

ANDRÉS MARTÍNEZ DÍAZ
Profesor de la Materia

LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ADMINISTRACIÓN

TEÓRICO – PRÁCTICO
LEGISLACIÓN – JURISPRUDENCIA – DOCTRINA
COMENTARIOS – MODELOS
SEGUNDA EDICIÓN



LIBRERÍA EDICIONES DEL PROFESIONAL LTDA.

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN	1
LA BIBLIA COMO FUENTE DE DERECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
1. NECESIDAD DE SER UN ADMINISTRADOR DILIGENTE. PARÁBOLA DEL ADMINISTRADOR	3
Mateo 25, 14-30	3
2. LA FALTA DE FE EN SÍ MISMO, EN LO QUE SE HACE, INVITACIÓN A ACTUAR .	4
Santiago 2, 14-26	4
3. LA LEALTAD DEL ADMINISTRADOR	4
1. Corintios 4,1-2	4
4. JUSTICIA EN LA FUNCIÓN ADMINISTRADORA	4
Mateo 20, 8-16	4
Lucas 12,41-44	5
5. FUNCIÓN DE IMPONER SANCIONES	5
Deuteronomio. 17, 8-11	5
6. LA FALTA DE LEALTAD ADMINISTRATIVA	5
Lucas 16, 1-8	5
7. CONFIANZA Y HONRADEZ DE LA ADMINISTRACIÓN	6
Lucas 16, 9-12	6
8. BUEN ADMINISTRADOR NO ES AQUEL QUE MÁS COPROPIEDADES ADMINISTRE	6
Lucas 6, 13	6
9. PERFIL DEL ADMINISTRADOR	6
Tito 1, 7-9	6
A. TRABAJO CON EMPEÑO	6
Efesios 6, 7-8	6
B. PROACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR	7
Lucas 21, 34-36	
10. CAPACITACIÓN DE ÓRGANOS DIRECTIVOS Y COMITÉS DE CONVIVENCIA	7
Oseas 4, 6	7
Proverbios 1, 5-7	7
Proverbios 2, 6-10	7
11. JUSTICIA	7
Proverbios 8, 14-21	7
Proverbios 11, 4-6	8
Proverbios 11, 18-19	8

12. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	8
Tito 3, 1-3	8
A. LA CONCILIACIÓN	8
Mateo 18, 15-17	8
Proverbios. 20,3	8
Proverbios 22,10	8
Proverbios 22,10	8
Mateo 5, 40	9
Filipenses 2, 3-4	9
Lucas 17, 3-4	9
Mateo 18, 21-22	9
13. TESTIMONIOS COMO PRUEBA.....	9
Deuteronomio 19, 15-21	9
1ª.Timoteo 5,19	9
14. PAGO DE IMPUESTOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	10
Lucas 20, 20-25; El tributo debido al César	10
Romanos 13, 6-8	10
A. FLEXIBILIDAD EN EL COBRO CARTERAS INCOBRABLES, INTERESES	10
Mateo 6, 12	10
Mateo 18, 23-35	10
B. EL EVITAR AMENAZAS	11
Efesios 6, 9	11
15. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	11
Efesios 5, 21	11

CAPÍTULO PRIMERO

LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UN SERVICIO .	13
2. EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PRODUCTO	14
3. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO COMO PRODUCTO	14
A. INTANGIBLE	14
B. INSEPARABLE	14
C. HETEROGÉNEO	14
D. NO TRANSFIERE LA PROPIEDAD	14
4. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO COMO PRODUCTO	15
5. LA CALIDAD DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	15
A. CALIDAD	15
B. ¿POR QUÉ PRODUCIR EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON CALIDAD?	15
6. LA GESTIÓN	16
A. LA CALIDAD DE LA GESTIÓN	16

B. SILUETA DEL ADMINISTRADOR EN GESTIÓN PERSONAL - PROFESIONALIZACIÓN	16
7. SILUETA DE LA COMPAÑÍA ADMINISTRADORA A SELECCIONAR	22
8. GESTIONES A ENFOCAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	23
A. REPRESENTACIÓN LEGAL	23
B. FINANCIERA	23
C. OPERATIVA	23
D. EJECUCIÓN	23
9. LA CALIDAD DE LA GESTIÓN	24
10. LA CALIDAD DEL PRODUCTO	24
A. LA CALIDAD TÉCNICA	24
B. LA CALIDAD FUNCIONAL	24
11. INTERACCIÓN PRODUCTIVA EN EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	24
A. ¿QUÉ ES EL MOMENTO DE LA VERDAD?	24
B. ¿QUÉ ES MANEJAR EL SERVICIO?	25
C. ¿QUÉ ES CICLO DEL SERVICIO?	26
D. ¿QUÉ ES DIAGRAMAR UN CICLO DE SERVICIOS?	26
12. CONCLUSIÓN	26

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONCEPTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. PROPIEDAD	27
2. BREVE SINOPSIS DE LA EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	30
3. BREVE SINOPSIS DE LA NORMATIVIDAD LEGAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL	31
4. OTRAS LEYES Y NORMAS QUE APLICAN A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	33
5. MODELOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	34
A. PROPIAMENTE DICHA	34
B. POR EXTENSIÓN	34
6. ELEMENTOS FÍSICOS QUE CONFORMAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	35
A. LOS BIENES PRIVADOS O AREAS PRIVADAS	35
B. LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES	35
7. LA COMUNIDAD Y SOLIDARIDAD EN LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES	37
8. LA INDIVISIÓN EN LOS BIENES COMUNES	38
9. DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	38

CAPÍTULO TERCERO

LEGISLACIÓN VIGENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. VIGENCIA DE LA LEY 675 DE 2001	41
2. DE LA APLICACIÓN DE LA LEY EN EL TIEMPO Y EL ESPACIO	42

3.	EFFECTOS DE LA LEY 675 DE 2001	42
4.	EFFECTO DE APLICACIÓN INMEDIATA Y DEROGATORIA DE NORMAS ANTERIORES	42
5.	ETAPA DE TRANSICIÓN DE LOS CONJUNTOS YA SOMETIDOS A LAS LEYES Y DECRETOS ANTERIORES	43
6.	DE LAS ACCIONES JUDICIALES, PROCESOS JUDICIALES Y ARBITRALES QUE SE ADELANTABAN CON VIGENCIA EN LAS LEYES Y DECRETOS DEROGADOS, Y LOS QUE SE INICIARON DURANTE EL TIEMPO DE TRANSICIÓN	43
7.	LOS EFECTOS DE RETROACTIVIDAD, IRRETROACTIVIDAD, RETROSPECTIVIDAD Y ULTRACTIVIDAD DE LAS LEYES EN GENERAL	44
	A. RETROACTIVIDAD	44
	B. IRRETROACTIVIDAD	44
	C. RETROSPECTIVIDAD	45
	D. ULTRACTIVIDAD	46
8.	RECAPITULACIÓN APLICADA A LA LEY 675 DE 2001 Y SUS EFECTOS FRENTE A LOS EFECTOS DE LAS LEYES Y DECRETOS DEROGADOS	46
9.	MARCO JURÍDICO COLOMBIANO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	46
10.	CONCEPTOS DE RETROACTIVIDAD, RETROSPECTIVIDAD, ULTRACTIVIDAD DE LAS LEYES	47
11.	VIGENCIA DE LOS EFECTOS DE LAS LEYES 182 DE 1948, 16 DE 1985, 428 DE 1998 Y LOS DECRETOS 1365 DE 1986, 871 DE 1999 (SENTENCIA C-488 DE 2002)	47
12.	MARCO JURÍDICO JERÁRQUICO PIRAMIDAL	50
13.	BREVES NOTAS COMENTARIAS DE LAS LEYES Y DECRETOS ANTERIORES A LA LEY 675 DE 2001	53
14.	COMENTARIOS A LA LEY 182 DE 1948	53
15.	BREVES NOTAS COMENTARIAS A LA LEY 16 DE 1985	62
16.	BREVES NOTAS COMENTARIAS AL DECRETO 1365 DE 1986 QUE REGLAMENTÓ LAS LEYES 182 DE 1948 Y 16 DE 1985	68
17.	CUADRO COMPARATIVO O DIFERENCIAL DE LAS LEYES 182 DE 1948 Y LA LEY 16 DE 1985	83
18.	BREVES NOTAS COMENTARIAS A LA LEY 428 DE 1998	83
	Ley 182 de 1948	83
	Ley 16 de 1985	83
19.	COMENTARIO DE LA CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN: CAMACOL - SECCIONAL CUNDINAMARCA	86
20.	TRANSCRIPCIÓN DE LA LEY 428 DE 1998	88
21.	TRÁNSITO DE LEY	94
	A. PROCEDIMIENTO A QUIENES DESEARON TRASLADARSE DE RÉGIMEN DE LA LEY 182 DE 1948, AL RÉGIMEN DE LA LEY 16 DE 1985	94
	B. CUADRO RESUMEN DEL TRÁNSITO DE LEY	95

