

CIRO PABON NUÑEZ

LA PROPIEDAD DE INMUEBLES DIVIDIDOS POR PISOS O DEPARTAMENTOS

Teoría y Práctica
de la Propiedad Horizontal

*Tercera Edición Revisada y Actualizada
Legislación y Jurisprudencia*



EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL

INDICE GENERAL

INTRODUCCION A LA TERCERA EDICION	XV
PROLOGO — DR. JAIRO PARRA QUIJANO	XVII

PRELIMINARES

Qué es el Derecho de Propiedad y cuáles son sus Tendencias Modernas

I. SOCIALIZACION Y ABUSO DEL DERECHO	1
II. DERECHO PUBLICO Y DERECHO PRIVADO	2
III. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD	3
IV. FUNCION INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD	5
V. EL BIEN COMUN GENERAL	5
VI. ACTUALES DIRECTRICES:	6
A. Una mayor penetración del Derecho y del Estado en la propiedad	6
B. Incremento de los límites de la idea o del concepto jurídico del límite en orden al derecho de propiedad	7
C. Asignación de una función trasindividual al derecho de propiedad	8
D. Proyección sobre el derecho de propiedad de ciertos principios generales tendientes a la moderación del ejercicio del Derecho	9
E. Protección del derecho de propiedad en cuanto modo de ostentar el goce de los bienes, antes que como mera titularidad formal	9
F. Intervención del Estado en el proceso circulatorio y de disposición de ciertos bienes	10
G. La expropiación forzosa	11
H. La justificación de la propiedad horizontal	12
1. Políticamente	13
2. Socialmente	13
3. Jurídicamente	13

CAPITULO PRIMERO

Perfiles Históricos de la Institución

I. LA INSTITUCION EN LOS PUEBLOS DE LA ANTIGUEDAD	15
II. LA INSTITUCION EN EL DERECHO ROMANO	17
III. LA INSTITUCION EN LOS ANTIGUOS PUEBLOS GERMANICOS	27
IV. LA INSTITUCION EN LA EDAD MEDIA	28
V. LA INSTITUCION EN LAS "COSTUMBRES" DE VARIOS PAISES	30
VI. LA INSTITUCION EN LA EPOCA MODERNA	34
A. El criterio prohibitivo	35
B. Legislaciones que permiten la propiedad por pisos	39
VII. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	42
A. Antecedentes legislativos	42
1. Breves consideraciones	42
2. Los proyectos de 1890 y de 1946	43
3. El Decreto Legislativo 1286 de 1948	45
B. El derecho positivo	45
1. Aspectos generales sobre los textos legales	45
2. Disposiciones legales	50
a. Ley 182 de 1948	50
b. Ley 16 de 1985	56
c. Decreto número 1365 de 1986	60

CAPITULO SEGUNDO

Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal

I. POSICION CIENTIFICA DE LA DOCTRINA Y DIRECTRICES ADOPTADAS POR LOS ORDENAMIENTOS LEGALES DE ALGUNOS PAISES	75
A. La propiedad horizontal y el derecho de superficie	76
B. Propiedad horizontal y propiedad vertical	81
C. Comunidad y copropiedad	85
D. La copropiedad germánica	86
E. Teoría de la división ideal o intelectual de la cosa	88
F. Otras doctrinas	89
1. La teoría acéfala	89
2. La teoría del derecho "sui generis"	90
3. Las teorías de la comunidad	90
a. La comunidad propiamente dicha	90
b. La comunidad especial	91
c. La comunidad proindiviso	92
4. Teorías de la copropiedad	92
a. La copropiedad propiamente dicha	93
b. El condominio especial	93
c. La copropiedad con indivisión forzosa	93
d. La copropiedad relativa	93

5. Teorías de la propiedad	93
6. Otras teorías	95
a. De la persona jurídica	95
b. De la sociedad	96
G. La propiedad horizontal, las servidumbres y las relaciones de vecindad	98
1. Concepto y caracteres fundamentales de esta propiedad	101
2. La propiedad de casas por pisos y la Corte Suprema de Justicia	104
3. Jerarquía de las normas por las cuales se rige la institución	108

CAPITULO TERCERO

Cómo nace la Propiedad por Pisos

I. LOS MODOS DE ADQUISICION	111
II. LA SUCESION HEREDITARIA	111
III. LA ENAJENACION DE PISOS	112
IV. EL NACIMIENTO PREVIO DE LA CONSTRUCCION	114
V. OTROS MODOS DE ADQUISICION	114
VI. PREHORIZONTALIDAD Y CONSTITUCION DEL SISTEMA	114
A. Indicaciones previas	114
B. Legislación comparada sobre el régimen de prehorizontalidad	115
1. En la Argentina	115
2. En el Brasil	118
3. En Europa	120
4. En Colombia	120
a. La Ley 66 de 1968	121
b. El decreto 219 de 1969	138
c. El Decreto 0914 de 1983	140
d. El Decreto 1380 de 1972	142
e. El Decreto 1644 de 1978	144
f. El Decreto 2244 de 1972	146
g. El Decreto 1941 de 1986	147
C. Acotaciones a la Ley 66 de 1968	149
D. La propiedad horizontal y sus requisitos técnicos y administrativos	151
1. Licencia de urbanismo	154
a. Consulta previa	154
b. Plano topográfico	154
c. Esquema básico	154
d. Proyecto general	155
2. Licencia de construcción	156
a. Solicitud de demarcación	156
b. Solicitud de licencia	157
E. El reglamento de copropiedad o de administración	158
1. Confección, publicación y fuerza del reglamento	160

