

LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ JARAMILLO

**LA
PROPIEDAD HORIZONTAL
EN
COLOMBIA**

CONFORME CON LA LEY 675 DE 2001

TERCERA EDICIÓN

2005




LEYER

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

RASGOS HISTÓRICOS SOBRESALIENTES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNDO

1. La propiedad horizontal en el derecho romano	13
2. La propiedad horizontal en el derecho germánico y en la legislación medieval	14
3. La propiedad horizontal en las edades media y moderna	15
4. La propiedad horizontal en la época contemporánea	17

SECCIÓN II

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

5. El Código Civil y la propiedad horizontal	19
6. La Ley 182 de 29 de diciembre de 1948	19
6.1. La comunidad especial en la propiedad horizontal	20
6.2. La unanimidad en la toma de decisiones	22
6.3. El régimen de gastos	22
6.4. Los bienes comunes	23
6.5. Los bienes privados y el reglamento de propiedad horizontal	24
6.6. Otros principios establecidos por la Ley 182 de 1948	25
7. Decreto Reglamentario 1335 de 8 de mayo de 1959	26
8. Decreto 144 de 6 de febrero de 1968	27
9. Ley 143 de 1959	28
10. Decreto 1250 de 27 de julio de 1970	28
11. Decreto 2148 de 1 de agosto de 1983	28
12. Decreto 107 de 13 de enero de 1983	28
13. Ley 56 de 18 de junio de 1985	29
14. Ley 16 de 8 de enero de 1985	30
14.1. La personalidad jurídica y la titularidad dominical sobre los bienes de servicio común	30
14.2. Enajenación de bienes desafectados de su calidad de comunes	33
14.3. Obligatoriedad del reglamento	33
14.4. Órganos de gobierno en la propiedad horizontal	34
14.5. Competencia judicial para la solución de conflictos y régimen sancionatorio	35
14.6. La dualidad de legislación positiva sobre la materia	35

15. Decreto Reglamentario 1365 de 28 de abril de 1986	36
15.1. Sobre el concepto de propiedad horizontal.....	37
15.2. Obligatoriedad de la licencia de construcción y nacimiento de la propiedad horizontal.....	37
15.3. El reglamento y el mínimo de requisitos exigidos por la norma	38
15.4. El ejercicio de la capacidad de disposición sobre los bienes privados	39
15.5. La unidad normativa en conjuntos integrados por varios edificios.....	40
15.6. El coeficiente de copropiedad y de participación	41
15.7. Sobre la persona jurídica	41
15.8. Los órganos de gobierno en la propiedad horizontal	42
15.9. El sometimiento a la Ley 16 de 1985 de las propiedades horizontales constituidas bajo el amparo de la Ley 182 de 1948.....	45
15.10. Derogatoria expresa de anteriores decretos reglamentarios	46
16. Ley 9ª de enero 11 de 1989 o ley de reforma urbana (modificada por las Leyes 3 de 1991 y 388 de 1997).....	47
17. Decreto 2111 de 1997	48
18. Ley 428 de 16 de enero de 1998.....	49
19. Decreto 1052 de 10 de junio de 1998.....	52
20. Decreto 871 de 24 de mayo de 1999.....	53
21. Ley 675 de 4 de agosto de 2001	53
22. Decreto 2015 de 24 de septiembre de 2001.....	53
23. Decreto 1380 de 5 de julio de 2002.....	53
24. Ley 820 de 2003 publicada en el Diario Oficial N° 45244 de 10 de julio de 2003	53

CAPÍTULO II
LEY APLICABLE, DEFINICIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Ley 675 de 4 de agosto del año 2001.....	57
1.1. Estructura de la Ley 675 de 2001	58
1.2. Antecedentes de la Ley 675 de 2001.....	58
1.3. Proyecto presentado por el Ministerio de Desarrollo Económico.....	60
1.4. Paso del proyecto por el Senado de la República	61
1.5. Paso del proyecto por la Cámara de Representantes. Primer debate.....	63
1.6. Paso del proyecto por la Cámara de Representantes. Ponencia para segundo debate	65
1.7. Discusión y aprobación del texto en la plenaria de la Cámara de Representantes	65

1.8. Texto conciliado entre Senado y Cámara	66
2. Definición de la propiedad horizontal.....	66
2.1. Algunas definiciones legales y doctrinarias	66
2.2. Análisis del concepto expuesto por el artículo 1º de la Ley 675 de 2001	67
2.3. Otros elementos básicos en la definición de propiedad horizontal	74
3. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....	81
3.1. Teoría del derecho de superficie.....	81
3.2. Teoría de la comunidad	82
3.3. Teoría de la servidumbre	86
3.4. Teoría de la sociedad.....	90