22.	BREVES COMENTARIOS Y CRÍTICAS CONSTRUCTIVAS A LA LEY 675 DE 2001 .	96
	A. COMENTARIOS EN GENERAL A LA LEY	96
	B. COMENTARIOS BREVES ARTÍCULO POR ARTÍCULO DE LA LEY 675 DE 2001 .	98
23.	LOS TRÁNSITOS DE LEY	164
	A. PROCEDIMIENTO A QUIENES SE TRASLADARON DEL RÉGIMEN DE LA LEY 182 DE 1948, AL RÉGIMEN DE LA LEY 16 DE 1985	164
	B. CUADRO RESUMEN DEL TRÁNSITO DE LEY 182/48 A 16/85	165
24.	ADECUACIÓN DE REGLAMENTO DE EDIFICIOS O CONJUNTOS SOMETIDOS A LAS LEYES 182 DE 1948, 16 DE 1985, A LA LEY 675 DE 2001	166
	A. LA MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN NO APLICA A TODO EL REGLAMENTO, SINO EN LO PERTINENTE	166
	B. LA ADECUACIÓN APUNTA A LOS REGLAMENTOS INTERNOS	166

CAPÍTULO CUARTO

CONSTITUCIÓN Y TERMINACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	CONSTITUCIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD HORIZONTAL	169
	A. DECLARACIÓN MUNICIPAL	169
	B. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	169
	C. ¿CUÁNDO SE ENTIENDE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?	170
2.	CAUSAS LEGALES DE TERMINACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	171

CAPÍTULO QUINTO

LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	173
2.	TARIFA MÍNIMA QUE DEBE CONTENER EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	173
3.	EFFECTOS DE LAS DISPOSICIONES EN LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRARIOS A LA LEY	174
4.	FACILIDAD DE IDENTIFICAR INMUEBLES EN LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	174
5.	LA NOVEDAD DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, COMO PARTE CONTENTIVA DE LOS REGLAMENTOS	175
6.	PROHIBICIÓN EXPRESA A LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	175
7.	REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	175
8.	EL MANUAL DE CONVIVENCIA	178
9.	DIFERENCIAS ENTRE: EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL REGLAMENTO DE USO, Y EL MANUAL DE CONVIVENCIA	179

CAPÍTULO SEXTO
EL PROPIETARIO INICIAL, ENTREGA DE BIENES PRIVADOS Y
COMUNES

1.	EL PROPIETARIO INICIAL	181
2.	EL CONSTRUCTOR COMO PROPIETARIO INICIAL	181
3.	PROCEDIMIENTOS PRÁCTICOS PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA	184
4.	ENTREGA DE UN EDIFICIO O CONJUNTO POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA .	184
5.	ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL	185
6.	DIFERENCIAS CON EL ADMINISTRADOR SUPLENTE	186
7.	DOCUMENTOS QUE DEBE ENTREGAR LA CONSTRUCTORA	187
	A. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	187
	B. GARANTÍAS	187
	C. RECIBOS DE PAGO	188
	D. LISTADO DE PROPIETARIOS	188
	E. CONTRATISTAS	188
	F. CONTRATOS	188
	G. MANUAL DE FUNCIONAMIENTO	188
	H. MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL EDIFICIO O CONJUNTO	188
8.	PROCEDIMIENTO PRÁCTICO AL RECIBO DE LA CONSTRUCTORA	188
9.	CONFLICTOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA CONSTRUCTORA	190
	A. SEPARACIÓN DE COMPRA DE UNIDADES PRIVADAS	190
	1. Promesa de compraventa	191
	2. Escrituración	191
	B. ENTREGA DE LA UNIDAD PRIVADA	192
	C. ENTREGA DE ZONAS COMUNES Y BIENES COMUNES DE USO Y GOCE	
	GENERAL	192
	D. OMISIONES DE TIPO CONSTRUCTIVO	192
	E. OMISIONES DE TIPO DOCUMENTAL	193
	1. Cambios de estratificación en el desarrollo de los proyectos	
	por etapas.	193
	2. Desenglobes de terrenos en proyectos construidos por etapas .	193
	F. OMISIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS	193
10.	SOLUCIONES A LOS CONFLICTOS DERIVADOS DE LA ENTREGA DE LA	
	CONSTRUCTORA	193
	A. ACUDIR A LA RECLAMACIÓN DIRECTA	194
	B. ACUDIR A QUERRELLA ANTE OFICINA DE LA SUBSECRETARÍA DE CONTROL	
	DE VIVIENDA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ	195
	C. ACUDIR A CENTROS DE CONCILIACIÓN	195
	D. ACUDIR AL ARBITRAJE	195
	E. ACUDIR A LA JUSTICIA ORDINARIA	197
	1. Procedimiento Ejecutivo	197

2. Procedimiento Ordinario	197
3. Proceso Ordinario de Mayor y Menor Cuantía	198
4. Procedimiento Verbal.....	198

CAPÍTULO SÉPTIMO

**LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL,
SUS FUNCIONES Y ACTOS**

1. EL ADMINISTRADOR	200
2. OPCIONES DENTRO DEL MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA ADMINISTRAR	201
3. LAS ASOCIACIONES	202
A. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ASOCIACIONES	202
B. LAS ASOCIACIONES DE COPROPIETARIOS, VECINOS, COMO ADMINISTRADORES EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	202
C. PROBLEMAS QUE SURGEN DE LAS ASOCIACIONES DE COPROPIETARIOS O PROPIETARIOS	203
1. Libertad de ingreso o retiro	203
2. No transferencia de la calidad de asociado, por el hecho de comprar un inmueble sometido a la propiedad horizontal.	203
a. No ser la Asociación la herramienta ideal para administrar la Propiedad Horizontal	204
b. No abarcar necesariamente la asociación de copropietarios o propietarios, a todos los titulares del derecho de dominio de un conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal	205
c. Las asociaciones independientemente pueden coadyuvar a la administración de la persona jurídica creada por ministerio de la ley de la propiedad horizontal, pero no coadministrar; Derogatoria de la Ley 56 de 1985.	205
D. CUADRO DE DIFERENCIAS ENTRE PERSONA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PERSONA JURÍDICA DE LAS ASOCIACIONES	206
E. OTRAS MODALIDADES ASOCIATIVAS	207
4. ASPECTOS QUE COMPRENDE LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRAR	207
A. TEMAS LEGALES	207
B. TEMAS FINANCIEROS	207
C. TEMAS OPERATIVOS	208
D. TEMAS ADMINISTRATIVOS	208
5. FACTORES DE LA FUNCIÓN ADMINISTRADORA	208
A. PLANEACIÓN	208
B. ORGANIZACIÓN	208

