

ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁLVARO ENRIQUE CAMACHO CASTAÑEDA



Bogotá - México D.F. - Buenos Aires - Caracas - Lima - Santiago

Índice General

► Explicación práctica del tema

Cód. Int. [§]	Cód. Int. [§]	Cód. Int. [§]
PRIMERA PARTE		
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y COPROPIEDAD		
Síntesis	0001	
— Definición	0002	
— Obligatoriedad	0003	
— Características	0004 a 0249	
Unidades privadas y bienes comunes	0050 a 0099	
Síntesis	0050	
Unidades privadas o de propiedad exclusiva	0051 y 0052	
— Definición	0051	
— Uso	0052	
Bienes comunes	0053 a 0099	
— Definición	0053	
— Descripción	0054	
— Indivisibilidad	0055	
— Dudas acerca del carácter común	0056	
— Desafectación	0057	
— Uso	0058	
— Clasificación	0059 a 0099	
Normas que regulan la propiedad horizontal en Colombia	0100 a 0159	
Síntesis	0100	
Normas vigentes	0101 a 0110	
— Código Civil	0101	
— Ley 95 de 1890	0102	
— Ley 182 de 1948	0103	
— Ley 16 de 1985	0104	
— Decreto 1365 de 1986	0105	
— Plan de ordenamiento territorial	0106	
— Normas municipales	0107	
— Normas del Distrito Capital	0108	
— Prelación de normas	0109	
— Resumen de normas vigentes	0110	
Diferencias entre régimen L. 182/48 y L. 16/85	0111 a 0159	
Acceso al régimen de propiedad horizontal	0160 a 0447	
Síntesis	0160	
Pasos para someter un inmueble al régimen de P.H.	0161	
— Requisitos	0161	
Licencia de construcción ..	0162 a 0167	
— Obligatoriedad	0162	
— Declaración municipal	0163	
— Expedición	0164	
— Solicitud de licencia ..	0165	
— Documentos adicionales para proyectos P.H. .	0166	
— Edificios de conservación	0167	
El reglamento de administración de la P. H.	0168	
Constitución del régimen de P.H.	0169	
Registro y certificación representación legal	0170 a 0172	
— Entidad competente .	0170	
— Trámite	0171	
— Cambio de representación legal	0172	
El reglamento de propiedad horizontal	0173 a 0176	
— Documentos que lo conforman	0173	
— Obligatoriedad del reglamento de administración	0174	
— Propietarios y usuarios	0175	
Reglamento de administración de la P.H.	0176	
Licencia de construcción ..	0177 a 0179	
— Definición	0177	
— Contenido	0178	
— Para Santafé de Bogotá ..	0179	
Planos arquitectónicos	0180 a 0182	
— Definición	0180	
— Contenido	0181	
— Proyecto ejemplo	0182	
Planos de localización y linderos	0183 y 0184	
— Planos de alindera- miento	0183	
— Proyecto ejemplo	0184 y 0185	
Proyecto de división	0186 a 0210	
— Contenido	0186	
Reglamento interno	0211 a 0214	
— Marco legal	0211	
— Adopción por parte de la asamblea	0212	
— Contenido	0213	
— Protocolización	0214	
Modificaciones al reglamento o al inmueble	0215 y 0216	
— Modificaciones posibles ..	0215	
— Consentimiento de los propietarios	0216	
Tránsito del régimen L. 182/48 a la L. 16/85	0217 a 0223	
— Selección del régimen ..	0217	
— Instancias	0218	
— Designación de delegados	0219	
— Requisitos para votar en asambleas	0220	
— ►Modelo de poder asamblea cambio régimen ..	0221	
— Adecuación del reglamento a la Ley 16/85 ..	0222	
— Procedimiento de registro por traspaso de ley	0223	
Desafectación de bienes comunes	0224 a 0225	
— Decisión de la asamblea	0224	
— Posibles perjuicios ..	0225	
Reformas en las unidades privadas	0226 a 0260	
— Autorización de la asamblea	0226	
— Últimos pisos	0227	
— Licencia	0228	
— Régimen legal	0229 a 0260	
Administración de la propiedad horizontal	0261 a 0470	
Síntesis	0261	

