

JAVIER RAÚL MONTEJO CAMARGO

**DEL EJERCICIO
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
EN COLOMBIA**

ASPECTOS TEÓRICOS Y PRÁCTICOS



EDITORIAL TEMIS S. A.
Bogotá - Colombia
2002

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Introducción.....	1

CAPÍTULO I

LA PROPIEDAD EN GENERAL

1. Concepto.....	3
2. Características.....	4
3. Evolución constitucional y legal.....	5
4. Tipos de propiedad.....	9

CAPÍTULO II

EL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Evolución histórica.....	11
2. Concepto.....	15
3. Elementos y características.....	17
4. Naturaleza jurídica.....	18
A) Teoría de la comunidad.....	18
B) Teoría de la sociedad.....	19
C) Teoría de la servidumbre.....	20
5. Nacimiento de la propiedad horizontal.....	21
6. Extinción de la propiedad horizontal.....	23
7. División de la copropiedad.....	26
8. Liquidación de la persona jurídica.....	27
9. Reconstrucción del edificio.....	27

CAPÍTULO III

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA. ANÁLISIS COMPARATIVO: RÉGIMEN ANTERIOR FRENTE AL RÉGIMEN ACTUAL

1. Generalidades.....	31
-----------------------	----

	PÁG.
2. Constitución de la propiedad horizontal	32
3. Derechos que confiere la propiedad horizontal	34
4. Bienes privados en la propiedad horizontal	34
A) Concepto	34
B) Identificación	35
C) Alcance de los derechos	35
D) Obligaciones de los titulares de unidades privadas ante estas	36
5. Bienes comunes en la propiedad horizontal	38
A) Concepto	38
B) Identificación	39
C) Alcance de los derechos sobre los bienes comunes	39
D) Características	40
E) Clasificación. División de los bienes comunes en esenciales y no esenciales	41
F) La desafectación de los bienes comunes	42
G) Procedimiento para la desafectación de los bienes comunes	44
H) Bienes comunes de uso exclusivo	44
I) Bienes comunes de uso circunstancialmente privado	46
J) Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial	47
6. Coeficientes de copropiedad	47
A) Concepto	47
B) Obligatoriedad y efectos	49
C) Cálculo de los coeficientes	49
D) Factores en edificios de uso comercial o mixto	49
E) Modificación	50
7. Gastos comunes en la propiedad horizontal	50
A) Concepto	50
B) Clasificación	51
C) Participación	51
D) Responsabilidad solidaria en el pago de las expensas	53
E) Incumplimiento en el pago de expensas comunes	54
F) Procedimiento ejecutivo para el cobro de expensas comunes	54
8. El reglamento de copropiedad	55
A) Contenido del reglamento de copropiedad	56
B) Reformas al reglamento de copropiedad	59
C) Obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal	60
9. Gravámenes sobre la propiedad horizontal	61
A) Prenotando	61
B) Legislación	61
10. Seguros y reconstrucción de edificios sometidos al sistema	64
A) Los seguros en la propiedad horizontal	64
B) La reconstrucción del edificio o conjunto	65
11. La persona jurídica en la propiedad horizontal	67
A) Concepto	67
B) Denominación, domicilio y objeto de la persona jurídica	68
C) Naturaleza y características	69

PÁG.

D) Recursos patrimoniales	69
E) Certificación sobre existencia y representación legal	70
F) Facturación de servicios públicos	71

CAPÍTULO IV

ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y ADMINISTRACIÓN EN LA COPROPIEDAD

1. La asamblea general	73
A) Integración y alcance de sus decisiones	74
B) Funciones de la asamblea	75
C) Convocatorias	80
D) Reuniones ordinarias	81
E) Reuniones por derecho propio	82
F) Reuniones extraordinarias	82
G) Reuniones de segunda convocatoria	83
H) Reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita	83
I) Quóruns, voto y mayorías	85
J) Obligatoriedad de las decisiones de la asamblea	89
K) Actas de la asamblea	90
L) Recursos contra los acuerdos adoptados	93
2. El consejo de administración	93
A) Integración	93
B) Obligatoriedad	93
C) Funciones del consejo de administración	94
D) Reuniones y quórum	94
3. La administración de la propiedad horizontal	95
A) Designación	95
B) Naturaleza	96
C) Funciones del administrador	97
D) Responsabilidad del administrador	102
E) Administrador provisional	103
4. El revisor fiscal del edificio o conjunto	104
A) Obligatoriedad	104
B) Régimen de incompatibilidades e inhabilidades	104
C) Funciones	104
D) El dictamen del revisor fiscal sobre los estados financieros	104
E) Régimen de responsabilidad del revisor fiscal	105

CAPÍTULO V

RÉGIMEN SANCIONATORIO POR INCUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

1. Régimen sancionatorio en la propiedad horizontal	107
---	-----

	PÁG.
A) Prenotandos	107
B) Legislación	107

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Régimen de solución de conflictos en la propiedad horizontal	109
A) Comité de convivencia	109
B) Mecanismos alternos de solución de conflictos	109
C) Procedimiento civil ante los jueces	109
2. Régimen de competencias y procedimientos en la propiedad horizontal ..	110
A) Procedimiento ejecutivo para el cobro de expensas en mora	110
B) Procedimiento verbal sumario para dirimir las controversias que sur- jan entre los usuarios de la propiedad horizontal	110
C) Procedimiento abreviado para impugnar decisiones de la asamblea de copropietarios	111
D) Procedimiento policivo en caso de contravenciones de esa naturaleza	111
E) Procedimiento ordinario	112
F) Procedimiento penal	112
G) Régimen de transición	112

CAPÍTULO VII

UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

A) Reglamentación aplicable	113
B) Definición	113
C) Características	113
D) Constitución	114
E) Aprovechamiento económico de las áreas comunes	114
F) Integración municipal	114
G) Licencias para reformas o ampliaciones	114
H) Autoridades internas	115
I) Solución de conflictos	115
J) Cuotas de administración y sostenimiento	115
K) Procedimiento ejecutivo	115
L) Cobro de los servicios públicos	115
M) Impuestos sobre la renta y complementarios	115

MODELOS Y MINUTAS

	PÁG.
Modelo 1. Minuta de escritura adecuación del reglamento de propiedad horizontal del edificio (o conjunto)	116
Modelo 2. Convocatoria a asamblea ordinaria	147
Modelo 3. Acta de asamblea ordinaria	148
Modelo 4. Convocatoria a asamblea extraordinaria	152
Modelo 5. Acta de asamblea extraordinaria	153
Modelo 6. Carta del consejo de administración al infractor del reglamento o ley para oírlo en descargos	155
Modelo 7. Carta del administrador para notificar imposición de sanción al infractor	156
Modelo 8. Certificación del administrador-título ejecutivo	157
Relación de algunas sentencias y doctrina sobre propiedad horizontal	158

SUPLEMENTO LEGISLATIVO

Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal	161
Bibliografía	193