CAPÍTULO III

SUPUESTOS MATERIAL Y FORMALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. El edificio o inmueble.....	95
1.1. Definición legal de edificio.....	95
1.2. Edificio construido o por construirse	95
1.3. Los conceptos de piso y sótano.....	96
1.4. Edificaciones de un solo piso y de pisos superpuestos	97
1.5. Independencia funcional de los bienes privados	97
1.6. La noción de conjunto inmobiliario.....	99
1.7. Clasificación de los edificios o conjuntos por la finalidad de los bienes privados.....	100
1.8. Importancia legal de la clasificación de los edificios o conjuntos por la destinación de los inmuebles privados	100
2. La escritura pública, sus anexos y registro.....	101
2.1. Breve noción de la teoría del título y el modo. Fase notarial y registral.....	101
2.2. Sistema del doble folio.....	103
2.3. Nacimiento del sistema con escritura pública debidamente registrada	103
2.4. Mínimo legal exigido por la ley a la escritura pública.....	106
2.5. Anexos obligatorios exigidos por la ley a la escritura pública que contiene el régimen de propiedad horizontal.....	112
3. Licencias, derechos y obligaciones urbanísticas inherentes a la propiedad horizontal	112
3.1. Licencia de construcción.....	115
3.1.1. Expedición de la licencia por el curador urbano	116
3.1.2. Diferencia entre la licencia de urbanización y de construcción.....	118
3.1.3. Principios aplicables a la expedición de licencias.....	119

3.1.4. Titulares de la licencia	119
3.1.5. Contenido de las licencias	120
3.1.6. Notificaciones de la solicitud de licencia y de la licencia	120
3.1.7. Concepto de vecino	121
3.1.8. Término para decidir sobre las licencias de construcción. Silencio administrativo positivo. Licencia presunta.....	124
3.1.9. Vigencia de las licencias de construcción.....	124
3.1.10. Sanciones urbanísticas.....	125
3.1.11. Acción de cumplimiento en las licencias de construcción.....	129
3.1.12. La licencia de construcción y el código de construcciones sismorresistentes	130
3.1.13. Procedencia de la acción de tutela contra el constructor que causa averías en edificación vecina	130
3.1.14. La licencia ambiental en la propiedad horizontal	130
3.2. Plano sellado para propiedad horizontal.....	130
3.2.1. Localización del inmueble.....	131
3.2.2. Linderos	132
3.2.3. Área de los bienes privados.....	134
3.2.4. Señalamiento general de las áreas y bienes comunes.....	134
3.2.5. Importancia legal del plano inserto al protocolo de la escritura pública.....	134
4. Las denominadas legalizaciones urbanísticas de mejoras constructivas o de reconocimientos de mayores áreas.....	135

CAPÍTULO IV UNIDADES INDEPENDIENTES O BIENES PRIVADOS

Bienes independientes	139
1. Terminología legal	139
2. Definición, elementos y características de las unidades independientes	140
2.1. Independencia funcional	140
2.2. Salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.....	140
2.3. Exacta delimitación	142
- Nombre	142
- Ubicación o nomenclatura	143
- Finalidad o destino del bien privado	143
- Altura	143
- El área	144
- Linderos y división interna de los inmuebles	146

3. Los espacios discontinuos, las terrazas y las unidades privadas en cabeza de la persona jurídica dentro de la modalidad de los bienes independientes	147
3.1. Los espacios discontinuos	147
3.2. Las terrazas privadas.....	148
3.3. Unidades independientes en cabeza de la persona jurídica.....	149
4. Derechos y obligaciones del propietario con relación a la unidad independiente.....	150
4.1. Derechos.....	150
4.1.1. Ejercicio de la capacidad de disposición y de utilización	150
4.1.2. El ejercicio de la capacidad de disposición de la unidad privada conlleva necesariamente la del derecho que se tenga sobre los bienes comunes y el derecho de participación en la persona jurídica.....	153
4.1.3. Facultad de poseer el bien privado y de defender la posesión.....	154
4.1.4. Derecho de percepción de los frutos	154
4.2. Obligaciones	154
4.2.1. Cumplir la destinación consagrada en el reglamento para la unidad independiente o privada	154
4.2.2. Reparar y mantener en buenas condiciones de funcionamiento el bien privado.....	158
4.3.3. Asumir la solidaridad legal o estatutaria de las sanciones impuestas al propietario del bien privado y originadas en la violación del reglamento	159
4.3.4. Permitir el ingreso a su unidad independiente del personal de la administración o de personas autorizadas por ella con la finalidad de reparar o mantener los bienes comunes.....	159
4.3.5. Obligación de comunicar transferencias del dominio de su unidad independiente.....	159
4.3.6. Obligación de comunicar a la administración trasteos o mudanzas	160
4.3.7. Obligación de pagar impuestos correspondientes a su unidad independiente.....	160
4.3.8. Obligaciones especiales de los propietarios de pisos altos y bajos.....	160
5. La hipoteca en la propiedad horizontal	165
5.1. La divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal	165
5.2. Destruído el edificio la hipoteca subsiste en el terreno	169
5.3. La extinción de la obligación principal no genera de pleno derecho la cancelación de la hipoteca	169