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Órganos de la administración	0262 y 0263	— Funciones	0312	— Ejecución del mes de corte	0345
— Organigrama	0262	— Poder de convocatoria	0313	— Ejecución acumulada	0346
Los copropietarios	0263 a 0266	Manejo y control de recursos	0314	— Diferencia acumulada	0347
— Definición	0263	— Origen	0314	Contabilidad y balance general	0348 a 0351
— Participación en los bienes comunes	0264	Coefficiente de copropiedad	0315 a 0321	— Sistema de cuentas	0348
— Derechos	0265	— Definición	0315	— Documentos mínimos	0349
— Obligaciones	0266	— Cálculo	0316	— Balance general	0350
La asamblea general de propietarios	0267 a 0298	— Utilidad	0317	— ►Modelo de balance general	0351
— Conformación	0267	— Obligatoriedad	0318	Manejo, protección y cuidado de la propiedad común	0352
— Objetivos	0268	— Modificación de coeficientes	0319	Planos y estudios técnicos	0352 y 0353
— Funciones	0269	— Aplicación de tablas	0320	— Planos record	0352
— Presidente y secretario	0270	— Conjuntos desarrollados por etapas	0321	— Planos que se requieren	0353
— Obligatoriedad de las decisiones tomadas	0271	Cuotas ordinarias de administración	0322 a 0330	Seguros	0354 a 0400
— Convocatoria	0272	— Concepto	0322	— Obligatorios	0354
— ►Modelo primera convocatoria	0273	— Obligatoriedad	0323	— De incendio y/o rayo	0355
— Segunda convocatoria	0274	— Cálculo	0324	— De rotura de maquinaria	0356 a 0400
— ►Modelo segunda convocatoria	0275	— Cuotas extraordinarias	0325	Mantenimiento	0401 a 0450
— Comparecencia por medio de apoderado	0276	— Intereses de mora o sanciones	0326	— Cartilla de mantenimiento	0401
— ►Modelo de poder especial	0277 a 0296	— Responsable del pago de las cuotas	0327	— La estructura	0402
— ►Modelo de acta de asamblea general	0297	— Exigibilidad	0328	— Muros de contención	0403
— ►Modelo de constancia de asistencia	0298	— Cobro judicial de cuotas	0329	— La cubierta	0404
El administrador	0299 a 0307	— Lista de deudores morosos	0330	— Fachadas	0405
— Facultades	0299	El presupuesto	0331 a 0334	— Halles, portería, baños y cuarto de aseo	0406
— Normatividad	0300	— Definición	0331	— Jardineras	0407
— Personería y representación legal	0301	— Período presupuestal	0332	— Terrazas	0408
— ►Modelo de solicitud de registro de personería	0302	— Responsable	0333	— Redes eléctricas	0409
— Requisitos	0303	— Factores que se deben tener en cuenta	0334	— Redes de televisión	0410
— Funciones	0304	— ►Modelo de presupuesto	0335 a 0338	— Citófonos	0411
— Representación de la propiedad horizontal	0305	— Estructura	0335	— Redes hidrosanitarias	0412
— Remuneración del administrador	0306	— Ingresos	0336	— Bombas eyectoras	0413
— Responsabilidad del administrador	0307	— Egresos	0337	— Tanque de agua potable	0414
La junta administradora o consejo de administración	0308 a 0310	— Presentación del modelo	0338	— Bombas de presión	0415 a 0450
— Potestativa	0308	Estructura de los salarios	0339 a 0341	Servicios de administración de propiedad horizontal	0451 a 0500
— Funciones	0309	— Cuadro de salario mínimo mensual vigente	0339	— Casos en que se requiere	0451
— ►Modelo de reglamento mínimo del consejo	0310	— Salario mínimo mensual vigente	0340	— Servicios	0452
— El revisor fiscal	0311 a 0313	— Costo de un servicio de portería 24 horas	0341	— Recaudo de cuotas	0453
— Potestativo	0311	La ejecución presupuestal	0342 a 0347	— Seguro de administración de propiedad horizontal	0454
		— Encargado	0342	— Cancelación de servicios públicos	0455
		— Contenido	0343	— Contabilidad	0456
		— ►Modelo cuadro de control presupuestal	0344	— Aseo	0457
				— Mantenimiento de equipos	0458
				— Asesoría legal	0459
				— Sueldos y prestaciones	0460
				— Pólizas y Garantías	0461

