacan las siguientes características de los bienes comunes:

- Que formen parte de un edificio que está sometido a propiedad horizontal.
- Que pertenezcan de manera proindiviso a los todos los propietarios de bienes privados.
- Que permitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad, uso y goce de los bienes comunes, ya sea por su naturaleza o destinación.
- Deben conservar su carácter de indivisibles y son inalienables e inembargables de manera separada de los bienes privados.

Esta ley consagró una clasificación de los bienes comunes en esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

- a) Bienes esenciales: el artículo 3 define los bienes comunes esenciales como los “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”. Es decir, son aquellos bienes necesarios e imprescindibles para la existencia del edificio o conjunto.

A renglón seguido éste artículo dice que se reputan bienes esenciales “el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”

- b) Bienes no esenciales: según el artículo 3 son no esenciales, los demás bienes comunes que no estén dentro de esta definición de bienes

esenciales. El artículo 20 otorga la facultad de desafectar de esta calidad a los bienes comunes no esenciales con un voto favorable que represente el 70% de los coeficientes de copropiedad en que se encuentra dividido el edificio o conjunto, igualmente señala que esta desafectación debe hacerse con previa autorización de las autoridades e implica una reforma a los estatutos, es decir, está de por medio una escritura pública y luego el registro en la oficina de instrumentos públicos.

- c) Bienes de uso exclusivo: el inciso primero del artículo 22 define esta clase de bienes así: “los no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.” Igualmente en este artículo se establece que las zonas de recreación, el salón común, y en general todo lo relacionado con bienes de uso general no pueden ser afectados como bienes de uso exclusivo. Es importante señalar que sobre estos bienes no se pueden efectuar construcciones, ni cambiar su destinación, además se deben realizar las reparaciones necesarias para preservar el bien.

4.5 Coeficiente de copropiedad.

El coeficiente de copropiedad “es una cifra numérico legal mediante el cual se distribuyen ciertos derechos y determinadas obligaciones de los propietarios de los bienes privados y excepcionalmente de otros moradores no propietarios”¹⁴.

El artículo 3 define el coeficiente como:

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y *la proporción con*

¹⁴ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. *Ibidem*, pág. 235

que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

El coeficiente de copropiedad determina lo siguiente:

- El derecho proporcional que tiene cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- El índice de participación con los que deben contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, todos los propietarios de bienes privados. Esta contribución se hace por medio del pago de expensas ordinarias o extraordinarias.

Los coeficientes de copropiedad en los edificios diferentes a los comerciales, se calculan basados en el área privada construida de cada bien de dominio privado en particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

Los coeficientes en edificios o conjuntos de uso mixto o comercial se calculan de manera diferente, ya que en el mercado inmobiliario existen otros factores diferentes e importantes, adicionales al del área de los bienes privados, como son la ubicación del bien, su destinación y otros factores que inciden en la fijación de un valor económico, los cuales no inciden necesariamente con el valor comercial del bien privado. El artículo 27 fue el que estableció esta diferencia del coeficiente al establecer lo siguiente “en los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.”

Los coeficientes pueden ser modificados mediante reforma reglamentaria, la cual debe ser aprobada por la asamblea por una mayoría calificada, sin embargo la ley estableció que dicho coeficiente sólo puede ser modificado por unas causales, las cuales son taxativas y son las descritas en el artículo 28:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Es importante anotar que la forma de calcular los coeficientes presentados en la Ley 675 de 2001, es diferente a la señalada en las leyes anteriormente estudiadas las cuales tienen la obligación de adaptarse a la Ley 675 de 2001 y se podría decir que los coeficientes deben ser calculados nuevamente. Sin embargo, cuando acudimos a la Constitución de 1991 y aplicando los principios de equidad, de justicia y ante todo respetando los derechos adquiridos, se deduce que esta ley no podría aplicarse de manera retroactiva, ya que en la medida en que estos coeficientes determinan los derechos sobre los bienes comunes, se estaría afectando de forma negativa los derechos de los propietarios al verse disminuidos sus derechos sobre los bienes comunes.