**CAPÍTULO V
BIENES COMUNES**

1. Denominación legal	173
-----------------------------	-----

2. Definición legal	173
3. Clasificación de los bienes comunes: esenciales, no esenciales, de uso exclusivo, de carácter general o específico.....	178
3.1. Bienes comunes esenciales y no esenciales.....	178
3.2. Bienes comunes de uso exclusivo.....	182
3.2.1. Definición legal del bien de uso exclusivo.....	182
3.2.2. Obligaciones del titular del uso exclusivo	183
3.2.3. Obligación del propietario inicial frente al uso exclusivo de un bien común.....	186
3.3. Bienes comunes de carácter general y bienes comunes de carácter específico.....	186
3.4. Muebles e inmuebles comunes por destinación y adherencia o incorporación.....	187
4. Explotación económica de los bienes comunes tanto esenciales como no esenciales.....	188
5. Desafectación de bienes de uso común no esenciales.....	189
6. La prescripción adquisitiva y los bienes comunes.....	193
7. La constitución de servidumbres sobre el terreno extensiva a los bienes privados	196
8. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial	198
9. Análisis puntual de algunos bienes comunes.....	200
9.1. El suelo o terreno.....	200
9.2. Las fundaciones o cimientos.....	201
9.3. Los muros	202
9.4. El techo o techumbre	205
9.5. Instalaciones generales	206
9.6. El ascensor	206
9.7. La portería.....	208
9.8. El nombre.....	208
9.9. Bienes comunes que funcionan como aparentes bienes privados	209
10. Derechos y obligaciones de los propietarios y demás habitantes del edificio con relación a los bienes comunes	209
10.1. Derechos.....	210
10.1.1. Uso y disfrute de los bienes comunes	210
10.1.2. Intervenir en la dirección y administración del edificio o conjunto.....	212
10.2. Obligaciones	212
10.2.1. Cumplir el reglamento de propiedad horizontal	212

10.2.2. Respetar el destino dado a los bienes comunes	212
10.2.3. Cumplir con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias decretadas por la asamblea general así como con las multas y demás sanciones impuestas por el órgano competente	214
11. Obligaciones derivadas del derecho de vecindad. Actos de inmisión	215

**CAPÍTULO VI
EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Denominación legal y definición	221
2. Naturaleza jurídica, finalidad y características del reglamento	222
3. Mínimo legal exigido por la ley al reglamento	225
4. Reformas al reglamento y necesidad de su inscripción registral	226
5. Acciones judiciales contra el reglamento	226
6. Cláusulas prohibidas	227
7. Los reglamentos internos	228
8. La prehorizontalidad	229

**CAPÍTULO VII
DEL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD Y
DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

1. El coeficiente. Terminología legal	235
2. Finalidades del coeficiente	237
3. Modificación del coeficiente	241
4. El coeficiente en edificios de usos homogéneos diferentes a los comerciales	243
5. El coeficiente en edificios o conjuntos de uso mixto y comercial	246
6. El coeficiente provisional y definitivo en conjuntos construidos por etapas	246
7. Las expensas comunes	247
7.1. Definición legal de la expensa	247
7.2. Clasificación de las expensas	247
8. Naturaleza jurídica de las expensas en la propiedad horizontal	252
9. La solidaridad legal en el pago de expensas	257
9.1. Solidaridad legal entre el propietario anterior y el nuevo propietario o adquirente	258
9.2. Solidaridad legal entre el propietario y el tenedor o morador	261
9.3. Solidaridad legal entre copropietarios de un inmueble privado	263
10. El procedimiento ejecutivo y el pago de las expensas	264
11. El coeficiente y las expensas en reglamentos anteriores y el impacto de la Ley 675 de 2001	268