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
→ Modelo de contrato a precios fijos unitarios	0628	— Aprovechamiento económico de las áreas comunes	0711	Uso permitido	0874 y 0875
→ Modelo de contrato por administración delegada	0629	— Integración municipal	0712	— Del sector	0874
Procedimiento	0630 a 0633	— Licencias para reformas o ampliaciones	0713	— Entidad competente	0875
— Etapa previa	0630	Copropietarios, moradores y órganos de gobierno	0714 a 0716	— Estudio de títulos	0876 y 0877
— Etapa precontractual	0631	— Derechos y obligaciones de los moradores	0714	— Objetivo	0876
— Etapa contractual	0632	— Autoridades internas	0715	— Documentos requeridos	0877
— Etapa poscontractual	0633	— Solución de conflictos	0716	Folio de matrícula inmobiliaria	0878 a 0884
Garantías	0634 a 0640	Obligaciones económicas	0717 a 0799	— Concepto	0878
— Generalidades	0634	— Cuotas de administración y sostenimiento	0717	— Presentación del folio	0879
— Amparo de buen manejo del anticipo	0635	— Ejecución de las obligaciones	0718	— Características y contenido del folio	0880
— Cumplimiento	0636	— Cobro de los servicios públicos	0719	— Contenido del folio magnético	0881
— Pago de salarios	0637	— Impuestos y valorización	0720	— Falsa tradición	0882
— Garantía de responsabilidad civil extracontractual	0638	— Impuestos sobre la renta y complementarios	0721	→ Modelo de certificado de libertad tradicional	0883
— Estabilidad	0639	— Adecuación de reglamentos	0722 a 0779	→ Modelo de certificado de libertad magnético	0884
— Multas y sanciones	0640			Avalúo	0885
				Preparación del contrato	0886 a 0930
TERCERA PARTE				Promesa y contrato de compraventa	0931 a 1000
UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS				Síntesis	0931
Síntesis	0650	CUARTA PARTE		Contrato de promesa de compraventa	0932 a 0936
Concepto	0651 a 0700	ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL		— Concepto	0932
Síntesis	0651	Síntesis	0780 a 0820	— Requisitos	0933
Reglamentación aplicable	0652	Modos de adquirir la propiedad inmobiliaria	0821 a 0870	— Contenido	0934
Definición	0653	Síntesis	0821	— Cumplimiento de la promesa	0935
Propiedad de las zonas comunes	0654 a 0700	Tradición	0822 y 0823	→ Modelo de promesa de contrato de compraventa	0936
Estructura y funcionamiento	0701 a 0779	— Concepto	0822	Contrato de compraventa	0937 a 1000
Síntesis	0701	— Requisitos de la tradición	0823	— Definición	0937
Clasificación	0702 a 0708	Sucesión por causa de muerte	0824	— Elementos esenciales	0938
— Por su tamaño	0702	Prescripción	0825 a 0870	— Otras cláusulas	0939
— Clasificación del suelo según el uso	0703	— Concepto	0825	— Otorgamiento de escritura pública	0940
— Uso del suelo predominante	0704	— Requisitos para la prescripción	0826	— En casos de inmuebles afectados a vivienda familiar	0941
— Usos y servicios complementarios	0705	— Prescripción de vivienda de interés social	0827 a 0870	— Trámites ante la oficina de catastro	0942
— Usos restringidos	0706	Actividades preliminares en la negociación de inmuebles	0871 a 0930	→ Modelo simple de contrato de compraventa	0943 a 1000
— Clasificación de las unidades según su destinación	0707	Síntesis	0871	Avalúo de inmuebles	1001 a 1060
— Clasificación de las áreas comunes	0708	Consulta de normas urbanísticas	0872 y 0873	Síntesis	1001
El espacio público y las áreas comunes	0709 a 0713	— Actividad y estrato	0872	Definición	1002
— Espacio público	0709	— Entidades competentes	0873	Precio y valor	1003
— Cerramientos transparentes	0710				