C. EJECUCIÓN	208
D. CONTROL	209
6. SILUETA O PERFIL IDEAL DEL ADMINISTRADOR	209
7. OTROS PERFILES	209
8. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN APORTAR POR PARTE DE QUIEN PRETENDE ADMINISTRAR CUANDO ES PERSONA JURÍDICA	210
9. DOCUMENTOS QUE DEBE APORTAR POR PARTE DE QUIEN PRETENDE ADMINISTRAR CUANDO ES PERSONA NATURAL	210
10. INICIO Y TERMINACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	210
11. NOTAS PROCEDIMENTALES PARA RECIBIR LA ADMINISTRACIÓN	211
12. CÓMO PROCEDER CUANDO SE OMITE POR PARTE DEL ADMINISTRADOR SALIENTE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES	212
13. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR	212
A. ÉTICA	212
B. MORAL	213
C. MORAL Y ÉTICA	214
D. RESPONSABILIDAD CIVIL	215
14. RESPONSABILIDAD PENAL	216
A. NOCIÓN ELEMENTAL DE ACTO PUNIBLE	216
B. DE LA RESPONSABILIDAD PROPIAMENTE DICHA	216
1. La culpa	217
2. La preterintención	217
3. El dolo	218
C. LAS ACCIONES PARA ESTABLECER LA RESPONSABILIDAD	218
15. LAS CLASES DE CONDUCTAS PUNIBLES	218
A. LA CONTRAVENCIÓN	218
B. EL DELITO	219
16. APLICACIÓN AL CASO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	219
17. ALGUNAS CONDUCTAS DELICTIVAS DE MAYOR OCURRENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	220
A. FALSEDAD DE DOCUMENTOS (Arts. 287 y 292 del Código Penal)	220
B. HURTO	221
1. Simple	221
2. Agravado	221
C. CAUSALES DE ATENUACIÓN (Art. 242 del Código Penal)	222
D. ABUSO DE CONFIANZA (Antes Peculado por Extensión)	222
E. DELITOS CONTRA EL SUFRAGIO	223
F. ABUSO DE AUTORIDAD	223
G. ABUSO DE CONFIANZA	223
H. VIOLACIÓN DE LAS COMUNICACIONES (Art. 192 Código Penal)	224

I.	CONSTREÑIMIENTO ILEGAL (Art. 182 Código Penal).....	224
J.	DAÑO EN COSA AJENA (Art. 265 Código Penal)	224
K.	VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS DE REUNIÓN (Art. 200 del Código Penal)	225
L.	INVASIÓN DE TIERRAS O EDIFICACIONES (Art. 263 Código Penal)	225
M.	FRAUDE MEDIANTE CHEQUE (Art. 248 del Código Penal)	225
N.	OMISIÓN DEL AGENTE RETENEDOR (Art. 402 del Código Penal).....	225
Ñ	CONTRAVENCIONES USUALES POR PARTE DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN	226
	1. Ejercicio arbitrario de sus propias razones	226
	2. Ejercicio ilegal de la profesión de abogado	226
O.	CONTRAVENCIONES DE TRÁNSITO	226
18.	EL CONTRATO DE MANDATO	226
	A. ¿QUÉ ES EL MANDATO?	226
	B. ACEPTACIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO	228
	C. RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO	228
	D. ADMINISTRACIÓN DEL MANDATO	229
	E. OBLIGACIONES DEL MANDANTE	229
	F. DELEGACIONES	229
	G. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO	230
19.	EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	230
	A. CONCEPTO GENERAL	230
	B. COMPOSICIÓN	231
	C. FUNCIONES	232
	D. REGLAMENTO DEL CONSEJO	236
20.	LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS	236
	A. CONCEPTO GENERAL	236
	B. ASAMBLEA CONCEPTO SEMÁNTICO	237
	C. ASAMBLEA GENERAL	237
	D. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS	237
	E. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES	237
	F. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	237
21.	FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LAS ASAMBLEAS	238
	A. EL DERECHO DE ASOCIACIÓN, CONSAGRADO EN EL ART. 38	238
	B. EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA, PREVISTA EN EL ART. 58	239
	C. EL INTERVENCIONISMO DEL ESTADO	239
22.	CLASES DE ASAMBLEAS GENERALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL	239
	A. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	239
	1. Convocatoria	240
	2. Asamblea general ordinaria por derecho propio	240

3.	Validez de asambleas reunidas en cualquier lugar, fecha y hora	240
4.	Número de asambleas generales ordinarias a realizar	241
B.	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	241
C.	ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS UNIVERSAL	242
D.	ASAMBLEA GENERAL PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA	242
E.	ASAMBLEAS PARA DECIDIR LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y/O RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO	243
F.	ASAMBLEAS NO PRESENCIALES	243
G.	ASAMBLEAS POR COMUNICACIÓN ESCRITA	244
H.	REGLAS A TENER EN CUENTA EN ASAMBLEAS NO PRESENCIALES Y POR COMUNICACIÓN EXPRESA	245
I.	POR OCASIÓN	245
1.	De primera convocatoria	245
2.	Asambleas de segunda convocatoria	246
23.	ETAPAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS	246
24.	LA CONVOCATORIA	246
A.	PARA ASAMBLEA DE PRIMERA CITACIÓN	248
B.	PARA ASAMBLEA DE SEGUNDA CITACIÓN	248
C.	DERECHO A SER CONVOCADO	249
D.	DERECHO A CONVOCAR	249
1.	Los propietarios	249
2.	Facultad de convocar	250
3.	El administrador	250
4.	El consejo de administración	250
5.	El revisor fiscal	250
6.	Los copropietarios que reúnan el porcentaje legal establecido ..	250
25.	FACULTAD DE ORDENAR LA CONVOCATORIA	251
26.	CONTENIDO DE CONVOCATORIA	251
A.	DÍA, FECHA Y HORA DE CONVOCATORIA Y REUNIÓN	251
B.	QUIÉN CONVOCA, FUNDAMENTO LEGAL O ESTATUTARIO	252
C.	MOTIVO	252
D.	SITIO DE REUNIÓN	252
E.	PROPUESTA ORDEN DEL DÍA	252
F.	ELIMINACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA EL PUNTO COSTUMBRISTA DE LEER Y APROBAR EL ACTA ANTERIOR	253
G.	ADVERTENCIAS A LOS PROPIETARIOS	253
H.	ORDEN DEL DÍA	254
I.	REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA	254
J.	ANEXOS DE LA CONVOCATORIA	255

K. INFORMES	255
L. PROYECTO DE PRESUPUESTO	255
M. PROYECTO DE REFORMA ESTATUTARIA	255
N. COTIZACIONES	255
Ñ. EL ESQUELETO DE PODER COMO ANEXO	256
27. FORMA Y ÉPOCA DE CONVOCAR	256
28. EXCEPCIONES	257
29. ¿A QUIÉN SE DIRIGE LA CONVOCATORIA?	257
30. ¿SE DEBE CONVOCAR A LOS MORADORES Y/O RESIDENTES A LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS?	258
31. VERIFICACIÓN DE REPRESENTACIONES	260
32. REGISTROS DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	261
33. ESTADO DEL INMUEBLE	261
34. REQUISITOS PARA HACERSE REPRESENTAR	261
35. PODERES	262
36. REQUISITOS DEL PODER	263
37. NÚMERO DE PODERES POR PERSONA	264
38. ETAPA DE DESARROLLO DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIEDAD, DELIBERACIONES Y DECISIONES	264
39. QUÓRUM	265
40. CLASES DE QUÓRUM	266
A. DELIBERATORIO	267
1. Deliberatorio ordinario	267
2. Deliberatorio especial	267
B. DECISORIO	267
1. Ordinario	267
2. Especial	267
41. JURISPRUDENCIA OBLIGATORIA SOBRE QUÓRUM SEGÚN EL TEMA A TRATAR, Y SEGÚN EL USO O DESTINO DEL INMUEBLE	268
42. ELECCIONES	269
A. CLASES DE ELECCIONES	269
B. PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA	270
C. ELECCIONES UNITARIAS	270
D. ELECCIONES PLURIPERSONALES	270
43. ETAPAS DE LA ELECCIÓN	271
A. INSCRIPCIÓN DE LISTAS	271
B. VOTACIÓN Y ESCRUTINIO	271
C. NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES	271
D. APERTURA DE LA VOTACIÓN	271
E. VOTO SECRETO O PÚBLICO	272

