

LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ JARAMILLO

Profesor de Derecho Civil y Comercial en la Facultad de Derecho
de la Universidad de Medellín

**LA
PROPIEDAD
HORIZONTAL
EN
COLOMBIA**

*Conforme con las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985,
428 de 1998 y el Decreto 1365 de 1986*

SEGUNDA EDICIÓN

GRUPO
EDITORIAL
LEYER

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

LEGISLACIÓN APLICABLE, DEFINICIÓN Y NATURALEZA

I. Legislación aplicable en Colombia	9
A- Sistema o formas de propiedad horizontal	9
B- Inaplicabilidad de un sistema legal mixto	13
II. Definición y elementos de la propiedad horizontal	13
A- Definición	13
B- Elementos de la propiedad horizontal	15
1- Es una forma de propiedad	15
2- Sobre inmuebles	17
3- Constitución de la propiedad horizontal	18
a) Constitución voluntaria por el propietario o propietarios	18
b) El poseedor regular puede constituir la propiedad horizontal	22
c) El propietario fiduciario como constituyente de la propiedad horizontal	22
d) La propiedad horizontal y la multipropiedad	23
4- Servicios. Existencia de bienes comunes o áreas comunes y otros privados o exclusivos, estos últimos con autonomía registral	23
5- Legislación especial para la propiedad horizontal	25
III. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	25
A- Teoría del derecho de superficie	25
B- Teoría de la copropiedad o comunidad	26
C- Teoría de la servidumbre	30

CAPÍTULO II

SUPUESTOS MATERIALES Y FORMALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Supuestos materiales y formales	37
A- Supuesto material	37
B- Supuestos formales	42
1. La escritura pública	42
2. Anexos al protocolo de la escritura pública	45
a- La licencia de urbanismo y construcción	45
- Definición	45

- Ente estatal competente para dictar las normas de usos del suelo y urbanismo	46
- El curador urbano	48
- Principios aplicables a la expedición de licencias	49
- Titulares de la licencia.....	50
- Notificación a vecinos	50
- Concepto de vecino	52
- Término para decidir sobre las licencias de construcción.....	54
- Vigencia de las licencias de construcción.....	55
- Sanciones urbanísticas	55
- Diferencia entre la licencia de urbanización y la de construcción.....	59
- Acción de cumplimiento en las licencias de construcción.....	60
- La licencia de construcción en la disponibilidad de los bienes privados o exclusivos	60
- La licencia de construcción y el código de construcciones sismorresistentes	61
- Procedencia de la acción de tutela contra el constructor que causa averías en edificación vecina	61
b- Licencia ambiental	62
- Definición y competencia para su expedición.....	62
- Diagnóstico ambiental de alternativas	64
- Sanciones por incumplimiento de la licencia ambiental	65
1) Sanciones	65
2) Medidas preventivas	66
- Acción de cumplimiento en asuntos ambientales	67
- La participación ciudadana en los procedimientos administrativos ambientales	67
c- Planos sellados para propiedad horizontal	68
- La localización del inmueble	69
- Linderos	69
- Señalización de áreas o bienes comunes	70
- Independencia funcional.....	70
d- Memoria de descriptiva del inmueble.....	71

CAPÍTULO III

BIENES EXCLUSIVOS O PRIVADOS Y BIENES COMUNES

I. Bienes exclusivos o privados y bienes comunes	75
A- Bienes privados o de dominio particular	75
1. Independencia funcional.....	76

2. Salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.....	77
a- El bien privado y su descripción.....	78
- Nombre.....	79
- Ubicación o nomenclatura.....	79
- Finalidad o destino del bien privado.....	80
- Altura.....	80
- El área.....	81
- Linderos.....	83
b- Los espacios discontinuos.....	84
c- Las terrazas privadas.....	85
B- Unidades privadas de la comunidad horizontal o de la sociedad.....	87
II. Derechos y obligaciones del propietario con relación a su unidad privada.....	89
A- Derechos.....	89
1- Ejercicio de la capacidad de disposición.....	89
2- El ejercicio de la capacidad de disposición de la unidad privada conlleva necesariamente la del derecho que se tenga sobre el bien o área común.....	89
3- Derecho de poseer el bien privado.....	90
4- Derecho de obtener los frutos.....	91
B- Obligaciones.....	91
1- Darle a la unidad privada el uso y la destinación establecidos en el reglamento.....	91
2- Reparaciones y reformas en los bienes privados.....	92
3- Debe permitir el ingreso a su unidad privada del personal de la administración o de personas autorizadas por ella.....	95
4- Obligación estatutaria de comunicar transferencias del dominio de su unidad privada.....	95
5- Solidaridad para el pago de multas entre el propietario y el ocupante del inmueble privado.....	95
6- Obligación de comunicar trasteos o mudanzas.....	96
7- Obligación de pagar impuestos de su unidad privada.....	96
C- Bienes afectados al uso común.....	96
1- Denominación legal.....	96
2- Definición.....	97
a- Uso común de todos o de parte de los propietarios de unidades privadas. Titularidad.....	98
b- Carácter inenajenable y división de los bienes afectados a utilización común.....	99

3- Clasificación de los bienes comunes	102
a- Bienes comunes por naturaleza o imprescindibles	103
- El suelo o terreno	103
- Las fundaciones	105
- Los muros	105
- El techo o techumbre	107
- Instalaciones generales	110
b- Bienes comunes prescindibles o no esenciales.....	111
- El ascensor	111
- El nombre	113
4- Obligaciones del propietario de bien privado con relación a los bienes o áreas de servicio común.....	113
a- Respetar el destino dado a los bienes comunes.....	113
b- Pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias y demás gastos decretados por la asamblea general.....	114
c- No obstruir los bienes comunes	116
d- Permiso para utilización de determinados bienes comunes	116
D- Obligaciones derivadas del derecho de vecindad	116
1- No instalar elementos que produzcan ruidos	117
2- No mantener animales que ocasionen perjuicios a los vecinos	118
3- Comunicar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa	118
4- No colgar ropa, alfombras, letreros, avisos, carteles en las paredes exteriores, salvo las que autorice la administración.....	118
5- No colocar en sus bienes privados mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio, tales como materias inflamables o explosivas.....	118

CAPÍTULO IV

EL REGLAMENTO

I. Denominación legal.....	123
A- Definición.....	124
B- Naturaleza jurídica del reglamento.....	124
C- Finalidad legal del reglamento.....	125
D- Características del reglamento.....	126
E- Mínimo legal exigido por la ley al reglamento	127
F- Reformas al reglamento.....	131
1- Reformas estatutarias que exigen la unanimidad de los propietarios de unidades privadas.....	131

2- Reformas al reglamento por unanimidad de propietarios asistentes a la asamblea	133
3- Decisiones por mayoría que implican reformas del reglamento	135
4- Reforma al reglamento para cambio del régimen	135
G- La reforma al reglamento es acto solemne que requiere de inscripción	137
H- Acciones judiciales contra el reglamento	139
I- Cláusulas prohibidas en el reglamento.....	140
J- Los reglamentos internos	140
K- La prehorizontalidad	141

CAPÍTULO V

EL COEFICIENTE

I. El coeficiente en la Ley 182 de 1948	148
A- Coeficiente de copropiedad desde el punto de vista meramente administrativo	148
B- Coeficiente de copropiedad desde el punto de vista atributivo de dominio	150
C- Argumentos para demostrar por qué el coeficiente desde el punto de vista atributivo de dominio requiere de la aprobación unánime de todos los propietarios de unidades privadas	152
D- Incidencia de la Ley 16 de 1985 y del Decreto reglamentario 1365 de 1986 en el coeficiente establecido por la ley 182 de 1948.....	155
II. Criterios para fijar el coeficiente	158
III. El coeficiente en los conjuntos construidos por etapas	159
IV. Los módulos de gastos	162

CAPÍTULO VI

ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. La asamblea general	167
A- Denominación legal	167
B- Características de la asamblea de propietarios	168
C- Sujetos integrantes de la asamblea general.....	171
D- Funciones de la asamblea general.....	171
E- Las asambleas sectoriales	173
F- Carácter obligatorio de las decisiones de la asamblea general	174
G- Las actas de la asamblea general	174
H- Convocatoria de la asamblea.....	175
I- La asamblea ordinaria.....	175