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Factores intrínsecos y externos	1004	De la administración del mandato	1076 a 1102	— Responsabilidad del mandatario por extralimitación del mandato	1099
Motivos para realizar un avalúo	1005	— Límites del mandato	1076	— Rendición de cuentas del mandatario	1100
Contenido del informe de avalúo	1006	— Facultades del mandatario	1077	— Intereses debidos al mandante	1101
Avalúos administrativos	1007	— Alcances de cláusula de libre administración	1078	— Responsabilidad del mandatario por lo recibido y dejado de recibir de terceros en razón del mandato	1102
Avalúos administrativos especiales	1008 y 1009	— Cumplimiento del mandato por medios equivalentes	1079		
Avalúos catastrales	1010	— Delegación del mandato	1080	De las obligaciones del mandato	1103 a 1107
Métodos de avalúo	1011	— Efectos frente a terceros de una delegación no autorizada	1081	— Obligaciones generales	1103
►Ejemplo de un avalúo	1012 a 1060	— Delegación que constituye nuevo mandato	1082	— Desistimiento del mandato por incumplimiento del mandante	1104
		— Acciones del mandante contra el delegado	1083	— Responsabilidad del mandante ante los contratos celebrados	1105
		— Donaciones permitidas al mandatario	1084	— Efectos y responsabilidad del mandatario por o por ejecución parcial	1106
		— Aceptación de créditos a favor del mandante que si lo comprometen	1085	— Derecho de retención del mandatario	1107
		— Límites para la mera facultad de transigir y comprometer	1086		
		— Facultades inherentes al poder para vender	1087	De la terminación del mandato	1108 a 1170
		— Límites de la mera facultad de hipotecar	1088	— Causales	1108
		— Prohibiciones al mandatario encargado de compraventa de bienes	1089	— Formas y efectos de la revocación del mandato	1109
		— Reglas del mandatario encargado de solicitar o colocar dinero	1090	— Fecha desde la cual surte efecto la revocación	1110
		— Reglas especiales para colocar dinero a interés	1091	— Restitución y copia de los instrumentos suministrados para la ejecución del mandato	1111
		— Reglas si resulta mayor o menor beneficio o mayor o menor gravamen	1092	— Efectos de la renuncia	1112
		— Interpretación de las facultades en ausencia del mandante	1093	— Efectos de la muerte del mandante	1113
		— Deber de lealtad del mandatario	1094	— Reglas para el encargo de ejecución posterior a la muerte del mandante	1114
		— Reglas cuando no es posible cumplir el encargo por fuerza mayor	1095	— Efectos de la muerte del mandatario y responsabilidad de sus herederos	1115
		— Mandato oculto o sin representación	1096	— Situación del mandato contratado antes del matrimonio	1116
		— Responsabilidad del mandato por insolvencia de los deudores	1097	— Efectos de la falta de uno, de dos o más mandatarios conjuntos	1117
		— Riesgo por pérdida de especies metálicas	1098	— Efectos frente a terceros de la expiración del mandato	1118 a 1170

QUINTA PARTE

SUPLEMENTO NORMATIVO

Código Civil – Título XXVIII

— Del mandato	1061 a 1170
Definiciones y reglas generales	1061 a 1075
— Definición	1061
— Forma de estipular su remuneración cuando es oneroso	1062
— Extensión de las reglas del mandato a profesiones y carreras	1063
— Por el mero consejo no se configura un mandato	1064
— Cuándo se configura mandato y cuándo agencia oficiosa	1065
— Cuando la simple recomendación sí configura mandato	1066
— Efectos de la ejecución de un mandato nulo o con extralimitación	1067
— Consensualidad del mandato	1068
— Perfeccionamiento del mandato	1069
— Aceptación presunta-respecto de profesionales	1070
— Pluralidad de contratantes	1071
— Efectos entre sí en la pluralidad de mandatarios	1072
— Efectos frente a terceros de actos de mandatario incapaz	1073
— Responsabilidad del mandatario	1074
— Mandato general y especial	1075