F. CIERRE DE LA VOTACIÓN	272
G. ESCRUTINIO Y CONTEO	272
H. PREGONACIÓN	272
I. ACEPTACIÓN DEL CARGO	272
J. POSESIÓN DEL CARGO	272
44. TERCERA ETAPA: POST ASAMBLEA	272
45. ACTAS DE ASAMBLEA	273
A. PAUTAS PARA ELABORAR LAS ACTAS DE ASAMBLEA	274
B. PUBLICIDAD	275
C. VALOR PROBATORIO DE LAS ACTAS	276
46. LA IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES DE ASAMBLEA	277
47. MEDIDAS PREVENTIVAS EN LA IMPUGNACIÓN DE DECISIONES	277
48. ELEMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN	277
A. SUJETO ACTIVO	277
B. SUJETO PASIVO	277
C. OBJETO DE LA ACCIÓN DE IMPUGNADOR	278
D. TÉRMINO PARA INSTAURAR LA ACCIÓN	278
49. REQUISITOS	278
A. PUBLICIDAD	278
B. COPIA DEL ACTA	279
C. LA PRUEBA DE LEGITIMACIÓN DEL INTERÉS	279
50. PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE IMPUGNACIÓN	280
51. ASUNTOS SUSCEPTIBLES DE IMPUGNACIÓN	281
52. SITUACIÓN DE LAS DECISIONES IMPUGNADAS	281
53. CONSECUENCIAS INMEDIATAS	282
54. INDEMNIZACIONES	282
55. OTROS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN	282
56. ALCANCES DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL	283
57. VALIDEZ DE LAS DECISIONES	283
58. SANCIÓN LEGAL DE ENTENDERSE NO ESCRITA Y DE NULIDAD ABSOLUTA ...	284
59. OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES	284
60. RESTRICCIÓN DE LAS DECISIONES	285
61. JURISPRUDENCIA	285
62. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL	285

CAPÍTULO OCTAVO

ÓRGANOS DE CONTROL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. EL REVISOR FISCAL	287
2. CALIDAD O NO DE CONTADOR PÚBLICO	288
3. IMPEDIMENTOS SI ES CONTADOR	289

4. FUNCIONES	289
5. ELECCIÓN	290
6. EXHORTACIÓN A LOS REVISORES FISCALES A UNA GESTIÓN PROACTIVA	290

CAPÍTULO NOVENO

LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS

1. ORIGEN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	291
2. CLASES DE OBLIGACIONES	291
3. OBLIGACIONES DE DAR	291
4. OBLIGACIÓN PARA PAGAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	292
5. OBLIGACIÓN DE HACER	292
6. OBLIGACIONES DE NO HACER	292
7. OBLIGACIÓN PURA Y SIMPLE	292
8. OBLIGACIÓN EN MORA	293
9. CONSTITUCIÓN EN MORA	293
10. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES	293
11. TÍTULO EJECUTIVO	294
A. OBLIGACIÓN CLARA	294
B. OBLIGACIÓN EXPRESA	294
C. OBLIGACIÓN ACTUALMENTE EXIGIBLE	295
D. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES SIMPLES	295
E. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES SOMETIDAS A PLAZO O CONDICIÓN	295
F. EJECUCIONES DE DEUDOR MOROSO DE OBLIGACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PASOS PRELIMINARES	295
12. PROCESO JUDICIAL DEL COBRO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	296
13. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR AL TÍTULO EJECUTIVO	296

CAPÍTULO DÉCIMO

EL PRESUPUESTO

1. CONCEPTO	299
2. CLASES	299
A. ORDINARIO	299
B. ESPECIAL	299
C. PROVISIONAL	300
3. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN SU FORMACIÓN	301
4. CONCEPTOS A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO	301
A. CONTRATACIÓN LABORAL DIRECTA	301
B. SEGURIDAD SOCIAL	304
C. VIGILANCIA	304

5.	OTROS CONCEPTOS QUE INTEGRAN EL PRESUPUESTO	305
6.	CÓMO DEBE HACER TRÁMITE EL PRESUPUESTO	306
7.	¿QUIÉN DEBE REALIZAR EL PRESUPUESTO Y PRESENTARLO?	307
8.	QUIÉN APRUEBA EL PRESUPUESTO	308
9.	FINALIDADES BÁSICAS DEL PRESUPUESTO	308
10.	MODALIDADES DE LAS CONTRATACIONES Y GASTOS A TENER EN CUENTA ..	308
11.	EFFECTOS DEL PRESUPUESTO	309
12.	¿ES LO MISMO BALANCE QUE PRESUPUESTO?	309
13.	¿CÓMO PUEDEN SER LOS PAGOS DE LOS PROPIETARIOS A LO PRESUPUESTADO?	310

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

1.	CLASIFICACIÓN	311
	A. ORDINARIAS	311
	B. EXTRAORDINARIAS	312
2.	CLASIFICACIÓN LEGAL	312
3.	DONACIONES	312
4.	NATURALEZA	313
5.	CÁLCULO	313
6.	MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	314
7.	LA SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES	315
8.	SOLIDARIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES FRENTE AL PAGO DE LAS EXPENSAS. COMUNES	316
9.	CÓMO SE ESTABLECEN LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	317
10.	A QUIÉN SE DEBE HACER LOS PAGOS DE LAS CUOTAS	318
11.	IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES	318
12.	PRESUNCIÓN DE PAGO EN OBLIGACIONES PERIÓDICAS	320
13.	RESPONSABILIDAD DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA	320
14.	RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN EN EL COBRO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	321
15.	RESPONSABILIDAD DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA	321

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO LOS INTERESES SANCIÓN O MORATORIOS

1.	LOS INTERESES POR EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE.. ADMINISTRACIÓN	323
2.	LA CONSTITUCIÓN EN MORA COMO REQUISITO PARA EL COBRO DE INTERESES. MORATORIOS	324
3.	DEL MODO DE PACTAR Y RADACTAR LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE INTERESES SANCIÓN	325

4.	SANCIONES POR COBRO EXCESIVO DE INTERESES	326
5.	LA USURA	326
6.	ABUSO DEL DERECHO	327
7.	SANCIONES CIVILES Y COMERCIALES POR COBRO DE INTERESES FUERA DE LÍMITES LEGALES	327
8.	EL CASO FORTUITO O LA FUERZA MAYOR COMO EXIMIENTE DE PAGO DE INTERESES MORATORIOS	328
9.	CONCLUSIÓN AL TEMA DE LOS INTERESES SANCIÓN	329

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO

LA CARTERA MOROSA DE EXPENSAS COMUNES

1.	PERFIL DEL DEUDOR MOROSO	331
	A. CONSUETUDINARIOS	331
	B. OCASIONALES	332
	C. CONSTANTE DEUDORES MOROSOS EN EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL	332
2.	FACTORES QUE INCIDEN EN LA FORMACIÓN DE CARTERAS MOROSAS	332
	A. FACTOR ECONÓMICO	332
	B. FACTOR CULTURAL	333
	C. FALTA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	334
3.	FACTORES DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ADMINISTRADOR	334
	A. AUSENCIA DE LAS TÉCNICAS JURÍDICAS AL REDACTAR LAS ACTAS	337
	B. EQUIVOCADA CREENCIA DE QUE LA CERTIFICACIÓN QUE EXPIDE EL ADMINISTRADOR SOBRE LA DEUDA ES EL TÍTULO EJECUTIVO DE FONDO EN EL DESARROLLO PROCESAL	338
	C. EQUIVOCADO CRITERIO DE QUE PRESENTAR LA DEMANDA JUDICIAL ES GANAR EL PROCESO	338
	D. EQUIVOCADO CRITERIO DE QUE CON LA NUEVA LEY 675 DE 2001 SE SIMPLIFICÓ EL PROCESO DE EJECUCIÓN	339
4.	EL PROBLEMA ESTRUCTURAL DE CONGESTIÓN JUDICIAL	339
5.	LA FALTA DE INTERESES SANCIONATORIOS O MORATORIOS EN LA MODALIDAD CONVENCIONAL TÉCNICAMENTE REDACTADOS SEGÚN EL CONVENIO	339
6.	POCA GARANTÍA Y RENTABILIDAD PARA EL ABOGADO QUE INSTAURA EL COBRO	340
7.	CONCLUSIÓN	341
8.	POSIBLES SOLUCIONES	341
	A. PLAZO MEDIANO	342
	B. CORTO PLAZO	343
9.	EL PROBLEMA DE LOS PRESUPUESTOS NO REALES Y EL NO CASTIGO A CARTERA MOROSA	345