4.6 Contribución de las Expensas.

Las expensas son “erogaciones económicas forzosas aprobadas por la asamblea general a cargo del titular del dominio de un bien privado o del morador no propietario para determinados casos a favor de la persona jurídica (...) destinadas al sostenimiento, reparación o reposición de los bienes comunes del edificio o conjunto o al pago de servicios comunes”¹⁵

Es decir, la expensa es una obligación económica con la cual se busca asumir las obligaciones necesarias para el sostenimiento y reparación de los bienes comunes.

Las expensas se clasifican en:

¹⁵ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Ibidem*, pág. 247

- Necesarias y no necesarias: las expensas necesarias son las indispensables para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes; mientras que las no necesarias son las que no constituyen gastos de la normalidad en régimen de propiedad horizontal.
- Ordinarias y extraordinarias: las expensas ordinarias son las rutinarias que se utilizan para solventar los gastos comunes del edificio o conjunto y las extraordinarias son las que surgen de improviso en el presupuesto ordinario de la vida normal de la propiedad horizontal.
- Generales y modulares: las expensas generales corresponde pagarlas a todos los propietarios del edificio sin consideración, mientras que las modulares son sufragadas por ciertos propietarios, los cuales están ubicados en sectores específicos del edificio o conjunto de uso comercial.

Igualmente ésta ley consagró la solidaridad de estas expensas entre el propietario anterior y el nuevo propietario adquirente de los bienes privados, pretendiendo “ejercer un mecanismo de presión para que en las transferencias del dominio de los bienes privados se tenga precaución de hacer un corte de cuentas, de tal forma que el anterior propietario quede a paz y salvo con la administración”.¹⁶ También consagró la solidaridad entre el propietario y el tenedor o morador pero, dicha solidaridad, sólo se refiere a las expensas ordinarias.

El legislador estableció que el incumplimiento en el pago de las expensas podrá generar intereses o publicación de tal incumplimiento en el acta de asamblea o en un lugar donde no exista tránsito constante de visitantes o solidaridad o la iniciación de un proceso ejecutivo, según el grado de incumplimiento.

4.7 Extinción de la propiedad horizontal y reconstrucción del edificio o conjunto.

¹⁶ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. *Ibidem*, pág. 258

El artículo 9 de la Ley 675 de 2001 establece las causales que dan origen a la terminación de la propiedad horizontal, la cuales son:

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.

El artículo 10 establece que la propiedad horizontal se extingue, ya sea total o parcialmente, por las causales anteriormente mencionadas, una vez sea elevada a escritura pública la decisión de la asamblea o la sentencia judicial y se registre en la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos.

El párrafo del artículo 9 establece que en caso de demolición o destrucción, el terreno quedará gravado en proporción a los coeficientes de copropiedad, de las hipotecas y demás gravámenes que tenían los bienes privados.

Una vez la propiedad se extinga, la comunidad se convierte en una ordinaria, por lo tanto procede la acción divisoria consagrada en el art 467 del C.P.C., ésta división la puede solicitar cualquier comunero y se efectuará a prorrata del coeficiente de copropiedad.

4.7.1 Reconstrucción del edificio.

El artículo 13 obliga a los propietarios a reconstruir el edificio cuando el daño o detrimento no supere el 75% del valor comercial, o cuando superado éste tope la asamblea general decide reconstruirlo, con un voto plural favorable que represente no menos del 70%.

En caso de reconstrucción, los propietarios son los encargados del pago de las expensas, conforme al coeficiente de copropiedad.

Igualmente el legislador señaló que una vez reconstruido el edificio o conjunto, subsistirán todos los gravámenes e hipotecas en las mismas condiciones en que fueron constituidos inicialmente, a menos que dicha obligación haya sido satisfecha.

Cuando el deterioro se presente en un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular.

Los propietarios de los bienes privados que estén ubicados en la etapa o edificio destruido, tienen la opción de establecer si terminan o mantienen el régimen de propiedad horizontal, sin que los demás propietarios intervengan en esta decisión. Pero cuando hay bienes comunes que pertenecen a toda la propiedad es obligatorio mantener el régimen de propiedad horizontal.

Si los propietarios de la etapa o edificio en particular no toman la decisión de la reconstrucción, se formará entre ellos una comunidad ordinaria sobre ese lote.

4.8 La propiedad horizontal como persona jurídica.

Uno de los grandes avances de esta ley y con la idea de solucionar los conflictos generados en la Ley 182 de 1948, fue el de otorgarle personería jurídica a la propiedad horizontal, pero con un enfoque diferente al señalado en la Ley 16 de 1985.

