

HÉCTOR MARTÍNEZ PARDO

Ex juez civil y penal municipal, civil del circuito  
y del trabajo; experto en derecho notarial.

# **PROPIEDAD HORIZONTAL**

**GUIA PRACTICA**

**Comentarios, legislación, jurisprudencia  
y modelos.**

Jurídica Radar Ediciones

Santa Fe de Bogotá, D. C.

## ÍNDICE GENERAL

|                               | Pág. |
|-------------------------------|------|
| Obras del mismo autor .....   | V    |
| Concepto .....                | VII  |
| Presentación de la obra ..... | IX   |
| Prólogo .....                 | 1    |

## ASPECTOS GENERALES

### CAPÍTULO I

#### RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

|  |   |
|--|---|
| 1. Concepto .....  | 5 |
| 2. Bienes que pueden someterse al régimen de la propiedad horizontal ..... | 7 |
| 3. Licencia de construcción .....  | 7 |
| 4. Prohibición .....   | 8 |

### CAPÍTULO II

#### DEL REGLAMENTO Y OTROS ASPECTOS

|   |    |
|---|----|
| 1. Constitución del régimen de propiedad horizontal | 9  |
| 2. Prohibición a los notarios .....                 | 12 |
| 3. Registro .....                                   | 12 |

|  | Pág. |
|--|------|
| 4. Derecho de los propietarios . . . . .                                       | 12   |
| 5. Obligaciones de los propietarios . . . . .                                  | 14   |
| 6. Prohibiciones a los propietarios . . . . .                                  | 15   |
| 7. Persona jurídica . . . . .  | 17   |
| 8. Funciones de la persona jurídica . . . . .                                  | 18   |
| 9. Órganos de gobierno . . . . .   | 18   |
| 10. Representación legal . . . . .   | 18   |
| 11. Funciones del administrador . . . . .                                      | 19   |
| 12. Remuneración . . . . .   | 20   |
| 13. Responsabilidad . . . . .  | 21   |
| 14. Cambio del administrador . . . . .   | 21   |
| 15. De la asamblea general . . . . .   | 21   |
| 1. <i>Integración</i> . . . . .  | 21   |
| 2. <i>Régimen</i> . . . . .  | 21   |
| 3. <i>Reuniones</i> . . . . .  | 21   |
| 4. <i>Convocatoria</i> . . . . .   | 21   |
| 5. <i>Quórum deliberatorio</i> . . . . .                                       | 22   |
| 6. <i>Quórum decisorio</i> . . . . .   | 22   |
| 7. <i>Validez de la reunión</i> . . . . .                                      | 22   |
| 8. <i>Derecho al voto</i> . . . . .  | 22   |
| 9. <i>Falta de quórum</i> . . . . .  | 22   |
| 10. <i>Funciones de la asamblea</i> . . . . .                                  | 22   |
| 11. <i>Elaboración de actas</i> . . . . .                                      | 24   |
| 12. <i>Obligatoriedad de las sesiones</i> . . . . .                            | 24   |
| 16. Registro y certificación sobre existencia y representación legal . . . . . | 25   |

|  | Pág. |
|--|------|
| 17. Gravamen hipotecario .....                   | 25   |
| 18. Seguros .....                                | 28   |
| 19. Terminación de la propiedad horizontal ..... | 28   |
| 20. Reparaciones .....                           | 29   |

### CAPÍTULO III

#### DIFERENCIAS ENTRE LAS LEYES 182 DE 1948 Y 16 DE 1985

|                              |    |
|------------------------------|----|
| <i>Ley 182 de 1948</i> ..... | 31 |
| <i>Ley 16 de 1985</i> .....  | 31 |

### LEGISLACIÓN

|   |    |
|---|----|
| Ley 182 de 1948, sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio ...                                    | 35 |
| <i>Advertencia</i> .....  | 41 |
| Ley 16 de 1985 (enero 8), por la cual se modifica la ley 182 de 1948, sobre propiedad horizontal ..                                 | 42 |
| Decreto 1365 de 1986 (abril 28), por el cual se reglamentan las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, sobre la propiedad horizontal ..... | 46 |
| Código de Procedimiento Civil, <i>proceso verbal sumario</i>  | 62 |

## CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

### TÍTULO II

#### DE LOS DERECHOS, LAS GARANTÍAS Y LOS DEBERES

|  |    |
|--|----|
| CAPÍTULO II.— <i>De los derechos sociales, económicos y culturales</i> ..... | 68 |
|--|----|

## DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

|  | Pág. |
|--|------|
| Derechos que se causan en relación con la protocolización del reglamento de propiedad horizontal y su registro ..... | 73   |
| <i>Decreto 1680 de 1989</i> .....  | 73   |

## REGISTRO DEL REGLAMENTO

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| <i>Decreto 1708 de 1989</i> ..... | 74 |
|-----------------------------------|----|

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

|   |    |
|---|----|
| Resolución 3186 de 1991 (junio 19), por la cual se establecen turnos para la prestación del servicio notarial en el Círculo de Bogotá los días sábados .. | 75 |
|---|----|

## DOCTRINA

|   |    |
|---|----|
| <i>Propiedad horizontal</i> . Corte Suprema de Justicia, sentencia del 7 de diciembre de 1971 ..... | 81 |
| I) <i>El litigio</i> .....  | 81 |
| II) <i>Fundamentos de la sentencia del tribunal</i> ...   | 83 |
| III) <i>La demanda de casación</i> .....  | 85 |
| <i>Primer cargo</i> .....   | 86 |
| <i>Segundo cargo</i> .....  | 86 |
| <i>Tercer cargo</i> .....   | 86 |
| <i>Consideraciones de la Corte</i> .....  | 87 |
| <i>Cuarto cargo</i> .....   | 92 |
| <i>La Corte considera</i> .....   | 93 |

## MODELOS

|   | Pág. |
|---|------|
| Modelo número 1.— <i>Reglamento de copropiedad de edificio adquirido bajo el régimen de propiedad horizontal</i> . (Para centros comerciales) . . . . .   | 99   |
| Modelo número 2.— <i>Reglamento de copropiedad de edificio adquirido por propiedad horizontal</i> . (Para apartamentos por pisos) (I) . . . . .   | 122  |
| Modelo número 3.— <i>Reglamento de copropiedad de edificio adquirido por propiedad horizontal</i> (II) . . . . .  | 140  |
| Modelo número 4.— <i>Reglamento de administración de edificio de propiedad horizontal</i> . (Para edificios de departamentos por pisos, según la ley 16 de 1985 y el decreto reglamentario 1365 de 1986) . . . . .                          | 163  |
| Modelo número 5.— <i>Memoria descriptiva de edificio, constituido bajo el régimen de propiedad horizontal</i> (I) . . . . .   | 180  |
| Modelo número 6.— <i>Memoria descriptiva de edificio, constituido bajo el régimen de propiedad horizontal</i> (según la ley 182 de 1948) (II) . . . . .   | 183  |
| Modelo número 7.— <i>Proyecto de división de edificio, constituido bajo el régimen de propiedad horizontal</i> . . . . .  | 185  |
| Modelo número 8.— <i>Sobre escritura pública y licencia de construcción y protocolización</i> . (Para elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal y la licencia de construcción y protocolización de anexos) . . . . . | 186  |
| Modelo número 9.— <i>Minuta para la escritura pública que eleva a tal acto el reglamento de copropiedad y la licencia de construcción y se protocolizan sus anexos</i> (I) . . . . .  | 188  |

|   | Pág. |
|---|------|
| Modelo número 10.— <i>Minuta para la escritura pública que eleva a tal acto el reglamento de propiedad horizontal, licencia de construcción y protocolización de sus anexos</i> ..... | 189  |
| Modelo número 11.— <i>Citación para asamblea general de propietarios</i> .....  | 190  |
| Modelo número 12.— <i>Segunda citación para reunión de asamblea general de propietarios</i> .....   | 191  |
| Modelo número 13.— <i>Poder de los herederos a un copropietario</i> .....   | 191  |
| Modelo número 14.— <i>Poder del propietario para su representación en la asamblea</i> .....   | 192  |
| Acta número 1.— <i>Sobre reforma de estatutos</i> ...   | 193  |
| Acta número 2.— <i>Sobre reforma al reglamento de propiedad horizontal</i> .....  | 195  |
| Modelo número 15.— <i>Comunicación de los comisionados para la reforma del reglamento de copropiedad horizontal al presidente de la asamblea de copropietarios</i> .....              | 197  |
| Oficinas de registro en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital .....   | 203  |