

# ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Agradecimientos .....	XIX
Introducción .....	XXI

## PARTE PRIMERA

### LA PROPIEDAD HORIZONTAL

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Origen de la propiedad horizontal.....	3
2. Naturaleza de la propiedad horizontal .....	4
3. Breve análisis de las normas de propiedad horizontal anteriores a la ley 675 de 2001 .....	4
A) Ley 182 de 1948 .....	4
B) Ley 16 de 1985 .....	5
C) Decreto 1365 de 1986.....	7
D) Ley 428 de 1998 .....	7
4. Avances de la ley 675 de 2001 con respecto al decreto 1365 de 1986 .....	9
5. Principales motivos para crear esta ley .....	11
6. Contenido de la ley 675 de 2001 .....	11

## PARTE SEGUNDA

### LA LEY 675 DE 2001 Y SU ANÁLISIS

#### TÍTULO I

#### GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I

#### OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1º. Objeto .....	17
Artículo 2º. Principios orientadores de la ley .....	17

	PÁG.
1. Función social y ecológica de la propiedad.....	18
2. Convivencia pacífica y solidaridad social .....	19
3. Respeto de la dignidad humana.....	19
4. Libre iniciativa empresarial.....	20
5. Derecho al debido proceso .....	22
Artículo 3º. Definiciones.....	23
Régimen de propiedad horizontal.....	24
Reglamento de propiedad horizontal.....	24
Edificio .....	32
Conjunto .....	33
Edificio o conjunto de uso residencial.....	34
Edificio o conjunto de uso comercial .....	34
Edificio o conjunto de uso mixto.....	36
Bienes privados o de dominio particular.....	36
Bienes comunes.....	37
Bienes comunes esenciales.....	39
Expensas comunes necesarias .....	42
Coeficientes de copropiedad.....	45
Módulos de contribución.....	46
Propietario inicial .....	49
Área privada construida.....	50
Área privada libre.....	50

## CAPÍTULO II

### DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4º. Constitución.....	51
Artículo 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal ...	51
Parágrafo 1º .....	60
Parágrafo 2º .....	63
Parágrafo 3º .....	63
Parágrafo 4º .....	63
Artículo 6º. Documentación anexa .....	63
Parágrafo.....	64
Artículo 7º. Conjuntos integrados por etapas.....	65
Parágrafo.....	65
Artículo 8º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.....	66

## CAPÍTULO III

### DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 9º. Causales de extinción de la propiedad horizontal .....	69
---	----

	PÁG.
Parágrafo.....	72
Artículo 10. Procedimiento.....	73
Artículo 11. División de la copropiedad.....	74
Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica.....	75

CAPÍTULO IV

DE LA RECONSTRUCCIÓN  
DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Artículo 13. Reconstrucción obligatoria.....	76
Parágrafo 1º.....	79
Parágrafo 2º.....	80
Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto.....	80
Parágrafo.....	83
Artículo 15. Seguros.....	83
Parágrafo 1º.....	86
Parágrafo 2º.....	88

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS  
O DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular.....	90
Parágrafo 1º.....	90
Parágrafo 2º.....	95
Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal.....	95
Parágrafo.....	97
Artículo 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.....	98

CAPÍTULO VI

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 19. Alcance y naturaleza.....	101
Parágrafo 1º.....	104
Parágrafo 2º.....	104
Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales.....	106
Parágrafo 1º.....	110
Parágrafo 2º.....	111
Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.....	112
Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo.....	113

	PÁG.
Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo .....	114
Parágrafo 1º .....	116
Parágrafo 2º .....	116
Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial ...	116
Parágrafo 1º .....	121
Parágrafo 2º .....	121

## CAPÍTULO VII

### DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Artículo 25. Obligatoriedad y efectos .....	122
Artículo 26. Determinación .....	126
Parágrafo.....	127
Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales .....	129
Parágrafo.....	134
Artículo 28. Modificación de coeficientes .....	134

## CAPÍTULO VIII

### DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias.....	139
Parágrafo 1º .....	142
Parágrafo 2º .....	142
Parágrafo 3º .....	142
Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas .....	143
Parágrafo.....	144
Artículo 31. Sectores y módulos de contribución.....	144

## CAPÍTULO IX

### DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica .....	161
Parágrafo.....	163
Artículo 33. Naturaleza y características .....	164
Parágrafo.....	166
Artículo 34. Recursos patrimoniales.....	167
Artículo 35. Fondo de imprevistos.....	168
Parágrafo.....	174
Artículo 36. Órganos de dirección y administración .....	175