Esta personalidad jurídica la establece el artículo 32 al decir, “la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular...”.

La propiedad horizontal se constituye legalmente cuando se eleva a escritura pública y posteriormente se registra en la oficina de registro de instrumentos públicos, según lo señala el artículo 4 de la Ley 675 de 2001.

Es importante señalar que “la creación de la persona jurídica no hace perder los rasgos comunitarios de la propiedad horizontal”¹⁷.

El artículo 32 también señala que el objeto de ésta persona jurídica que surge de la constitución de la propiedad horizontal, es administrar correcta y eficazmente los bienes comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento.

“Según lo anterior, la persona jurídica siempre aparecerá en el tráfico inmobiliario con capacidad de disponer, adquirir, comparecer en juicio por medio del administrador, etc.”¹⁸

El artículo 33 señala que “la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro...”

La naturaleza civil significa que la propiedad horizontal dentro de su objeto no debe contemplar la realización de actividades comerciales, ya que su objeto debe ceñirse a realizar lo expresado en el artículo 32 de la ley 675 de 2001.

Que la propiedad horizontal no tenga ánimo de lucro significa que sus propietarios no deben esperar el reparto de utilidades o un provecho patrimonial.

Sin embargo, la ley autoriza que se desafecten ciertos bienes de carácter no esenciales para explotar económicamente estos bienes, lo cual implicaría un lucro esporádico, ya que la ley dice que éste lucro económico se debe utilizar con el fin de solventar cuotas de administración, por lo tanto “no rompe el

¹⁷ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Ley de Propiedad Horizontal. Segunda Edición Grupo Editorial Leyer. Colombia 2006, pág. 74.

¹⁸ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. *Ibidem*, pág. 75

objeto de la persona jurídica puesto que simplemente con ello se contribuye a generar una rentabilidad de subsistencia...y airear las pesadas cargas de sostenimiento de los bienes comunes.”¹⁹

El artículo 34 señala que la persona jurídica tiene unos recursos patrimoniales los cuales están conformados por las expensas comunes ya sean ordinarias o extraordinarias, los intereses, las multas, por el fondo de imprevistos y por todos los otros bienes que adquiriera a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

4.9 Órganos de dirección y de administración de la propiedad horizontal.

Los órganos que dirigen la propiedad horizontal son instancias o estructuras que establece la ley con el fin de que actúen en representación de esta organización. Dicha dirección y administración está conformada por tres órganos los cuales son: la asamblea general, el consejo de administración y el administrador.

4.9.1 Asamblea General de Propietarios.

Éste es el máximo órgano de la propiedad horizontal, donde se expresa la voluntad de los propietarios, la cual tiene las más amplias facultades relacionadas con el manejo de todos los bienes y servicios; sin embargo está limitada por los estatutos y por la ley.

La asamblea tiene las siguientes características:

- Implica una reunión: como la asamblea está conformada por los propietarios de bienes privados, implica la reunión de sus miembros siguiendo los señalamientos impuestos por la ley y por el reglamento. Sin embargo, la ley otorga la facultad de que la asamblea realice reuniones no presenciales con capacidad decisoria.

¹⁹ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Op. Cit , pág. 280

- Debe ser convocada: significa que a los propietarios de bienes privados y a los moradores no propietarios, se les debe citar a que participen en la reunión de la asamblea; dicha citación debe hacerse por escrito y debe estipular el lugar, el día, la hora de la reunión y los temas a tratar, para que se ejerza la opción de acudir o no a ésta reunión, ya sea personalmente o por medio de apoderado.
- Es un cuerpo colegiado: la reunión debe tener un quórum señalado en la ley o en el reglamento. Este quórum es necesario para deliberar y debe haber un mínimo de coeficiente de copropiedad para poder abrir la sesión.
- Es un órgano decisorio: esta facultad de decidir, implica poder adoptar decisiones que modifiquen la copropiedad. En ciertas decisiones se necesita un quórum calificado para poder decidir válidamente.
- Es soberana: cuando se adoptan decisiones dentro del marco de la legalidad en la asamblea de copropietarios, deben acatarse por todos los ausentes y disidentes de la reunión, además la asamblea puede adoptar medidas o sanciones para quien incumpla las decisiones.