J- La asamblea extraordinaria	177
K- Reuniones de segunda convocatoria.....	178
L- Quórum de la asamblea	179
M- Asamblea especial para cambio o mutación de régimen legal	181
II. El administrador.....	184
A- Funciones del administrador	184
B- Nombramiento y remuneración del administrador	186
C- Responsabilidad del administrador	186
III. La junta administradora o consejo de administración	187

CAPÍTULO VII

LA HIPOTECA Y LOS SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. La hipoteca	191
A- La divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal	191
B- La extinción de la obligación principal no genera <i>ipso iure</i> la cancelación de la hipoteca	196
C- La destrucción del edificio y la hipoteca	197
D- Manejo comercial de la hipoteca	198
E- La hipoteca abierta o global	198
II. Los seguros	201

CAPÍTULO VIII

INSTRUMENTOS LEGALES PARA HACER EFECTIVOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EMANADOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Los mecanismos internos de solución.....	205
II. Los procedimientos policivos	206
III. El proceso arbitral	206
IV. La acción ejecutiva	208
A- Procedencia	208
B- Requisitos para incoar con éxito la pretensión ejecutiva	209
V. El procedimiento verbal sumario	213
A- El procedimiento verbal sumario y el ordinario en problemas relativos a la propiedad horizontal	215
1) Artículo 7o. de la Ley 182 de 1948	216
2) Artículo 8o. de la Ley 16 de 1985.....	217
3) Artículo 9o. de la Ley 16 de 1985.....	218
B- El procedimiento verbal sumario y la legalidad del reglamento	218

C- Las decisiones de los órganos de administración y el procedimiento verbal sumario	218
VI. La acción de tutela en la propiedad horizontal	219
VII. El proceso horizontal y la legitimación en la causa.....	221

CAPÍTULO IX

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 428 DE 1998

I. Título de la Ley	226
II. Definición y características de la unidad inmobiliaria cerrada	228
III. Criterio adoptado por la ley sobre los coeficientes de participación	231
A. El área de la unidad privada como parámetro rector del coeficiente	231
B. Aplicación de la equidad y la justicia entre el coeficiente de gastos expensas y la participación en la asamblea general	232
IV. Las zonas de utilización general	234
A. La titularidad de los bienes de utilización general	234
B. El concepto de inenajenabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de utilización general	236
C. La noción de bien del espacio público que utiliza la ley	238
V. Organismos rectores de la unidad inmobiliaria cerrada.....	240
A- La asamblea general.....	240
B- La junta administradora	242
C- El administrador	242
VI. Diferencias entre las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, con la Ley 428 de 1998	245
VII. Aplicación de la ley a unidades nuevas y proceso de la adaptación.....	247
A. Adaptación de la Ley 182 de 1948 a la Ley 428 de 1998	249
B. Adaptación de la Ley 16 de 1985 a la Ley 428 de 1998	250
VIII. Comentarios sobre la constitucionalidad de varios artículos de la Ley 428 de 1998	250

CAPÍTULO X

LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Destrucción total del edificio.....	257
A. Situaciones	257
B. El evento de la expropiación	259
II. Destrucción parcial del edificio.....	262

III. La confusión no causa ipso jure la terminación de la propiedad horizontal	263
IV. Papel de los acreedores hipotecarios en la destrucción del edificio	265

