

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Agradecimiento	IX
Prólogo	XI
Introducción	1

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Concepto y definiciones	7
2. Bienes privados y bienes comunes	16
A) Bienes privados	16
a) Bienes anejos o anexos	20
B) Bienes comunes	23
Azotea o sótano	24
Estacionamiento	25
Fachada	29
Bienes suntuosos	30
a) El Reglamento de Uso de los bienes comunes y mudanza	30
C) Conjuntos integrados por etapas	31

CAPÍTULO II EL PROMOTOR

1. Definición, conceptos y alcance	37
2. Responsabilidad administrativa y civil	50
3. Antesala para promover una obra civil	51
4. El promotor frente a la Autoridad de Asuntos del Consumidor y Defensa de la Competencia	56
5. El promotor frente a conjuntos integrados por etapas o fases	57

6. Derechos del promotor.....	64
A) Ser titular o tener en firme concesión administrativa sobre el suelo o área sobre el cual se va a edificar la obra	64
B) Contratar y ceder la obra civil a un tercero, quien asumirá la responsabilidad de construir, según plano del arquitecto	65
C) Reservar el nombre para la futura propiedad horizontal	67
D) Edificar y declarar mejoras sobre la propiedad o área otorgada en concesión.....	69
E) Definir y establecer los usos o destinos de ciertas áreas en la propiedad horizontal	70
F) Redacción del Reglamento de Copropiedad y establecimiento de reservas si la naturaleza del inmueble lo aconseja	72
G) Iniciar trámite administrativo de incorporación ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial durante la construcción de la obra.....	74
H) Establecer reservas en la superficie sobre la cual se construye la obra obra, para futura etapa o incluso segregación o desafectación, uniéndola o separándola del régimen de ph.....	75
I) El titular del terreno (“el promotor”) comparecerá ante notario público	77
J) Derecho a evolucionar de la figura de promotor a propietario de unidades inmobiliarias	78
K) Establecer los valores y el coeficiente o cuota de participación de las unidades inmobiliarias.....	80
L) Nombrar los miembros de la primera junta directiva y contratar al administrador inicial del edificio	80
7. Obligaciones del promotor.....	81
A) El titular del bien inmueble sobre el cual se construye la obra deberá estar al día en el impuesto de inmueble o impuesto de propiedad	81
B) Coordinar para cumplir con los requerimientos técnicos en materia de obras civiles de edificaciones, según las normas del municipio y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y temas ambientales regulados por la <i>anam</i> , entre otros.....	82
C) Cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa y el material de promoción.....	83
D) Abonar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial el 0,2 por ciento del valor declarado de la construcción, para obtener la calificación de la documentación presentada y así lograr la resolución de aprobación para la incorporación al régimen de propiedad horizontal	85

E) El constructor de la obra debe coordinar el cumplimiento del organigrama de trabajo y hasta la obtención del permiso de ocupación	86
F) Cumplir con el aporte de la cuota de gastos comunes.....	86
G) Coordinar para que se entregue el área o la superficie de las unidades inmobiliarias, como lo dispone la ley.....	87
H) Coordinar para que en el caso de requerimiento por parte de la Unidad de Análisis Financiero, rinda declaración la agencia corredora del bien raíz designada	87
I) Contratar a los profesionales para que estos respondan ante terceros, cuando existan daños o perjuicios por culpa o negligencia en la infraestructura del edificio.....	88

Capítulo III

REGLAMENTO DE COPROPIETARIOS

1. Definición.....	93
2. Generalidades.....	95
Impuesto de inmueble.....	100
Normas de zonificación	107
Cuota de los gastos comunes	110
3. Reformas al reglamento de copropiedad	114
Unanimidad en el voto (antigua exigencia)	115
4. Reglamento originario.....	118

Capítulo IV

EL PROPIETARIO

1. Definición	123
A) Título de propiedad o bien privativo	124
B) Contrato de promesa de compraventa	125
C) Relación del comprador y la Autoridad Nacional del Consumidor	127
D) Vínculos del propietario con la comunidad de copropietarios.....	128
E) Derecho al uso de áreas comunes para fines colectivos o privados, incluso para uso y construcción de bienes suntuosos sobre estos espacios	131
F) Espacios de estacionamientos dentro de ciertas zonificaciones, depósitos o bienes anejos	132
G) Terminación de la relación del propietario con los bienes comunes	134

	PÁG.
2. Bienes comunes.....	136
3. Derechos del propietario	138
4. Obligaciones del propietario	139
5. Derecho del propietario a recibir indemnización.....	141

CAPÍTULO V

LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

1. Definición y alcance de la asamblea	145
Mayoría de unidades inmobiliarias.....	147
2. Convocatoria o citación a las asambleas	153
3. Quorum	156
4. Elementos necesarios para legitimar el acta	158
5. Los votos en la asamblea.....	162
6. Los votos que requiere la mayoría calificada	166
El valor del voto	171
Demolición y liquidación del régimen	172
7. Atributos de la asamblea de propietarios.....	175

CAPÍTULO VI

JUNTA DIRECTIVA

1. Introducción.....	179
2. Formalidad para constituir la junta directiva, dignatarios y sus funciones	183
El voto requerido para elegir nueva junta directiva	184
3. Atributos de los directores y dignatarios	189

CAPÍTULO VII

EL ADMINISTRADOR

1. Concepto y alcance del administrador	193
Recaudar las cuotas de gastos comunes.....	194
Acta de entrega.....	195
Procedimiento para iniciar cobro administrativo o judicial	196
2. Derechos y obligaciones.....	198

Capítulo VIII

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

	PÁG.
1. Introducción	203
A) Importancia del acreedor hipotecario.....	206
2. Derecho del propietario de dar su unidad inmobiliaria, en garantía, al recibir préstamo.....	206
3. Derecho del acreedor hipotecario.....	208
4. Cómo el Registro Público protege al acreedor hipotecario.....	208
5. Vinculación del acreedor hipotecario con las áreas o cosas comunes.....	209
6. Protección del acreedor hipotecario por razones de siniestro	210
7. Protección y división del crédito hipotecario.....	211

Capítulo IX

LA PROINDIVISIÓN Y SUS EXCEPCIONES

1. Definición.....	215
2. Excepciones a la proindivisión en el régimen de propiedad horizontal	216
3. Procedimiento para cobrar el producto del seguro sobre la proindivisión en el evento de siniestro.....	218

ANEXO

Ley 31 de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal	231
Bibliografía.....	273