10. EL COBRO DE LA CARTERA MOROSA	347
A. COBRO PREJUDICIAL	347
B. LA CONCILIACIÓN ANTE CENTRO DE CONCILIACIÓN AUTORIZADO PARA OBTENER ACUERDO DE PAGOS DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN ADEUDADAS	348
C. CONSECUENCIA DE COBROS ARBITRARIOS	350
D. DETENCIÓN DE TRASTEOS	351
E. SUSPENSIÓN DE SERVICIOS	351
F. LISTAS DE DEUDORES MOROSOS	351
G. EL NO PERMITIR ASISTIR A LOS MOROSOS A LAS ASAMBLEAS O NO PERMITIR EL VOTO	353
11. EJECUCIÓN JUDICIAL DE LAS CUOTAS	354
A. LA PRUEBA PARA INSTAURAR EL PROCESO JUDICIAL Y ESTABLECER EL TÍTULO EJECUTIVO	354
B. COMPETENCIA PARA EL COBRO JUDICIAL	357
C. EL ACUDIR AL PROCESO JUDICIAL CON O SIN ABOGADO	357
D. LA GESTIÓN DE COBRANZA DIRECTA DEL ADMINISTRADOR	358

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

LA SEGURIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LA SEGURIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL	363
2. CONCEPTO	363
3. RIESGO	363
4. AMENAZA	364
5. VULNERABILIDAD	364
6. OBJETIVOS DE LA SEGURIDAD ESPECIALIZADA	364
7. RIESGOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	365
8. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS	365
9. RIESGOS DE LA SEGURIDAD FÍSICA RESIDENCIAL	366
10. LOS RIESGOS DE LA SEGURIDAD EMPRESARIAL	366
11. EL TERRORISMO	366
12. LOS PILARES DE LA SEGURIDAD	366
A. LA PROTECCIÓN	366
B. LA VIGILANCIA	367
C. CONTROL	367
13. BARRERAS TANGIBLES E INTANGIBLES	367
14. PROCEDENCIA DE LAS AMENAZAS	367
15. COMPONENTES A ESTABLECER COMO SEGURIDAD PREVENTIVA	367
16. LA SEGURIDAD COMO UNA INVERSIÓN	369
17. LA COMUNICACIÓN, HERRAMIENTA EFICAZ	370

18. SEGURIDAD ANTI-DELINCUENCIAL	371
19. BREVES CONCEPTOS DE DELITO Y CONTRAVENCIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD	372
20. NIÑOS PROBLEMA	373
21. SEGURIDAD ANTI-SINIESTRAL	374
22. SEGURIDAD INDUSTRIAL	374
23. SEGURIDAD SANITARIA O SALÚBRICA	374
24. SEGURIDAD CORPORATIVA	375
27. OTROS MEDIOS PROPICIOS PARA SEGURIDAD	375
28. PLANEACIÓN DE LA SEGURIDAD	376

**CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO
LA SEGURIDAD PRIVADA**

1. CONCEPTO	377
2. USUARIOS DE LA SEGURIDAD PRIVADA	377
3. LA SEGURIDAD FÍSICA	378
4. INSTRUMENTOS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO	378
5. ORGANISMOS ESTATALES ENCARGADOS DE AUTORIZAR Y CONTROLAR LA VIGILANCIA PRIVADA	379
6. LOS OBJETIVOS ESTATALES A TRAVÉS DEL ORGANISMO DELEGADO	379
7. SOPORTE JURÍDICO DE LA VIGILANCIA PRIVADA	380

**CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO
LOS SEGUROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. LOS SEGUROS	381
2. LOS SEGUROS EN LA LEYES ANTERIORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL	381
3. LOS SEGUROS EN LA LEY 675 DE 2001	382
4. COMENTARIOS A LA GESTIÓN DE TOMAR EL SEGURO EN LAS COPROPIEDADES	384
5. ALGUNOS CONCEPTOS PRIMARIOS DEL CONTRATO DE SEGURO	386
A. EL CONTRATO DE SEGURO	386
B. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE SEGURO	387
C. PARTES ACTORAS DEL CONTRATO DE SEGURO	387
D. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE SEGURO	387
E. LA PÓLIZA DE SEGUROS	387
F. CONTENIDO DE LA PÓLIZA	388
G. PARTES DE LA PÓLIZA	388
H. PÓLIZA FLOTANTE, PÓLIZA AUTOMÁTICA	389
I. PÓLIZA NOMINATIVA Y A LA ORDEN	389
J. MÉRITO EJECUTIVO DE LA PÓLIZA	389
K. RECLAMACIÓN DIRECTA	389
L. ASUNTOS INASEGURABLES	390

M.	OBLIGACIONES DEL TOMADOR	390
N.	CARGA DE LA PRUEBA	391
Ñ.	EL INTERÉS ASEGURABLE	391
O.	LÍMITES DE LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS	391
P.	VALOR REAL DEL INTERÉS ASEGURABLE	391
Q.	VALOR DE REPOSICIÓN	392
R.	COEXISTENCIA DE SEGUROS	392
S.	COASEGURO	392
T.	INFRASEGURO	393
U.	SEGURO DE INCENDIO	393
V.	REASEGURO	394
6.	LAS PÓLIZAS DEL MERCADO COLOMBIANO EN LA MODALIDAD DE SEGUROS, OBLIGATORIOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL - LOS SEGUROS DE TERREMOTO E INCENDIO Y OTRAS MODALIDADES	394
A.	EL SEGURO DE TERREMOTO	394
B.	EL SEGURO DE INCENDIO	396
C.	EL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	397
D.	PÓLIZAS MULTIRRIESGOS	398
7.	EL ASESOR	398
8.	EL AJUSTADOR	398
9.	ACTORES	399
10.	EL CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN	399
11.	EL SINIESTRO	400
12.	LAS INDEMNIZACIONES POR OCURRENCIA DEL SINIESTRO	400
13.	BIENES COMUNES VISTOS DESDE EL LADO DEL ASEGURADOR	401
14.	CONCEPTO DE BIENES PRIVADOS	401
15.	ALGUNOS BIENES COMUNES SUSCEPTIBLES DE SER ASEGURADOS	401
16.	ACTITUD DEL ASEGURADOR OCURRIDO EL SUCESO SINIESTRAL	402

CAPÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO

LAS OBLIGACIONES CONTABLES Y TRIBUTARIAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	RESPONSABLE DE LA CONTABILIDAD	403
2.	CONTABILIDAD	404
A.	PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD	404
B.	UTILIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE	404
C.	ÁREAS DE APLICACIÓN DE LA CONTABILIDAD	405
D.	LOS ESTADOS FINANCIEROS	405
3.	LIBROS DE CONTABILIDAD	408
4.	LIBROS DE CONTABILIDAD A LLEVAR EN LAS COPROPIEDADES	409

5.	EL LIBRO DE ACTAS	410
6.	DEL NO REGISTRO DEL LIBRO DE ACTAS	410
7.	PROCEDIMIENTOS CONTABLES REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL ..	412
8.	IMPUESTOS	418
	A. CONCEPTO	419
9.	CLASIFICACIÓN DE LOS IMPUESTOS	419
	A. IMPUESTOS DIRECTOS	420
	B. IMPUESTOS INDIRECTOS	420
	C. LAS TASAS	420
	D. CONTRIBUCIONES	420
10.	IMPUESTOS REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	421
	A. RETENCIÓN	423
	B. IVA	425
	C. EL IMPUESTO DEL CUATRO POR MIL	426
	D. EL IMPUESTO PREDIAL	426
	E. EL IMPUESTO DE PLUSVALÍA	426
	F. EL IMPUESTO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y AVISOS -ICA-	427
	G. EL IMPUESTO DE TIMBRE	427
	H. OBLIGACIÓN DE FACTURAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL	427
11.	ASPECTOS PROCEDIMENTALES TRIBUTARIOS EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	428
12.	¿LA LEY 863 DE 2003 MODIFICÓ LA LEY 765 DE 2001?	429