CAPÍTULO VIII
LA PERSONA JURÍDICA Y LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La persona jurídica de derecho privado civil sin ánimo de lucro	275
2. Objeto de la persona jurídica	279
3. El reglamento genera comunidad y personalidad jurídica	281
4. Recursos patrimoniales de la persona jurídica. El fondo de imprevistos.....	283
4.1. Los ingresos.....	283
4.2. El Fondo de Imprevistos	284
4.3. Impuestos de la persona jurídica	285
4.4. Calidad de usuaria única para efectos de facturación de servicios públicos domiciliarios	286
5. Existencia, representación legal y domicilio de la persona jurídica	287
6. Terminación del sistema, disolución y liquidación de la comunidad y de la personalidad jurídica.....	288
7. Órganos de dirección de la persona jurídica	291
8. La asamblea general	292
8.1. Atribuciones de la asamblea general.....	293
8.2. Sujetos que integran la asamblea general.....	296
8.2.1. El deudor moroso y su participación en la asamblea general.....	299
8.2.2. La representación en la asamblea general	302
8.3. La convocatoria.....	303
8.4. Clases de asambleas.....	305
8.4.1. La asamblea ordinaria u obligatoria.....	305
8.4.2. La asamblea por derecho propio	306
8.4.3. La asamblea universal	307
8.4.4. Las asambleas extraordinarias	307
8.4.5. Las asambleas de segunda convocatoria.....	308
8.4.6. Las asambleas no presenciales.....	310
8.4.7. La asamblea especial de reconstrucción o extinción parcial	314
8.5. Adopción de acuerdos y su quórum: Contenido del voto.....	315
8.5.1. Mayorías legales calificadas o especiales	316
8.5.2. El voto en la asamblea general.....	320
8.6. Sanciones por inasistencia a las asambleas	322
8.7. Actas de la asamblea general.....	323

8.7.1. Significado de la firma del presidente, el secretario y la comisión verificadora.....	323
8.7.2. Publicación y comunicación del acta de la asamblea	324
8.8. Impugnación de las decisiones de la asamblea general.....	325
8.8.1. Sujetos autorizados por la ley para impugnar.....	327
8.8.2. Término para impugnar.....	328
8.8.3. Procedimiento judicial aplicable a la impugnación.....	329
8.8.4. Suspensión de decisiones de la asamblea de propietarios como medida judicial en el ejercicio de la acción de impugnación	330
8.8.5. Plazo de caducidad diferente para otras impugnaciones y requisito de procedibilidad.....	331
8.8.6. La caducidad como impedimento para ejercer otras acciones	331
9. El consejo de administración	334
9.1. Obligatoriedad legal del consejo.....	334
9.2. Funciones	335
9.3. Funcionamiento y organización interna	336
9.4. Forma de elección.....	337
9.5. Integrantes del consejo de administración.....	339
9.6. Los principales y suplentes en el consejo de administración.....	340
10. El administrador.....	342
10.1. Nombramiento del administrador.....	343
10.2. Funciones del administrador.....	345
10.3. Responsabilidad del administrador.....	346
10.4. Profesionalización del administrador	348
11. El comité de convivencia	349
12. El revisor fiscal.....	350

CAPÍTULO IX

UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

1. Definición y características de la unidad inmobiliaria cerrada	355
2. Áreas sociales comunes.....	360
3. Integración municipal.....	361
4. Participación comunitaria.....	362
5. Obligaciones económicas.....	363
6. Los órganos de administración y el concepto de autoridad.....	364
7. Integración de servicios entre unidades inmobiliarias cerradas	364

CAPÍTULO X
LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La solución de conflictos.....	369
1.1. Comité de convivencia.....	370
1.2. Métodos alternativos de solución de conflictos.....	370
1.3. Justicia ordinaria.....	374
1.3.1. La acción de tutela.....	374
1.3.1.1. El derecho a la intimidad y al buen nombre.....	375
1.3.1.2. La relación de subordinación para el ejercicio de la tutela.....	380
1.3.1.3. Libre desarrollo de la personalidad.....	380
1.3.1.4. Amenaza a la vida, la salud y la integridad física.....	380
1.3.1.5. Violación del derecho de propiedad. Vivienda digna.....	381
1.3.1.6. El derecho de petición en la propiedad horizontal.....	381
1.3.1.7. Inviolabilidad de la correspondencia.....	382
1.3.1.8. El derecho al debido proceso.....	383
1.3.1.9. La libertad económica.....	384
1.3.2. Justicia ordinaria.....	384
1.3.3. Protección policiva.....	385
2. Régimen sancionatorio.....	386

CAPÍTULO XI
LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

1. Extinción de la propiedad horizontal.....	397
1.1. La destrucción del edificio o edificaciones que conforman un conjunto.....	397
1.2. La decisión unánime de los propietarios de bienes privados.....	402
1.3. Orden de la autoridad judicial o administrativa.....	403
1.3.1. Orden de autoridad judicial.....	403
1.3.2. Orden de autoridad administrativa.....	406
2. Reconstrucción obligatoria del edificio o conjunto.....	407
3. La confusión no causa <i>ipso jure</i> la terminación de la propiedad horizontal.....	407
4. La extinción parcial de la propiedad horizontal.....	408
5. Seguros.....	410

CAPÍTULO XII
RÉGIMEN DE TRANSICIÓN DE LAS LEYES
ANTERIORES A LA LEY ACTUAL

1. La vigencia de la Ley 675 de 2001.....	415
---	-----

INDICE GENERAL

XI

2. Los procesos judiciales vigentes	417
3. Necesidad de la adecuación voluntaria	417