

CIRO PABÓN NÚÑEZ

**MANUAL
TEÓRICO PRÁCTICO
DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Aspectos sustantivos, procesales,
modelos prácticos,
legislación y jurisprudencia*

ACORDE CON LA LEY 428 DE 1998

QUINTA EDICIÓN



ÍNDICE GENERAL

Abreviaturas más usadas	5
Introducción a la quinta edición	7

PRELIMINARES

DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS TENDENCIAS MODERNAS

I. Socialización y abuso del derecho.....	9
II. Del derecho público y del derecho privado.....	10
III. Función social de la propiedad	11
IV. La doctrina católica frente al derecho de propiedad	12
V. Evolución y directrices actuales:	13
A. Una mayor penetración del derecho y del Estado en la propiedad	13
B. Incremento de los límites de la idea o del concepto jurídico del límite, en orden al derecho de propiedad.....	14
C. Asignación de una función trasindividual al derecho de propiedad	16
D. Proyección sobre el derecho de propiedad, de ciertos principios generales tendientes a la moderación del ejercicio del derecho	16
E. Protección del derecho de propiedad en cuanto modo de ostentar el goce de los bienes, antes que como mera titularidad formal.....	17
F. Intervención del Estado en el proceso circulatorio y disposición de ciertos bienes.....	17
G. La expropiación forzosa	17
H. Justificación de la propiedad dividida por pisos:	18
1. Políticamente	20
2. Socialmente	20
3. Jurídicamente	20

CAPÍTULO PRIMERO

PERFILES HISTÓRICOS DE LA INSTITUCIÓN

I. La institución en los pueblos de la antigüedad	23
II. La institución en el derecho romano	25
III. La institución en los antiguos pueblos germánicos	34
IV. La institución en la Edad Media	35
V. La institución en las “costumbres” de varios países	37
VI. La institución en la época moderna:	41
A. El criterio prohibitivo	41
B. Legislaciones que permiten la propiedad por pisos	43
VII. La propiedad horizontal en Colombia:	46
A. Antecedentes legislativos	46
1. Breves consideraciones	46
2. Los proyectos de 1890 y 1946	48
3. El Decreto Legislativo 1286 de 1948	49
B. El derecho positivo:	50
1. Aspectos generales sobre los textos legales	50
2. Disposiciones legales:	50
a. La Ley 182 de 1948	50
b. Ley 16 de 1985	51
c. Ley 428 de 1998	51
d. Inspección, vigilancia y control de urbanizaciones, construcciones y crédito para la compraventa de inmuebles, destinados a vivienda	51
e. Licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la Curaduría urbana y sanciones urbanísticas	52

CAPÍTULO SEGUNDO

NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSTITUCIÓN

I. Posición científica de la doctrina y directrices adoptadas por los ordenamientos legales de algunos países	53
A. La propiedad horizontal y el derecho de superficie:	55
1) En sentido objetivo	55
2) En sentido subjetivo	55

1ª) Concurrencia del derecho de superficie y de propiedad horizontal	58
2ª) Concurrencia de propiedad superficiaria y de Propiedad Horizontal	58
B. Propiedad horizontal y propiedad vertical	59
C. La comunidad de bienes y la copropiedad	62
D. La copropiedad germánica	63
E. Teoría de la división ideal o intelectual de la cosa	64
F. Otras doctrinas:	65
1. La teoría acéfala	65
2. Teoría del derecho “sui-generis”	66
3. Teorías de la comunidad:	66
a. La comunidad propiamente dicha	66
b. La comunidad especial	67
c. La comunidad pro-divisa	68
4. Teorías de la copropiedad:	68
a. La copropiedad propiamente dicha	69
b. El condominio especial	69
c. La copropiedad con indivisión forzosa	69
d. La copropiedad relativa	69
5. Teorías de la propiedad	69
6. Otras teorías:	70
a. De la persona jurídica	70
b. De la sociedad	72
G. La propiedad horizontal, las servidumbres y las relaciones de vecindad	73
1. Concepto y caracteres fundamentales de esta propiedad	76
a) Ser especial	77
b) Recaer exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente	78
2. Jerarquía de las normas por las cuales se rige la institución ..	79