CAPÍTULO DÉCIMO OCTAVO

LAS CONTRATACIONES EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	CONTRATACIÓN DEL ADMINISTRADOR	431
2.	RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD	431
3.	MODALIDADES DE CONTRATACIÓN DEL ADMINISTRADOR	432
4.	CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA JURÍDICA PARA ADMINISTRAR	432
	A. PERSONA NATURAL	432
	B. DE LA VIGILANCIA	432
	C. DEL ASEO	433
	D. OTRAS CONTRATACIONES	434

CAPÍTULO DÉCIMO NOVENO

PERSONERÍA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	CONCEPTO	435
2.	SUJETO DE DERECHOS Y LA FACULTAD DE CONTRAER OBLIGACIONES	435
3.	PERSONAS JURÍDICAS	436
4.	PERSONERÍA JURÍDICA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	437

5.	PRIMER ESQUEMA DE PERSONERÍA JURÍDICA; LEY 182 DE 1948	437
6.	¿QUIÉN TIENE LA PERSONERÍA BAJO EL ESQUEMA DE LA LEY 182 DE 1948?..	438
7.	SALIDAS AFANOSAS QUE SE BUSCARON A LA SITUACIÓN DE SUPUESTA . CARENCIA DE PERSONERÍA CON LA LEY 182 DE 1948	441
8.	JURISPRUDENCIA QUE RESPALDA LA PERSONERÍA JURÍDICA O CAPACIDAD . PARA ACTUAR Y CONTRAER OBLIGACIONES O LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, . DE LAS COPROPIEDADES BAJO LA LEY 182 DE 1948	442
	A. SENTENCIA T-345/96, CORTE CONSTITUCIONAL	442
	B. JURISPRUDENCIA DE 1996	443
	C. SENTENCIA FEBRERO 19 DE 1985	444
	D. JURISPRUDENCIA DE 1997	445
9.	SEGUNDO ESQUEMA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA; LEY 16 DE 1985	445
10.	DECRETO 1365 DE 1986 Y LAS PERSONERÍAS JURÍDICAS	446
11.	PROBLEMÁTICA POSTERIOR SURGIDA CON EL DECRETO 2150 DE 1995	447
12.	REQUISITOS PARA OBTENER CERTIFICACIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA AL TENOR DE LA LEY 16 DE 1985	448
13.	TERCER ESQUEMA DE PERSONERÍA JURÍDICA; LA PERSONERÍA JURÍDICA BAJO LA LEY 675 DE 2001	448
14.	EL PATRIMONIO DE LA PERSONA JURÍDICA	450
15.	EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA	450
16.	CÓMO SE PRUEBA LA PERSONERÍA JURÍDICA CON LA LEY 675 DE 2001	452
17.	EXCESOS Y ARBITRARIEDADES EXTRALEGALES EN LOS REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN, REGISTRO Y CERTIFICACIÓN DE LA PERSONERÍA JURÍDICA .	453

CAPÍTULO VIGÉSIMO

LA TENENCIA DE ANIMALES O MASCOTAS EN RÉGIMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	DIAGNÓSTICO DEL CONFLICTO	457
2.	PROBLEMÁTICA APLICADA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	458
3.	DISPOSICIONES PROTECTORAS DE LOS ANIMALES.....	459
	A. DERECHOS DE LOS ANIMALES LEY 84 DE 1989	459
	B. DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS ANIMALES	461
4.	PROPUESTAS SOCIALMENTE ACEPTADAS	462
5.	AUTOREFLEXIÓN ANTES DE ADQUIRIR UNA MASCOTA	462
6.	ENTIDADES PROTECTORAS DE LOS ANIMALES	463
7.	CICLOS BIOLÓGICOS DE ANIMALES PARÁSITOS Y GÉRMINES PERJUDICIALES Y SU RELACIÓN HACIA LOS ANIMALES DOMÉSTICOS	463
8.	LEGISLACIÓN QUE REGULA LA TENENCIA DE MASCOTAS EN LAS CIUDADES Y EN ZONAS RURALES	465
9.	TRÁNSITO Y TENENCIA DE PERROS EN VÍAS PÚBLICAS	466

10. OBLIGACIÓN DE RECOLECCIÓN DE EXCRETAS	466
11. TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS	467
12. REGISTRO DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS	468
13. SEGUROS PARA PERROS	468
14. ESPECIFICACIONES PARA UNIDADES PRIVADAS QUE TENGAN PERROS. POTENCIALMENTE PELIGROSOS	469
15. RESPONSABILIDAD POR LOS ATAQUES DE PERROS PELIGROSOS	469
16. AUTORIZACIÓN PARA PROHIBIR TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	470
17. PROHIBICIÓN DE PROGRAMACIÓN DE PELEAS DE PERROS Y DE ASOCIACIONES. DE PROPIETARIOS DE PERROS PELIGROSOS	470
18. CÓDIGO DISTRITAL DE POLICÍA	470
19. APLICACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL	471
20. SANCIONES POR INFRIGIR LAS NORMAS CONTEMPLADAS EN EL CAPÍTULO 4º ART. 12. DEL CÓDIGO DE POLICÍA	471
21. REFORMA O COMPLEMENTACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001, A TRAVÉS DE LEYES POSTERIORES 746 DE 2002 Y ACUERDO 79 DE 2003	471
22. NORMAS PROTECTORAS DE LOS ANIMALES EN EL CÓDIGO DE POLICÍA	471
23. OTRAS DISPOSICIONES A APLICAR EN MATERIA DE MASCOTAS	473
A. CÓDIGO CIVIL	473
1. Ley 9 de 1979	474
2. Decreto 2257 de 1986	474
3. Otras generalidades del decreto en comentario	477
a. Autoridades sanitarias competentes	477
b. Ley No. 84 de 1989 estatuto nacional de protección de los animales	477
c. Ley de propiedad horizontal, No. 428 de 1998, artículo 28 ..	477
4. Normatividad para fauna silvestre	477
B. CÓDIGO PENAL	477
24. NORMATIVIDAD JURISPRUDENCIAL VÍA TUTELA DE LAS MASCOTAS	478
25. JURISPRUDENCIA REINA VÍA TUTELA EN TENENCIA DE ANIMALES EN PRO- PIEDAD HORIZONTAL	478
26. JURISPRUDENCIA CURIOSA	478

CAPÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO

SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

1. CLASES DE SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	480
2. SANCIÓN DE PUBLICACIÓN DE LISTAS DE INFRACTORES	480
3. SANCIÓN DE MULTAS A LOS COPROPIETARIOS, PROPIETARIOS O RESIDENTES - CONCEPTO	481

4.	PROCEDENCIA DE LAS MULTAS	481
	A. DISPUESTAS EN EL REGLAMENTO	481
	B. DISPUESTAS EN LA LEY	481
5.	MULTAS CAPRICHOSAS NO CONTEMPLADAS EN LA LEY Y EL REGLAMENTO	482
6.	INTERESES MORATORIOS COMO SANCIÓN MULTA	482
7.	SANCIÓN DE RESTRICCIÓN AL USO Y GOCE DE BIENES COMUNES DE USO COMÚN NO ESENCIALES	482
8.	DE LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES	483
9.	REQUISITOS	484
	A. ¿QUÓRUM ESPECIAL O SIMPLE?	484
	B. LA PREVISIÓN Y CONSAGRACIÓN EXPRESA EN EL REGLAMENTO SOBRE LA CONDUCTA PROHIBIDA O CONTRAVENCIONAL	484
10.	LAS MULTAS POR NO ASISTIR A LAS ASAMBLEAS	485
11.	CASUÍSTICA SOBRE LA OMISIÓN DE NORMA PARA APLICAR SANCIONES	485
12.	SIMILITUD A LA CLAÚSULA PENAL PACTADA EN LOS CONTRATOS	486
13.	REQUERIMIENTOS PREVIOS EN LAS MULTAS	486
14.	CONSTITUCIÓN EN MORA PARA EL COBRO DE LAS MULTAS	486
	A. PUBLICIDAD	487
	B. PUBLICIDAD PREVENTIVA	487
	C. PUBLICIDAD DE LA SANCIÓN	487
15.	EL EJECUTOR DE LAS MULTAS	487
16.	EL ACUDIR A LA POLICÍA EN CALIDAD DE AUTORIDAD; POSICIÓN EQUIVOCADAMENTE ENTENDIDA	488
17.	IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES QUE IMPONEN SANCIONES	489
18.	CONCLUSIÓN	490

CAPÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

LOS SERVICIOS PÚBLICOS

1.	MARCO LEGAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	492
2.	MARCO INSTITUCIONAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	492
3.	MARCO REGULATORIO	492
4.	INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA	493
5.	LA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	493
6.	DERECHOS DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	493
7.	OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	493
8.	CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	493
9.	SEMÁNTICA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA LEY 142 DE 1994	494
10.	ALGUNOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	497

11. SEÑALES DE TELEVISIÓN, ANTENAS PARABÓLICAS	498
12. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL	498
13. CLASIFICACIÓN DE TELEVISIÓN	499
A. SEGÚN LA TECNOLOGÍA DE TRANSMISIÓN	499
B. SEGÚN LA FUNCIÓN A DESARROLLAR POR LOS USUARIOS	499
C. SEGÚN LA FUNCIÓN DESTINATARIA GENERAL	499
D. SEGÚN EL NIVEL DE CUBRIMIENTO	499
E. TELEVISIÓN POR SATÉLITE	500
F. TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN	500
G. TELEVISIÓN LOCAL	501
H. LA TELEVISIÓN POR CABLE	501
I. ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO	501
J. ENTIDADES COMERCIALES	502
14. CONFLICTO SUSCITADO POR DECISIONES DE ASAMBLEA DE CONTRATAR SERVICIOS DE TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN	502
15. JURISPRUDENCIA QUE SOLUCIONA EL CONFLICTO	502
16. SERVICIO DE GAS	504
17. ¿QUÉ ES UNA INSTALACIÓN DE GAS?	505
18. LA FACTURA	505
19. EL PROBLEMA DE LAS ZONAS COMUNES Y LA INSTALACIÓN DE GAS	506
20. SERVICIO PÚBLICO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS POR AFORO ...	506
21. DEFINICIONES CONCEPTUALES BÁSICAS	506
22. NORMATIVIDADES REFERENTES A LA RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS PARA MULTIUSUARIOS	507
A. DECRETO 1713 DE 2002	507
B. RESOLUCIÓN CRA 233 DE OCTUBRE DE 2002	507
C. RESOLUCIÓN 1140 DEL 7 DE MAYO DE 2003	507
D. RESOLUCIÓN 247 DEL 21 DE MAYO DE 2003	507
23. SÍNTESIS DE LA NORMATIVIDAD, CLASIFICACIÓN DEL USUARIO	507
24. MULTIUSUARIOS	508
25. FACTURACIÓN DEL SERVICIO	508
26. COBRO PARA USUARIOS RESIDENCIALES AGRUPADOS EN MULTIUSUARIOS .	509
27. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA OPCIÓN	510
28. REQUISITOS DEL USUARIO PARA ACCEDER A LA OPCIÓN	511
29. EL DERECHO DE PETICIÓN COMO HERRAMIENTA DE CONTROL A LA EFICIEN- CIA, CALIDAD Y CONTROL DE EXCESOS POR PARTE DE LAS EMPRESAS PRES- TADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	511
30. OPCIONES DE RESPUESTA Y ACTUACIONES	511
31. SILENCIO ADMINISTRATIVO	512

32. REAL CAUSA QUE FORZÓ EL DESARROLLO DE LA NORMATIVIDAD DEL SERVICIO PARA MULTIUSUARIOS	512
33. LA SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .	515
34. LA LEY 675 DE 2001, Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS	518
35. COMPRA DE SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	519

CAPÍTULO VIGÉSIMO TERCERO

LAS CUBIERTAS

1. EL CONCEPTO DE CUBIERTAS	521
2. PROBLEMAS DE RESPONSABILIDADES A CAUSA DE LAS CUBIERTAS	521
3. CASO ESPECIAL DE LAS TERRAZAS	522
4. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD RESPECTO DE LAS TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO	523
5. PRIMER LAUDO ARBITRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA SOBRE TERRAZAS	525
6. PROBLEMA DE MANTENIMIENTO DE TERRAZAS	526

CAPÍTULO VIGÉSIMO CUARTO

LAS NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

1. NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL	529
2. VENTA DE LOTES	529
3. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN	532
4. CONCEPTO DE LICENCIA - LICENCIAS DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN	534
5. EL PERMISO DE VENTA	538
6. LICENCIA DE ADECUACIÓN	539
7. ESTRATIFICACIÓN	539
8. LA FUNCIÓN DE CATASTRO	542
9. AUTOAVALÚO	542
10. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	543

CAPÍTULO VIGÉSIMO QUINTO

PROBLEMAS DE CONSTRUCCIÓN EN COPROPIEDADES YA EN USO

1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR REFORMA O ADECUACIÓN	547
2. ADICIONES	547
3. MODIFICACIONES	548
4. ADECUACIONES	548
5. MANTENIMIENTO	548
6. DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO DE BIENES COMUNES	548
7. AFECTACIÓN DE BIENES COMUNES	549

8. ENCERRAMIENTOS	549
9. GRIETAS	550
10. HUMEDADES	550
11. CONSTRUCCIÓN SOBRE CUBIERTAS Y ALTERACIÓN DE FACHADAS	551
12. PARQUEADEROS	552
A. PARQUEADERO COMO BIEN COMÚN INDEPENDIENTE	552
B. PARQUEADEROS ASIGNADOS COMO DE USO EXCLUSIVO	552
1. Usos exclusivos de parqueaderos asignados a unidades privadas o a propietarios y residentes	553
2. Ventas de parqueaderos por usos exclusivos	554
3. Promesas de determinados cupos exclusivos en los parqueaderos comunales como gancho de ventas	554
4. Parqueaderos con servidumbre, y falta de diseño	555
C. PARQUEADEROS COMUNALES	555
D. OTROS CONFLICTOS CON PARQUEADEROS	556
1. Invasión de zonas comunes, zonas de maniobra por falta de diseño	556
2. Los parqueaderos de visitantes	558
13. INDEPENDIZACIÓN O SEGREGACIÓN DE EDIFICIOS, TORRES O BLOQUES EN PROYECTOS INTEGRADOS POR ETAPAS	559
Conclusión	561

CAPÍTULO VIGÉSIMO SEXTO

MÉTODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: MASC

1. LA CONCILIACIÓN	564
2. EL ARBITRAJE	565
3. AMIGABLE COMPOSICIÓN	566
4. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS MÉTODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	566

CAPÍTULO VIGÉSIMO SÉPTIMO

LOS CENTROS COMERCIALES

1. LOS CENTROS COMERCIALES	569
2. LA LEY 675 Y LOS CENTROS COMERCIALES	596
3. ¿HAY SATURACIÓN DE CENTROS COMERCIALES?	598
4. TENDENCIAS DE LOS CENTROS COMERCIALES ACTUALES	598
5. PROBLEMÁTICAS DE LOS CENTROS COMERCIALES	603
A. ESTATUTOS CONSERVADORES	603
B. ACTIVIDAD Y NO PROACTIVIDAD DE LA GESTIÓN EN MERCADEO DE LOS COPROPIETARIOS	603