A la luz del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 que establece la integración y el alcance de la asamblea general, se constituyen “los siguientes principios fundamentales para el funcionamiento de la asamblea general”²⁰

- a) La asamblea general está compuesta por todos los propietarios de bienes privados, quienes podrán nombrar delegados que los representen. Sin embargo, los moradores no propietarios pueden acudir a la asamblea, pero sólo con carácter de deliberantes, en las decisiones en las cuales se puedan ver afectados sus derechos fundamentales.

²⁰ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Op. Cit , pág. 82

- b) La base para poder votar en la asamblea en temas de contenido económico es el coeficiente de propiedad, y para aquellos cuyas decisiones sean sin contenido económico, es un voto por unidad privada.

- c) Las decisiones que se tomen en la asamblea válidamente, tienen el carácter de obligatorias para todos los propietarios y moradores.

El artículo 38 establece las funciones de la asamblea general, las cuales son:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, 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 Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o 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.
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, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
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 de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

4.9.1.1 Clases de asambleas.

La ley creó los siguientes tipos de asambleas:

1. Asamblea ordinaria: el artículo 39 estipula que la asamblea general debe reunirse por lo menos una vez al año, sin que por ello no se pueda estipular un número mayor de reuniones. Si se guarda silencio frente a la reunión en el reglamento, la ley en el artículo 39 suple este vacío al establecer que dicha “reunión se realizara dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal”.
Esta reunión sólo puede ser convocada por el administrador y debe hacerlo con 15 días de antelación.

En esta asamblea se puede debatir y decidir sobre asuntos que no estén señalados en la convocatoria inicial.

2. Asamblea por derecho propio: esta forma de asamblea está estipulada en el artículo 40.

Cuando el administrador no convoque a asamblea ordinaria dentro del término legal, la ley estipula que se reunirá por derecho propio el primer día hábil el cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento o sino en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho de la noche.

3. Asamblea sin previa convocatoria: este tipo de reunión se lleva a cabo cuando todos los propietarios de bienes privados se encuentren, sin que exista previa convocatoria y por unanimidad de todos decidan constituirse en asamblea. Es necesario por lo tanto que todos los propietarios se encuentren reunidos, que tengan el ánimo de formar

asamblea, para que se diferencie de una reunión normal. Esta reunión se puede llevar a cabo en cualquier lugar y tiempo.

4. Asamblea extraordinaria: este tipo de reunión está consagrada en el inciso 2 del artículo 39. Sólo se debe llevar a cabo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto lo ameriten, por lo tanto no tiene una época exacta para su celebración.

En la asamblea extraordinaria sólo pueden tocarse los temas que se estipularon en la convocatoria, por lo tanto sólo se deliberará y decidirá sobre los temas que estén en el orden del día.

5. Asamblea de segunda convocatoria: este tipo de reuniones se llevan a cabo cuando se convocó a la asamblea general en debida forma y por falta de quórum no se pudo sesionar. Por lo tanto, el artículo 41 establece que se “convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados”.

6. Asambleas no presenciales: la Ley 675 de 2001 siguiendo los lineamientos que en materia societaria señaló la Ley 222 de 1995 artículo 19, estableció la posibilidad de realizar reuniones no presenciales.

El artículo 42 de la Ley 675 de 2001 reza “Siempre que ello 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 caso.”

Del artículo anterior se puede deducir que para que se dé este tipo de reuniones válidamente, es necesario que se reúnan las siguientes características:

- Que el desarrollo de la comunicación de lleve a cabo de forma inmediata.
- Que dicha sesión pueda probarse.
- Que todos los propietarios participen de forma simultánea en la comunicación, so pena de ineficacia, según lo estipula el artículo 44.
- Que el revisor pueda dar fe de la inmediatez del medio empleado.

7. Asamblea por comunicación escrita: el artículo 43 estipula que son válidas las reuniones que se lleven a cabo por escrito. Cuando el voto se exprese por escrito se señalará el nombre del copropietario que emite la comunicación, la fecha y hora en que se realice. En estas reuniones rige la mayoría absoluta, debido a que la votación se computa con la totalidad del coeficiente de copropiedad que integra el edificio.