CAPÍTULO TERCERO

CÓMO NACE JURÍDICAMENTE LA PROPIEDAD POR PISOS

I. Los modos de adquisición	81
-----------------------------------	----

II. La sucesión a título universal y singular	81
A. Asignación voluntaria	81
B. Asignación judicial	82
C. Aplicación teórica y práctica de los anteriores planteamientos jurídicos.....	83
III. La enajenación de inmuebles.....	88
IV. El nacimiento previo de la construcción	91
V. Otros modos de adquisición.....	92
VI. Constitución del sistema	92
A. Requisitos técnicos y administrativos.....	92
B. Licencias de urbanización y construcción.....	94
C. El reglamento de copropiedad	95
1. Consideraciones previas	95
2. Confección, publicación y fuerza del reglamento.....	96
3. Contenido del reglamento de copropiedad	97
D. Las protocolizaciones.....	98
E. La inscripción y la matrícula	99
F. Cómo debe inscribirse la propiedad horizontal.....	100

CAPÍTULO CUARTO

DETERMINACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS BIENES COMUNES

I. Concepto y caracteres	101
A. Desafectación de los bienes comunes.....	102
B. Incongruencia de la ley 16 de 1985	102
C. Posibles soluciones	103
II. Bienes propiamente comunes.....	104
A. El suelo o terreno ante la ley.....	105
B. Los cimientos o estructuras, entresijos y fachadas ante la ley	105
C. Los techos o techumbres y entresijos	105
D. Los ductos e instalaciones	106
E. Equipo e instalaciones de seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicios de la edificación.....	106

F. Las áreas libres	107
G. Las áreas de circulación interna	107
H. Equipos para tratamiento y conducción de basuras	107
I. Elementos complementarios	107
III. Bienes circunstanciales comunes	108

CAPÍTULO QUINTO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS POR RAZÓN DE LAS COSAS COMUNES

I. Sobre las cosas comunes	109
II. Características y facultades	111
A. Derecho de los copropietarios para administrar	111
B. Derecho al uso, al goce y al disfrute sobre los bienes comunes	111
C. Casos especiales	113
1. Construcción o transformación de ventanas, puertas o balcones	113
2. Las construcciones subterráneas	114
3. Apertura de un hueco en pared medianera o acceso a ella	114
4. El derecho de elevación	114
5. Obras para construir desagües y tubos de acceso y similares	114
D. Obligaciones y limitaciones	115
III. Los aspectos contributivos	116
A. El pacto o norma voluntaria de contribución	117
B. Gastos que entran en el concepto de generales y que están sometidos al régimen de distribución	117
C. Quiénes son los interesados que deben contribuir	118
D. La cuota de participación y manera de fijarla	119
E. Impuestos predial y de valorización	120
1. Las objeciones por inconstitucionalidad	121
2. Las objeciones por inconveniencia	122
3. Definición sobre constitucionalidad del proyecto de ley reformado	132
4. Doble Imposición	134

CAPÍTULO SEXTO

ÓRGANOS Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS

I. Principios generales.....	137
II. Órganos y gobierno de la comunidad:.....	138
A. La asamblea de copropietarios.....	138
1. Quiénes componen la asamblea.....	139
2. Convocatoria de la asamblea.....	139
3. Atribuciones de la asamblea.....	140
4. Sistema para la adopción de acuerdos.....	141
5. Recursos contra los acuerdos adoptados.....	142
B. La persona jurídica.....	142
C. El administrador.....	143
D. El revisor fiscal.....	145

CAPÍTULO SÉPTIMO

DERECHO SOBRE LAS COSAS PRIVATIVAS

I. Ideas generales.....	147
II. Partes materiales que pertenecen a cada propietario.....	147
III. El derecho de disposición sobre el piso.....	148
IV. Limitaciones por razón de la propiedad exclusiva.....	148
V. Supuestos de actividades ilícitas.....	149
A. Ejercicio de actividades no permitidas por los estatutos.....	149
B. Actividades peligrosas.....	149
C. Actividades dañosas.....	150
D. Actividades inmorales.....	150
E. Actividades incómodas.....	151
F. Actividades insalubres.....	151
VI. Dominio y servicio sobre el piso.....	151

CAPÍTULO OCTAVO

DE LOS GRAVÁMENES Y LOS SEGUROS OBLIGATORIOS

I. Los principios rectores.....	153
---------------------------------	-----

II. De la hipoteca.....	154
III. De los seguros	156
IV. Del registro inmobiliario.....	156
A. La publicidad y el registro.....	156
B. El sistema colombiano.....	157
C. La inscripción hipotecaria	158
D. El reglamento de copropiedad	158
E. Otras obligaciones en materia de publicidad	158
F. Modelos y normas legales en Santa Fe de Bogotá, D. C.....	159
G. Enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el distrito capital de Bogotá.....	159

CAPÍTULO NOVENO

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PISOS

I. Cómo puede extinguirse la propiedad por pisos	167
A. Destrucción o grave deterioro del edificio.....	167
B. Demolición por mandato judicial	168
C. La expropiación forzosa.....	168
D. Confusión de los derechos en una misma persona	169
II. Situación de terceros en caso de extinción.....	169