JURISPRUDENCIA

1- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE UNA UNIDAD PRIVADA COMPRENDE LA CUOTA PRO INDIVISO SOBRE LOS BIENES COMUNES. <i>Comprende también la cuota proindiviso sobre los bienes comunes.</i> Corporación: <i>Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil</i> Magistrado Ponente: <i>Dr. Germán Giraldo Zuluaga.</i> Sentencia: Diciembre 7 de 1971.....	269
2- LEY 182 DE 1948. <i>Ejercicio de la potestad reglamentaria. Reglamento de Copropiedad. Proporción en que se debe contribuir a las expensas necesarias.</i> Corporación: <i>Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera.</i> Consejero Ponente: <i>Dr. Roberto Suárez Franco</i> Referencia: <i>Expediente 4242</i> Sentencia: <i>Abril 13 de 1984</i>	277
3- PROPIEDAD HORIZONTAL. <i>Legitimación en la causa en el régimen de copropiedad. Demostración de su existencia.</i> Corporación: <i>Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.</i> Sentencia: <i>Febrero 19 de 1985</i>	282
4- CONJUNTO RESIDENCIAL. <i>Deudor Moroso</i> Sentencia: <i>Febrero 23 de 1994 (T-074)</i> Referencia Expediente: <i>No. 22897</i> Magistrado Ponente: <i>Dr. Hernando Herrera Vergara.</i> Decisión: <i>Confirma sentencia</i>	290
5- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. <i>Listas de deudores morosos de conjuntos residenciales</i> Sentencia: <i>Mayo 10 de 1994 (T-228)</i> Ref.: <i>Expediente T-30518</i> Magistrado Ponente: <i>Dr. José Gregorio Hernández Galindo</i> Decisión: <i>Confirma sentencia</i>	291
6- EL FENÓMENO DEL AIRE. <i>La legislación colombiana no regula sistemáticamente el fenómeno del aire. Es una proyección vertical del inmueble y es parte del contenido del derecho de dominio.</i> Corporación: <i>Tribunal Superior de Medellín- Sala Civil</i> Sentencia: <i>Marzo 7 de 1995</i> Magistrado ponente: <i>Dr. José Fernando Ramírez Gómez</i>	295

- 7- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Asamblea de copropietarios-límites*
 Sentencia: Julio 27 de 1995 (T-333)
 Referencia: Expediente T- 38232
 Magistrado Ponente: Dr. Antonio Barrera Carbonell
 Decisión: *Revoca sentencia y concede tutela*..... 296
- 8- PROPIEDAD HORIZONTAL .** *Legitimación en la causa*
 Corporación: Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil
 Sentencia: Febrero 19 de 1996 (Tutela)
 Revisión de la sentencia: Corte Constitucional
 Sentencia: T-93772
 Magistrado Ponente: Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz..... 300
- 9- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Unanimidad de los copropietarios para modificar el valor económico de la unidad privada. Aplicación del artículo 20 de la Ley 182 de 1948.*
 Juzgado: 21 Civil Municipal de Medellín
 Sentencia: Octubre 24 de 1996 323
- 10- CONVIVENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Limitaciones a la propiedad bajo el régimen de la propiedad horizontal. Solución de conflictos entre copropietarios. Derechos fundamentales y tenencia de animales domésticos.*
 Magistrado ponente: Dr Hernando Herrera Vergara
 Sentencia: Enero 30 de 1997 (T-035)..... 328
- 11- JUNTA ADMINISTRADORA DE URBANIZACIÓN.** *Proporcionalidad de medidas adoptadas. Racionalidad en protección de jardines*
 Sentencia: Febrero 13 de 1997 (T-070)
 Referencia: Expediente T-106918
 Magistrado Ponente : Dr. Antonio Barrera Carbonell
 Decisión: *Revoca sentencia y concede tutela*..... 335
- 12 - COPROPIEDAD** *Demandante en su contra. Se dirige al administrador*
 Corporación: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral
 Magistrado Ponente: Dr. Rafael Baquero Herrera
 Sentencia: Junio 10 de 1997 (Radicación 1101) 339
- 13- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *De servicio de televisión por suscripción. Prevalencia de autonomía individual frente administración de conjunto habitacional*
 Sentencia: septiembre 25 de 1997 (SU-479)
 Referencia: Expediente T-131425
 Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Decisión: *Confirma sentencia*..... 340

APÉNDICE LEGAL

Ley 182 de 1948 , sobre régimen de la propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio	347
Ley 16 de 1985 , por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.....	350
Decreto 1365 de 1986 , por el cual se reglamentan las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal	353
Ley 9a. de 1989 , por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones	362
Ley 388 de 1997 , por la cual se modifica la Ley 9a. de 1989, y la Ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones.....	366
Decreto 1052 de 1998 , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas	385
Ley 393 de 1997 , por la cual se desarrolla el artículo 87 de la Constitución Política.....	409
Ley 428 de 1998 , por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.....	415
ÍNDICE DE AUTORES	427
ÍNDICE ALFABÉTICO	429