4.9.1.2 Adopción de acuerdos y su quórum.

El artículo 45 establece un mínimo de asistentes que deben estar presentes en la asamblea general, para poder sesionar válidamente. Por lo tanto, establece que “únicamente se puede sesionar con los propietarios que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad existentes en el edificio o conjunto...”²¹ y señala que para poder tomar decisiones favorables se debe hacer con el voto que represente la mitad más uno de los coeficientes representados en esa reunión.

Sin embargo, establece unas excepciones a dicha regla:

- Cuando la asamblea sea de segunda convocatoria, la cual podrá sesionar con el quórum presente en la reunión.

²¹ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Op. Cit , pág. 315

- Cuando en el reglamento se haya establecido una mayoría superior.
- Cuando la ley haya exigido una mayoría calificada.

El texto del artículo 45 es el siguiente:

Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, 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, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y 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.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Con el fin de de modificar el régimen de unanimidad respecto a la toma de decisiones adoptado en la Ley 182 de 1948, la Ley 675 de 2001 modificó el porcentaje en la toma de decisiones, por una mayoría simple establecida en el artículo 45 vista anteriormente o por una mayoría calificada establecida en el artículo 46.

El artículo 46 establece para ciertas decisiones la obligación de adoptar una mayoría calificada del 70% de los coeficientes que integran el conjunto o edificio, en los siguientes casos:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Igualmente establece en su párrafo, que en las asambleas las decisiones que necesiten mayoría calificada no podrán adoptarse en reuniones no presenciales, ni de segunda convocatoria, a menos que en esa última se encuentre reunida la mayoría exigida por la ley.

4.9.1.3 Acta de las asambleas.

“El acta es la relación escrita de lo sucedido, tratado o acordado en órgano colectivo”²²

Todas las decisiones que se tomen al interior de una asamblea deben constar en un acta, que debe ser firmada por el presidente y secretario de la reunión, éstas deben archivar en orden cronológico en un libro que debe llevar el administrador del edificio o conjunto.

El artículo 47 establece unos requisitos para que el acta sea válida para la comunidad y terceros, por lo tanto el acta debe contener:

- Se debe indicar el carácter de la asamblea, es decir, se debe establecer si es ordinaria o extraordinaria.
- Se debe indicar la forma de convocatoria.
- Se debe indicar el orden del día.

²² VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Ibidem , pág. 323

- Se debe indicar el nombre y la calidad de participación de los asistentes, además el porcentaje de coeficiente que representan e indicar su unidad privada.
- Y por último se debe indicar el número de votos emitidos.

El acta debe ser publicada con el fin de que todos los propietarios y moradores del conjunto o edificio conozcan el contenido de las decisiones de la asamblea general.

El artículo 47 establece para dicha publicación “un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión”, debe ser publicada por el administrador en un lugar determinado y se dejará constancia en el libro de actas sobre la fecha y lugar de publicación.

De otro lado, la ley le otorga al acta mérito probatorio, al estipular en el párrafo tercero del artículo 27: “la copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.”

4.9.1.4 Impugnación de las decisiones de la asamblea general.

La ley establece para aquellas decisiones que se tomen en la asamblea general sin acatar el procedimiento señalado en el reglamento o en la ley, la figura de la impugnación.

El artículo 49 establece que “la impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.”

Podrán impugnar estas decisiones el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados.

El párrafo del artículo 49 establece que se exceptúan de la “disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por

medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias”, debido a que estas se registrarán por otro procedimiento.

4.9.2 Consejo de administración.

El consejo de administración es otro de los órganos de administración, el cual está consagrado en la Ley 675 de 2001, y “actúa como un órgano intermedio, mas no como intermediario entre la asamblea general y el administrador”²³.

El artículo 53 regula el consejo de administración y establece lo siguiente: “los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

Del texto anterior podemos observar que el consejo de administración puede conformarse obligatoria o voluntariamente, para lo cual hay que tener en cuenta lo siguiente:

- El consejo de administración es obligatorio para los edificios de uso comercial o mixto que posean más de 30 bienes privados excluyendo los parqueaderos y depósitos y deberá estar integrado por un número impar de tres o más propietarios. “El número impar es norma de orden público y la cantidad de integrantes obedece al principio de la autonomía de la voluntad”.²⁴

²³ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Ibidem , pág. 334

²⁴ VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. Ibidem , pág. 334

- El consejo de administración es voluntario para los edificios de uso comercial o mixto cuyo número de bienes privados sea igual o menor a 30 bienes privados, este consejo podrá estar conformado por números pares o impares y su integración debe estar conformada por los propietarios sin posibilidad de que funcione a través de delegados.

