

MIGUEL ÁNGEL ESCALLÓN ORTIZ

**PROPIEDAD
HORIZONTAL
Y
UNIDADES
INMOBILIARIAS
CERRADAS**

SEXTA EDICIÓN



ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO Y DEFINICIONES

Objeto (<i>Art. 1º</i>)	11
Principios orientadores de la ley (<i>Art. 2º</i>)	11
Definiciones (<i>Art. 3º</i>)	11

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Constitución (<i>Art. 4º</i>)	33
Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal (<i>Art. 5º</i>)	36
Documentación anexa (<i>Art. 6º</i>)	37
Conjuntos integrados por etapas (<i>Art. 7º</i>)	37
Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica (<i>Art. 8º</i>)	38

CAPÍTULO III

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Causales de extinción de la propiedad horizontal (<i>Art. 9º</i>)	39
Procedimiento (<i>Art. 10</i>)	39
División de la copropiedad (<i>Art. 11</i>)	39
Liquidación de la persona jurídica (<i>Art. 12</i>)	40

CAPÍTULO IV

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Reconstrucción obligatoria (<i>Art. 13</i>)	41
Reconstrucción parcial del conjunto (<i>Art. 14</i>)	41
Seguros (<i>Art. 15</i>)	41

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Identificación de los bienes privados o de dominio particular (<i>Art. 16</i>)	43
Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal (<i>Art. 17</i>)	48

Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado (<i>Art. 18</i>)	48
--	----

**CAPÍTULO VI
DE LOS BIENES COMUNES**

Alcance y naturaleza (<i>Art. 19</i>)	51
Desafectación de bienes comunes no esenciales (<i>Art. 20</i>)	51
Procedimiento para la desafectación de bienes comunes (<i>Art. 21</i>)	52
Bienes comunes de uso exclusivo (<i>Art. 22</i>)	52
Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo (<i>Art. 23</i>)	53
Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial (<i>Art. 24</i>)	53

**CAPÍTULO VII
DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

Obligatoriedad y efectos (<i>Art. 25</i>)	55
Determinación (<i>Art. 26</i>)	63
Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales (<i>Art. 27</i>)	63
Modificación de coeficientes (<i>Art. 28</i>)	63

**CAPÍTULO VIII
DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

Participación en las expensas comunes necesarias (<i>Art. 29</i>)	65
Incumplimiento en el pago de expensas (<i>Art. 30</i>)	73
Sectores y módulos de contribución (<i>Art. 31</i>)	87

**CAPÍTULO IX
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA**

Objeto de la persona jurídica (<i>Art. 32</i>)	89
Naturaleza y características (<i>Art. 33</i>)	91
Recursos patrimoniales (<i>Art. 34</i>)	98
Fondo de imprevistos (<i>Art. 35</i>)	98
Órganos de dirección y administración (<i>Art. 36</i>)	98

**CAPÍTULO X
DE LA ASAMBLEA GENERAL**

Integración y alcance de sus decisiones (<i>Art. 37</i>)	99
Naturaleza y funciones (<i>Art. 38</i>)	107
Reuniones (<i>Art. 39</i>)	112
Reuniones por derecho propio (<i>Art. 40</i>)	113
Reuniones de segunda convocatoria (<i>Art. 41</i>)	113
Reuniones no presenciales (<i>Art. 42</i>)	113
Decisiones por comunicación escrita (<i>Art. 43</i>)	114

INDICE GENERAL	III
Decisiones en reuniones no presenciales (<i>Art. 44</i>)	114
Quórum y mayorías (<i>Art. 45</i>)	114
Decisiones que exigen mayoría calificada (<i>Art. 46</i>)	122
Actas (<i>Art. 47</i>)	123
Procedimiento ejecutivo (<i>Art. 48</i>)	123
Impugnación de decisiones (<i>Art. 49</i>)	124
CAPÍTULO XI	
DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO	
Naturaleza del administrador (<i>Art. 50</i>)	125
Funciones del administrador (<i>Art. 51</i>)	134
Administración provisional (<i>Art. 52</i>)	135
CAPÍTULO XII	
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Obligatoriedad (<i>Art. 53</i>)	137
Quórum y mayorías (<i>Art. 54</i>)	137
Funciones (<i>Art. 55</i>)	137
CAPÍTULO XIII	
DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO	
Obligatoriedad (<i>Art. 56</i>)	139
Funciones (<i>Art. 57</i>)	163
TÍTULO II	
DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES	
CAPÍTULO I	
DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	
Solución de conflictos (<i>Art. 58</i>)	185
CAPÍTULO II	
DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	
Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias (<i>Art. 59</i>)	191
Imposición de sanciones (<i>Art. 60</i>)	210
Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecunia- rias (<i>Art. 61</i>)	211
Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecu- niarias (<i>Art. 62</i>)	211
TÍTULO III	
UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	
CAPÍTULO I	
DEFINICIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA	
Unidades Inmobiliarias Cerradas (<i>Art. 63</i>)	215
Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas (<i>Art. 64</i>)	215

CAPÍTULO II

ÁREAS SOCIALES COMUNES

Áreas para circulación (Art. 65)	221
Áreas de recreación (Art. 66)	221
Áreas de uso social (Art. 67)	221
Zonas verdes (Art. 68)	221
Áreas de servicio (Art. 69)	221
Parqueaderos (Art. 70)	221
Cerramientos transparentes (Art. 71)	222
Aprovechamiento económico de las áreas comunes (Art. 72)	222

CAPÍTULO III

INTEGRACIÓN MUNICIPAL

Reformas arquitectónicas y estéticas (Art. 73)	223
Niveles de inmisión tolerables (Art. 74)	223
Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones (Art. 75)	223

CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Autoridades internas (Art. 76)	225
Solución de conflictos (Art. 77)	244

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Cuotas de administración y sostenimiento (Art. 78)	245
Ejecución de las obligaciones (Art. 79)	245
Cobro de los servicios públicos domiciliarios (Art. 80)	247
Servicios Públicos Domiciliarios Comunes (Art. 81)	247
Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras (Art. 82)	247
Impuesto de renta y complementarios (Art. 83)	248
Inaplicación para edificios o conjuntos de uso comercial (Art. 84)	248

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES FINALES

Parcelación (Art. 85)	251
Régimen de transición (Art. 86)	251
Vigencia y derogatoria (Art. 87)	269

ASPECTOS PRÁCTICOS

1- Modelo de minuta de compraventa de inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal	273
2- Modelo de minuta de protocolización de reglamento de propiedad horizontal	274
3- Modelo de demanda ejecutiva para el cobro de cuotas de administración por el régimen de propiedad horizontal	284
4- Modelo de reglamento de copropiedad de unidad inmobiliaria cerrada	287
5- Modelo de sometimiento a unidad inmobiliaria cerrada	304

SUPLEMENTO ADICIONAL

<i>Instrucción administrativa 30 de 2003, Régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), y obligaciones del notario.....</i>	<i>309</i>
<i>Instrucción administrativa 03 de 2005, Constancia del Notario sobre discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el artículo 6º de la Ley 675 de 2001</i>	<i>312</i>