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
- Ley 95 de 1890 - Sobre reformas civiles	1171 a 1220	Destino de indemnizaciones	1239	régimen legal - 1ª convocatoria	1385
El administrador	1171	Declaración municipal	1240	Quórum cambio de régimen	
Nombramiento administrador	1172	Valor de cada piso o departamento	1241	régimen legal - 2ª convocatoria	1386
Nombramiento mediante juez	1173	Avalúos independientes	1242	Asamblea general de propietarios	1387
Votos	1174	Divisibilidad de hipotecas	1243	Representación de sucesiones o personas jurídicas	1388
Subsistencia del nombramiento	1175	Responsabilidad del titular en la hipoteca	1244	Asamblea general ordinaria	1389
Padrón de comuneros	1176	Prestamos con Garantía hipotecaria	1245	Asamblea extraordinaria	1390
Personería	1177	Prohibiciones a propietarios de pisos altos y bajos	1246 a 1300	Convocatoria	1391
Remuneración del administrador	1178			Lugar y hora de la asamblea	1392
Garantía para manejo de fondos	1179	- Ley 16 de 1985 - Régimen de propiedad horizontal	1301 a 1370	Quórum deliberatorio	1393
Manejo de rentas de comuneros	1180	Definición	1301	Quórum segunda convocatoria	1394
Explotación de la cosa común	1181	Obligatoriedad del reglamento	1302	El voto y el porcentaje de participación	1395
Explotación por licitaciones públicas	1182 a 1220	Persona jurídica	1303	Limitaciones de los miembros de la administración	1396
		Órganos de gobierno	1304	Funciones de la asamblea general	1397
- Ley 182 de 1948 - Propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio	1221 a 1300	Registro y certificación sobre representación legal	1305	Requisitos elaboración actas	1398
Edificios de pisos y departamentos	1221	Régimen de los bienes de uso o servicio común	1306	Obligatoriedad de las decisiones de la asamblea	1399
Subsuelos y buhardillas	1222	Integración con la Ley 182 de 1948	1307	Personería de la copropiedad	1400
Propietarios	1223	Competencia y procedimiento	1308	Funciones del administrador	1401
Bienes comunes, inalienables e indivisibles	1224	Sanciones	1309	El administrador como representante legal	1402
Derecho proporcional e inseparable	1225	Aplicabilidad	1310 a 1370	Remuneración del administrador	1403
Contribución a expensas comunes	1226			Responsabilidad del administrador	1404 a 1450
Derecho sobre los bienes comunes	1227	- Decreto 1365 de 1986 - reglamenta las leyes 182/48 y 16/85	1371 a 1450		
Uso y goce de unidades privadas - sanciones	1228	Aplicabilidad y definición	1371		
Libre disposición de las unidades privadas	1229	Declaración municipal	1372		
Inscripción hipoteca	1230	Licencia de construcción	1373		
Inscripción de títulos de registro	1231	Proyecto de división y planos de linderos	1374		
Sociedad o reglamento de copropiedad	1232	Constitución del régimen	1375		
Contenido del reglamento de copropiedad	1233	Protocolización del reglamento	1376	- Ley 428 de 1998 - Unidades inmobiliarias cerradas y Decreto 871 de 1999	1451 a 1498
Mérito ejecutivo de las actas	1234	Certificación de representación legal	1377	Objeto de la ley	1451
En caso de destrucción del edificio	1235	Domicilio de la persona jurídica	1378	Principios generales	1452
Reparación del edificio	1236	Nombre del edificio o conjunto	1379	Definición de unidades inmobiliarias cerradas	1453
Seguros	1237	Porcentajes de participación	1380	Propiedad de las zonas comunes	1454
Subsistencia de hipotecas	1238	De la enajenación de unidades privadas	1381	Dimensiones	1455
		Coefficientes de copropiedad	1382	Uso del suelo predominante	1456
		Determinación de los coeficientes	1383	Usos y servicios complementarios	1457
		Del cobro judicial de cuotas	1384	Uso de los suelos compatibles	1458
		Quórum cambio de régimen		Usos restringidos	1459

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Unidades inmobiliarias residenciales	1460	Aprovechamiento económico de las áreas comunes	1474	Servicios públicos domiciliarios comunes	1489
Unidades inmobiliarias comerciales	1461	Integración con el entorno	1475	Obligaciones de mantenimiento y reparación	1490
Unidades inmobiliarias industriales	1462	Reformas arquitectónicas y estéticas	1476	Impuesto de renta y complementarios	1491
Unidades inmobiliarias turísticas	1463	Conformación urbanística	1477	Impuesto predial y contribuciones de valorización	1492
Unidades inmobiliarias de servicios tecnológicos	1464	Niveles de inmisión tolerables	1478	Derechos adquiridos	1493
Áreas para circulación	1465	Licencias para reformas	1479	Situaciones jurídicas subjetivas	1494
Áreas de recreación	1466	Derechos de los moradores	1480	Expropiación	1495
Áreas de uso social	1467	Obligaciones de los moradores	1481	Adecuación de reglamentos	1496
Zonas verdes	1468	Autoridades internas	1482	Régimen de transición	1497
Áreas de servicios	1469	Voto proporcional	1483		
Parqueaderos	1470	Solución de conflictos	1484		
Espacio público interno	1471	Medidas para la convivencia	1485		
Espacio público y adyacente	1472	Cuotas de administración y sostenimiento	1486		
Cerramientos transparentes	1473	Ejecución de las obligaciones	1487		
		Cobro de los servicios públicos domiciliarios	1488		

SEXTA PARTE
SUPLEMENTO
JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA
Jurisprudencia
Doctrina

Jurisprudencia	1600 a 1699
Doctrina	1700 a 1719