Según lo anterior, en los edificios o conjuntos destinados a vivienda, no existe ninguna obligación legal de constituir el consejo de administración, ya que lo que pretendió el legislador fue constituir este órgano en edificios o conjuntos que por su destinación fueran complejos.

En el consejo de administración, según lo estipulado en el artículo 54, el quórum para deliberar y tomar decisiones válidamente, será con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, a menos que el reglamento de copropiedad convenga un número diferente.

Frente a las funciones de este órgano el artículo 55 estipula lo siguiente: “al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.” Igualmente en el artículo 50 le encarga la obligación de elegir al administrador. Sin embargo, las funciones del consejo son las asignadas en el reglamento.

4.9.3 El administrador.

El administrador, según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, es el representante legal de la propiedad horizontal, el cual será elegido por la asamblea general a menos que exista el consejo de administración, el cual será el encargado de su elección y la duración en el cargo será estipulado en el reglamento de copropiedad.

El administrador es el órgano encargado de la gestión interna de la propiedad, de la administración de los bienes comunes, de vigilar los intereses de los

habitantes de la copropiedad y de ejecutar las decisiones de la asamblea general de copropietarios.

La ley establece la presunción de culpa leve del administrador en los casos en que incumpla o se extralimite en las funciones establecidas por ley o por el reglamento. Esta presunción puede ser desvirtuada cuando el administrador demuestre cuidado y diligencia en sus actuaciones. Sin embargo, en los daños con dolo, culpa grave o leve, deberá responder por los perjuicios que cause a la persona jurídica o a terceros y se tramitará por medio de un proceso ordinario.

Las funciones del administrador son las de representar, recaudar, conservar y ejecutar todo lo concerniente con la persona jurídica; el artículo 51 establece funciones, entre ellas:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. 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.
7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

El artículo 52 consagra la posibilidad de tener un administrador provisional mientras se efectúa la elección por parte de la asamblea o del consejo; ejercerá dicha función el propietario inicial, el cual podrá contratar con un tercero tal gestión.

La ley establece la profesionalización para los administradores de los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial, es decir, estos deben acreditar idoneidad para el cargo, la cual deberá ser demostrada en los términos del reglamento que para tal efecto expedirá el Gobierno Nacional.

4.9.4 Revisor fiscal.

La Ley 675 de 2001 estableció como exigencia para los edificios y conjuntos comerciales o mixtos tener la figura del revisor fiscal. Por lo tanto, los edificios o conjuntos residenciales no tienen esta obligación y en el caso de que quieran tener un revisor fiscal podrá ser morador o propietario.

El órgano encargado de elegir al revisor fiscal es siempre la Asamblea General de Copropietarios.

El artículo 56 establece unas limitaciones para poder ser nombrado como revisor fiscal, este artículo dice que para ostentar esta calidad, el postulante “no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.”

La función del revisor fiscal es más de fiscalización de las cuentas de la propiedad horizontal, sus funciones están establecidas por ley y son las que se señalan en la Ley 43 de 1990, es decir, todo lo que tenga que ver con controles contables, certificaciones financieras, etc.

REFERENCIAS

Legislación

Constitución Política de Colombia de 1991. Vigésima segunda Edición, Editorial Leyer. Medellín. 2006.

Ley 675 del 2001.

Ley 182 del 1948

Ley 16 de 1985

Decreto 1365 de 1986

Doctrina

PABON NUÑEZ, Ciro. La Propiedad Horizontal de inmuebles Divididos por Pisos o Departamentos. Tercera Edición. Librería Señal Editorial. 1990. Pag 299

VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Grupo Editorial Leyer. Colombia 1998. Pág. 373

VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Segunda Edición Grupo Editorial Leyer. Colombia 2000. Pág. 425.

VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La propiedad horizontal en Colombia. Tercer Edición. Editorial Leyer. Bogotá 2005. Pág. 427

VELASQUEZ JARAMILLO, Luís Guillermo. La ley de propiedad horizontal: visión esquemática y concordada. Segunda Edición. Editorial Legis S.A. Bogotá 2006. Pág. 562