CAPÍTULO DÉCIMO

ASPECTOS PROCESALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Introducción.....	171
II. Legislación comparada	171
A. República Argentina	171
B. Italia.....	172
C. Portugal	172
D. España.....	172
III. Los diversos procesos en Colombia	173
A. Controversias sobre Propiedad Horizontal	173
B. Proceso verbal sumario.....	174

C. El procedimiento judicial ordinario	175
1. El proceso abreviado	175
2. Los procesos ejecutivos	176
3. Requisitos que debe reunir el título ejecutivo para obtener el pago, las expensas comunes y cuotas extraordinarias	176
4. El proceso de expropiación	180
5. El arbitramento	181
6. Responsabilidad contractual y extracontractual o aquiliana (del dueño, constructor, empresario, arquitecto, habitantes de un edificio (solidaridad) y de funcionarios que expidan o autoricen obras de construcción)	181
7. Defensas	185
7.1 Planteamiento del tema	185
7.2 Denuncia del pleito y excepciones	186
7.3 Seguros	187

CAPÍTULO UNDÉCIMO

MODELOS, ORGANIZACIÓN Y PRÁCTICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS

I. La organización.....	189
II. La práctica de la propiedad.....	190
III. Las tasas de impuestos	190
IV. Modelo de promesa de venta.....	191
V. Modelo de minuta de escritura de venta	199
VI. Modelo de reglamento de copropiedad de una Unidad Inmobiliaria Cerrada U.I.C. (LEY 428 DE 1998)	201
VII. Modelos de la declaración de los copropietarios y del acta de la asamblea para el sometimiento a la Ley 428 de 1998 (Unidades Inmobiliarias Cerradas).....	225
A. Declaración de los copropietarios y residentes	226
VIII. Modelo de promesa de compraventa de Tiempo Compartido Turístico	229
IX. Modelo de demanda ejecutiva para el cobro de cuotas de administración por el régimen de propiedad horizontal	236

X. Formularios para solicitud de licencias en las Curadurías urbanas	242
----------------------------------------------------------------------------	-----

**CAPÍTULO DUODÉCIMO
DE LAS CONTRAVENCIONES Y DE LOS DELITOS
RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD INMUEBLE
(URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES)**

I. Introducción	247
A. Los tipos descritos en el Código Penal	247
II. Contravenciones y multas	250
III. Deficiencias en la reglamentación legislativa	251
IV. Frente a la hipoteca de mayor extensión	251

**APÉNDICE I
NORMAS VIGENTES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

A) Ley 182 de 1948	257
B) Ley 16 de 1985	260
C) Ley 428 de 1998	262
D) Decreto 1365 de 1986	268

**APÉNDICE II
INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y COMPETENCIAS DE
LAS ENTIDADES FISCALIZADORAS**

I. Introducción	277
II. La normatividad	279
A) Ley 66 de 1968	279
B) Decreto 219 de 1969	285
C) Decreto-ley 2610 de 1979	286

**APÉNDICE III
REORDENAMIENTO TERRITORIAL, SANCIONES URBANÍSTICAS,
EXPROPIACIÓN Y NORMAS ANTISISMICAS**

A) Ley 388 de 1997	293
B) Ley 400 de 1997	324

C) Decreto-ley 078 de 1987	329
D) Decreto 1555 de 1998	332

APÉNDICE IV

LICENCIAS DE URBANISMO Y CURADURÍA URBANA

A) Decreto 1052 de 1998	335
B) Decreto 3042 de 1989	359
C) Decreto 427 de 1996.....	361
D) Decreto 258 de 1996.....	366

APÉNDICE V

JURISPRUDENCIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL E INSTRUCCIONES ALÁTERES

I. Introducción	373
II. La Corte Suprema de Justicia	373
A. Acción reivindicatoria	373
B. Promesa de compraventa	374
C. Cláusula de valor constante.....	375
D. Valor probatorio de la escritura pública	378
E. Propiedad Horizontal (representación de la comunidad)	381
F. Linderos en los inmuebles	382
G. Simulación contractual	382
III. La propiedad horizontal ante la acción de tutela	384
A. Deberes de los administradores frente a los copropietarios	385
B. Lista de deudores morosos.....	387
C. Intimidad en conjuntos residenciales.....	390

APÉNDICE VI

CATÁLOGO DE AUTORES, INSTITUCIONES JURÍDICAS Y LOCUCIONES LATINAS

Caálogo de autores, instituciones jurídicas y locuciones latinas	393
BIBLIOGRAFÍA	399