C.	LA COMPETENCIA DE LAS HIPERTIENDAS; LOS CENTROS COMERCIALES VIRTUALES	604
D.	CENTROS COMERCIALES VIRTUALES	605
E.	LA INVASIÓN Y MODIFICACIÓN DE BIENES Y ZONAS COMUNES	607
F.	DESCONOCIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	608
G.	PROMOCIONES SONORAS	609
H.	HORARIOS	609
I.	PAYASOS Y VENDEDORES	609
J.	LOS ARRENDATARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, INTERESES DISTINTOS Y DESCONOCIMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS ADMINISTRADORES DE ESTABLECIMIENTOS	610
K.	TABERNAS	610
L.	PROHIBICIÓN DE PROMOCIONES EN ALMACENES DE CENTROS COMERCIALES	611
M.	PROHIBICIONES DE REUNIONES DE POLÍTICA	612
N.	SALAS DE ESPERA Y PLAZOLETAS DE COMIDAS	612
Ñ.	SEÑALIZACIÓN	612
O.	HORARIOS Y HORAS DE CARGUE Y DESCARGUE DE MERCANCÍAS	613
P.	AUSENCIA DE PARQUEADEROS PARA CARGUE Y DESCARGUE, PARQUEOS PARA CLIENTES, VISTANTES Y TAXIS; MEDIDAS DE SEGURIDAD	614
Q.	LOS CINEFLEX Y DEMÁS TEATROS EN LOS CENTROS COMERCIALES	615
R.	TRANSPORTE DE VALORES, PORTES DE ARMAS DESENFUNDADAS EN LOS PASILLOS, PLAZOLETAS COMUNES	616
S.	CAMBIO DE DESTINACIÓN Y USO DE LOS LOCALES, ALTERACIÓN DE LOS MISMOS; INDEPENDIZACIÓN DE HECHO EN SECTORES	616
T.	PAJARERAS	617
U.	SEGURIDAD	617
V.	RESERVA DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL NOMBRE DEL CENTRO COMERCIAL Y EXPLOTACIÓN DE FACHADAS PARA ALQUILER DE VALLAS	618
6.	PARQUES INDUSTRIALES	620
7.	PARQUES EMPRESARIALES	621
8.	UNIDADES VACACIONALES BAJO EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	621
A.	CONCEPTO	621
B.	MODALIDADES DE TIEMPO COMPARTIDO	624
C.	CLASES DEL TIEMPO COMPARTIDO SEGÚN SU NATURALEZA JURÍDICA	624
D.	APLICACIÓN DE LAS NORMAS COLOMBIANAS	625
E.	DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	625
F.	COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	626
G.	REQUISITO ESENCIAL PARA DESARROLLAR LA VENTA DEL PROYECTO	626
H.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS, PROMOTOR Y COMERCIALIZADOR	627
I.	ACEPTACIÓN DE LOS PROYECTOS EN NUESTRO MEDIO	629

**CAPÍTULO VIGÉSIMO OCTAVO
ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES QUE PUEDE
INSTAURAR EL ADMINISTRADOR**

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA	631
2. ACUDIR A LOS MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	631
3. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA Y/O LAS QUE IMPONEN SAN- CIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	632
4. QUERELLAS ADMINISTRATIVAS	633
5. QUERELLAS POLICIVAS	633
6. QUERELLAS PARA CONTROL DE ANIMALES	634
7. SUSPENSIÓN Y DEMOLICIÓN DE OBRA	634
8. AMPARO POSESORIO	634
9. LANZAMIENTO POR OCUPACIÓN DE HECHO	634
10. CONTRAVENCIONES	634
11. QUERELLA A LA CONSTRUCTORA	635
12. QUERELLAS LABORALES	635
13. DENUNCIAS PENALES	635
14. CONSTITUCIÓN EN PARTE CIVIL	635
15. PROCESOS CIVILES	635
A. RENDICIÓN PROVOCADA O VOLUNTARIA DE CUENTAS	635
B. PROCESOS EJECUTIVOS	636
C. PROCESOS ORDINARIOS DECLARATIVOS EXTERNOS	636
D. PROCESOS ORDINARIOS DECLARATIVOS QUE INCIDEN AL INTERIOR DE LA COMUNIDAD	636
16. ACCIONES EN LA ADMINISTRACION PÚBLICA	636
A. ACCIÓN DE REVOCATORIA DIRECTA	636
B. ACCIÓN DE NULIDAD	636
C. ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO	636
D. REPARACIÓN DIRECTA E INDEMNIZATORIA	637
E. RECURSOS	637
F. DEMANDAS ANTE JUECES Y TRIBUNALES ADMINISTRATIVOS	637
17. ACCIÓN DE TUTELA	637
18. ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY	638
19. ACCIONES DE GRUPO	638
20. DERECHO DE PETICIÓN	638

**CAPÍTULO VIGÉSIMO NOVENO
NORMATIVIDAD**

1. NATURALEZA	639
2. LOS CÓDIGOS DE POLICÍA	640

3.	EL CÓDIGO DE TRÁNSITO	641
4.	EL CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ	641
5.	EL ESPACIO PÚBLICO	642
6.	POSICIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. SENTENCIA C-265 DE 2002.....	643
7.	LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO EN BOGOTÁ D.C.	647
8.	LOS ENCERRAMIENTOS ILEGALES	651
9.	LAS PREGUNTAS COMUNES RELACIONADAS CON PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ESPACIO PÚBLICO, ENCERRAMIENTOS, PARQUES, ZONAS DE CESIÓN, OTRAS; RESPUESTAS DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO DE BOGOTÁ D.C. ...	656

CAPÍTULO TRIGÉSIMO

LA CAPACITACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL PAÍS

1.	CONCEPTO GENERAL	665
2.	REALIDAD ACTUAL EN CAPACITACIÓN	667
3.	LA EDUCACIÓN INFORMAL Y NO FORMAL COMO MARCO DE LA CAPACITACIÓN EXISTENTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL	670
5.	LA IDONEIDAD	671
6.	CONCEPTO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO	674
7.	NUESTRO CONCEPTO	674
	EPÍLOGO	677

CAPÍTULO TRIGÉSIMO PRIMERO

MODELOS PRÁCTICOS

1.	MODELO CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETAR- RIOS DE UNIDADES PRIVADAS	680
2.	MODELO CITACIÓN PARA ASAMBLEA GENERAL DE SEGUNDA CONVOCATORIA	681
3.	MODELO DE PODER PARA ASAMBLEA	682
4.	MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PRIMERA. CONVOCATORIA FALLIDA POR INSASISTENCIA	683
5.	MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE SEGUNDA CONVOCATORIA	685
6.	MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	693
7.	CITACIÓN PARA ASAMBLEA GENERAL DE SEGUNDA CONVOCATORIA	695
8.	MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PRIMERA CITACIÓN	695
9.	MODELO DE CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA ESPECIAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA RECIBIR DEL PROPIETARIO INICIAL Y/O CONSTRUCTORA	698

10. MODELO CITACIÓN PARA ASAMBLEA GENERAL DE SEGUNDA CONVOCATORIA .	700
11. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA ESPECIAL PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA BIENES COMUNES	700
12. MODELO DE RECONVENCIÓN PRIVADA	707
13. MODELO DE CIRCULAR INFORMATIVA	708
14. MODELO DE ACTA DE ENTREGA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	709
15. MODELOS DE CONSTANCIA	710
16. MODELO DE CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO CON DESTINO AL NOTARIO PÚBLICO EN CASO DE VENTA DE UNIDADES PRIVADAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	711
17. MODELO DE DEMANDA DE COBRO DE CARTERA MOROSA ACTUANDO EL EDIFICIO EN CAUSA PROPIA, SIN ABOGADO	712
18. MODELO DE SOLICITUD DE MEDIDAS PREVENTIVAS QUE ACOMPAÑA LA DEMANDA EJECUTIVA	714
19. MODELO DE REDACCIÓN DEL CONVENIO POR INTERESES MORATORIOS O SANCIONATORIOS, ANTE EL NO PAGO DE EXPENSAS COMUNES OPORTUNAMENTE	715
20. MODELO DE SOLICITUD DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN PARA OBTENER ACUERDO DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES ADEUDADAS	716
21. MODELO DE ACTA CONCILIADA EN CARTERA MOROSA DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	718
22. MODELO DE DEMANDA EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SIN ABOGADO, PROVENIENTE DE INCUMPLIMIENTO DE ACTA DE CONCILIACIÓN Y EN CAUSA PROPIA	720
23. MODELO DE CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA ACOGER ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO A LA LEY 675 DE 2001	723
24. CITACIÓN PARA ASAMBLEA GENERAL DE SEGUNDA CONVOCATORIA	724
25. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA ADECUAR EL REGLAMENTO A LA LEY 675 DE 2001 ...	725
26. MODELO DE CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE EXPENSAS COMUNES CON DESTINO AL COBRO JUDICIAL	729
27. MODELO DE MEMORIAL SOLICITANDO SER RECONOCIDO POR LOS JUECES CON PERSONERÍA PARA ACTUAR EN LOS CASOS DE EDIFICIOS DE LA LEY 182 DE 1948	730
JURISPRUDENCIAS ATINENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	737
BIBLIOGRAFÍA	741
ÍNDICE DE MATERIAS	743