2. Contenido del reglamento de copropiedad	161
F. Las protocolizaciones	162
G. La inscripción y la matrícula	163
H. Cómo debe inscribirse la propiedad horizontal	164
I. Jurisprudencia sobre presuntos errores de la inscripción ...	165

CAPITULO CUARTO

Determinación de los bienes comunes

I. LOS BIENES COMUNES	175
II. BIENES PROPIAMENTE TALES	177
A. El suelo o terreno	177
B. Los cimientos estructuras, entrepisos y fachadas	178
C. Los techos o techumbres y entrepisos	178
D. La ductos e instalaciones	179
E. Equipo e instalaciones de seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicios de la edificación	180
F. Las áreas libres	180
G. Las áreas de circulación interna	180
H. Equipos para tratamiento y conducción de basuras	180
I. Elementos complementarios	180
III. LOS BIENES CIRCUNSTANCIALES COMUNES	181

CAPITULO QUINTO

Derechos y Obligaciones de los Propietarios por razón de las cosas comunes

I. SOBRE LAS COSAS COMUNES	183
II. CARACTERISTICAS Y FACULTADES	184
A. Derecho de los propietarios para administrar	184
B. Derecho al uso, al goce y al disfrute sobre los bienes comunes .	184
C. Casos especiales	187
1. Construcción y transformación de ventanas, puertas o balcones	187
2. Las construcciones subterráneas	187
3. Apertura de un hueco en pared medianera a ella	187
4. El derecho de elevación	187
5. Obras para construir desagües y tubos de acceso y similares	188
D. Obligaciones y limitaciones	188
III. LOS ASPECTOS CONTRIBUTIVOS	190
A. El pacto o norma voluntaria de contribución	190
B. Gastos que entran en el concepto de generales y que están sometidos al régimen de distribución	191
C. Quiénes son los interesados que deben contribuir	192
D. La cuota de participación y manera de fijarla	193

CAPITULO SEXTO*Organos y Gobierno de la Comunidad
de copropietarios*

I. PRINCIPIOS GENERALES	197
II. ORGANOS Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD	198
A. La Asamblea de copropietarios	198
1. Quiénes componen la asamblea	199
2. Convocatoria de la asamblea	200
3. Atribuciones de la asamblea	201
4. Sistema para la adopción de acuerdos	202
5. Recursos contra los acuerdos adoptados	202
B. La persona jurídica	203
C. El administrador	204
D. El revisor fiscal	205

CAPITULO SEPTIMO*Derechos sobre las cosas Privativas*

I. IDEAS GENERALES	207
II. PARTES MATERIALES QUE PERTENECEN A CADA PROPIETARIO	207
III. EL DERECHO DE DISPOSICION SOBRE EL PISO	208
IV. LIMITACIONES POR RAZON DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA	209
V. SUPUESTOS DE ACTIVIDADES ILICITAS	209
A. El ejercicio de actividades no permitidas por los estatutos ..	210
B. Las actividades peligrosas	210
C. Las actividades dañosas	210
D. Las actividades inmorales	211
E. Las actividades incómodas	211
F. Las actividades insalubres	212
VI. DOMINIO Y SERVICIO SOBRE EL PISO	213

CAPITULO OCTAVO*De los Gravámenes y los Seguros Obligatorios*

I. LOS PRINCIPIOS RECTORES	215
II. DE LA HIPOTECA	216
III. DE LOS SEGUROS	218
IV. DEL REGISTRO INMOBILIARIO	219
A. La publicidad y el registro	219
B. El sistema colombiano	220
C. La inscripción hipotecaria	221
D. El reglamento de copropiedad	221
E. Obligación del vendedor en materia de publicidad	221

CAPITULO NOVENO

Extinción de la Propiedad por pisos

I.	COMO PUEDE EXTINGUIRSE LA PROPIEDAD POR PISOS	223
	A. Destrucción o grave deterioro del edificio	223
	B. Demolición por mandato judicial	224
	C. Expropiación	224
	D. Confusión de los derechos en una misma persona	232
II.	SITUACION DE TERCEROS EN CASO DE EXTINCION	232

CAPITULO DECIMO

Aspectos Procesales de la Propiedad Horizontal

I.	INTRODUCCION	233
II.	LEGISLACION COMPARADA	233
III.	LOS DIVERSOS PROCESOS EN COLOMBIA	235
	A. Controversias sobre propiedad horizontal	236
	B. El procedimiento judicial ordinario	237
	1. El proceso abreviado	237
	2. Los procesos ejecutivos	238
	3. El proceso de expropiación	239
	4. El arbitramento	240

CAPITULO UNDECIMO

Modelos, Organización y Práctica de la Propiedad por pisos

I.	LA ORGANIZACION	241
II.	LA PRACTICA DE LA PROPIEDAD	242
III.	LAS TASAS DE IMPUESTOS	243
IV.	MODELO OFICIAL DE UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO	243
V.	MODELO OFICIAL DE PROMESA DE COMPRAVENTA	285
VI.	MODELO OFICIAL DE LA MINUTA DE ESCRITURA DE VENTA	292
	BIBLIOGRAFIA	297