

PROPIEDAD HORIZONTAL

CONFERENCIAS — LEGISLACION JURISPRUDENCIA — MODELOS

Jaime J. Gil Sánchez Eduardo I. Caicedo Escobar
Hernán Echeverri Coronado Juan Manuel Fernández V.
María Teresa Chaves Gloria Arango de Ceballos



Colegio Antioqueño de Abogados — Colegas

ÍNDICE GENERAL

LA PROPIEDAD HORIZONTAL FRENTE A COMUNIDADES INMOBILIARIAS DERECHO DE SUPERFICIE FALSOS CONDOMINIOS

1° La propiedad horizontal en la legislación colombiana. Aspectos históricos y generales	3
2° Diferencia entre «propiedad horizontal» y «derecho de superficie»	6

LA LEY 182 DE 1948

Introducción	15
I. El estatuto de la propiedad horizontal	16
II. Contenido de la ley 182 de 1948	18
2. Bienes comunes	19
3. Gastos	21
4. Bienes privados o de dominio exclusivo	23
5. Reglamento de copropiedad	24
6. Otros aspectos consagrados en la Ley 182/48	25

LA LEY 16 DE 1985

Contenido de la Ley 16 de 1985	29
--------------------------------------	----

ANTECEDENTES, CONTENIDO Y ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY 16 DE 1985

Introducción	45
--------------------	----

Algunas apreciaciones sobre la ley 182 de 1948	47
Apreciaciones sobre la ley 16 de 1985	49
Aplicabilidad de la ley 16 de 1985	53

EL NUEVO ESTATUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Introducción	55
Constitución del régimen	56
Certificación de existencia y representación	58
Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	60
Determinación del coeficiente de copropiedad o porcentaje de participación	63
Cobro judicial de la cuotas en mora	64

SOMETIMIENTO A LA LEY 16 DE 1985 DE INMUEBLES REGULADOS POR LA LEY 182 DE 1948

Aspectos jurídicos.	
I. Análisis jurídico de la propiedad horizontal bajo el régimen de la ley 182 de 1948	65
A. Clases de bienes en la propiedad horizontal	65
B. Carencia de personería jurídica	66
La propiedad horizontal bajo el régimen de la ley 16 de 1985.	
A. Clases de bienes en la propiedad horizontal	67
Sometimiento al régimen de la ley 16 de 1985 de un inmueble sujeto al régimen de la ley 182 de 1948.	
A. Transferencia de los bienes comunes a la persona jurídica	68
B. Análisis jurídico	70
Procedimiento para el sometimiento al régimen de la ley 16 de 1985	71
A. Decisión de la asamblea general de propietarios	71
B. Elevar a escritura pública la reforma	72
C. Inscripción de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	72
D. Inscripción ante la Alcaldía Municipal	72
Conveniencia del sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1985	72



LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Introducción	75
Asamblea general de propietarios	77
Mayorías	79
Administrador	80

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL FRENTE A
COMUNIDADES INMOBILIARIAS**

3º Diferencia entre «propiedad horizontal» y «sociedades de condominio»	83
4º Diferencia entre «propiedad horizontal» y «comunidad organizada»	90

**EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Introducción	93
I. Aspectos generales del registro de instrumentos públicos.	
I. 1 Concepto	93
I. 2 Fines	94
I. 3 Naturaleza jurídica del registro y del acto registral	95
I. 4 Estatuto de registro	97
I. 5 Actos sujetos a registro	98
I. 6 Matrícula inmobiliaria. Inmatriculación de fincas	98
II. El derecho registral y la propiedad horizontal	100
III. La hipoteca en el régimen de propiedad horizontal	102

LEGISLACIÓN

Ley 182 de 1948	105
Ley 16 de 1985	109
Ley 95 de 1986	112
Decreto 1365 de 1986	114



JURISPRUDENCIA

Corte Suprema. En la escritura de venta de un departamento no es esencial insertar el reglamento de copropiedad	127
Corte Suprema. La transferencia, gravamen o embargo lo mismo que la reivindicación, de un departamento o piso comprende los derechos del propietario sobre los bienes comunes de todo el inmueble, aun cuando no se mencionen éstos en el título o demanda	141
Corte Suprema. Demostración de la existencia de la copropiedad	152

MODELOS PRÁCTICOS

Reforma: Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Comercial Almacentro	163
Modelo de Reglamento de administración de un edificio	215
ÍNDICE GENERAL	229