CAPÍTULO X  
DE LA ASAMBLEA GENERAL

	PÁG.
Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones .....	176
Artículo 38. Naturaleza y funciones .....	183
Parágrafo.....	194
Artículo 39. Reuniones .....	194
Parágrafo 1º .....	197
Parágrafo 2º .....	198
Artículo 40. Reuniones por derecho propio .....	198
Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria.....	199
Artículo 42. Reuniones no presenciales.....	200
Parágrafo.....	201
Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita .....	202
Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales.....	202
Artículo 45. Quórum y mayorías .....	203
Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.....	206
Parágrafo.....	213
Artículo 47. Actas .....	213
Parágrafo.....	215
Artículo 48. Procedimiento ejecutivo .....	216
Artículo 49. Impugnación de decisiones.....	217
Parágrafo.....	218

CAPÍTULO XI  
DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Artículo 50. Naturaleza del administrador.....	219
Parágrafo 1º .....	220
Parágrafo 2º .....	220
Parágrafo 3º .....	221
Artículo 51. Funciones del administrador.....	234
Parágrafo.....	241
Artículo 52. Administración provisional.....	242

CAPÍTULO XII  
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 53. Obligatoriedad .....	243
Artículo 54. Quórum y mayorías .....	244
Artículo 55. Funciones.....	245

## CAPÍTULO XIII

## DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO

	PÁG.
Artículo 56. Obligatoriedad .....	252
Artículo 57. Funciones.....	260

## TÍTULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS,  
DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES,  
DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

## CAPÍTULO I

## DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 58. Solución de conflictos.....	265
1. Comité de convivencia .....	265
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos.....	266
Parágrafo 1º .....	266
Parágrafo 2º .....	266
Parágrafo 3º .....	266

## CAPÍTULO II

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO  
DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias .....	269
Parágrafo.....	271
Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por (...) .....	271
Parágrafo.....	272
Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias .....	273
Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.....	274

## TÍTULO III

## UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

	PÁG.
Artículo 63. Unidades inmobiliarias cerradas.....	278
Artículo 64. Constitución de unidades inmobiliarias cerradas .....	278

CAPÍTULO II

ÁREAS SOCIALES COMUNES

Artículo 65. Áreas para circulación .....	285
Artículo 66. Áreas de recreación .....	285
Artículo 67. Áreas de uso social .....	286
Artículo 68. Zonas verdes .....	286
Artículo 69. Áreas de servicio .....	286
Artículo 70. Parqueaderos.....	286
Artículo 71. Cerramientos transparentes.....	286
Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes.....	287
Parágrafo.....	287

CAPÍTULO III

INTEGRACIÓN MUNICIPAL

Artículo 73. Reformas arquitectónicas y estéticas.....	288
Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables.....	288
Parágrafo.....	288
Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones	289

CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Artículo 76. Autoridades internas .....	290
Artículo 77. Solución de conflictos.....	291

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento .....	292
Artículo 79. Ejecución de las obligaciones.....	292
Parágrafo.....	293

	PÁG.
Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios .....	293
Artículo 81. Servicios públicos domiciliarios comunes .....	294
Artículo 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras .....	294
Artículo 83. Impuesto de renta y complementarios .....	295
Artículo 84. Las disposiciones contempladas en el presente capítulo (...) .....	295

#### TÍTULO IV

### DISPOSICIONES FINALES

#### CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES FINALES

Artículo 85. Parcelación.....	298
Artículo 86. Régimen de transición .....	298
Parágrafo transitorio .....	301
Artículo 87. Vigencia y derogatoria.....	302

#### PARTE TERCERA

### LA CONTABILIDAD EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

#### CAPÍTULO I

### CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1. Pertinencia de elaborar el balance de la nación .....	311
2. Pertinencia de elaborar el balance en las propiedades horizontales.....	318
3. Conclusiones .....	319

#### CAPÍTULO II

### ANÁLISIS DE LAS ORIENTACIONES DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA SOBRE LA CONTABILIDAD EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

1. Consideraciones generales .....	323
2. La ley 675 de 2001 es un tratado contable.....	324
3. Análisis del artículo 57 de la ley 675 de 2001 y de la ley 43 de 1990.....	326
4. La ley 675 de 2001 y el Consejo Técnico de la Contaduría Pública .....	330
5. La ley 675 de 2001 y la Junta Central de Contadores.....	332

6. La ley 675 y las orientaciones sobre la contabilidad del Consejo Técnico de la Contaduría Pública en las propiedades horizontales y las unidades inmobiliarias cerradas .....	334
A) Aspectos generales de las orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.....	336
B) Casos puntuales de los errores en que incurren las orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública .....	346

CAPÍTULO III

EL PATRIMONIO Y LA RESPONSABILIDAD  
EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

1. Consideraciones generales sobre el patrimonio y la responsabilidad.....	383
2. Concepto del patrimonio.....	386
3. El patrimonio en la ley 675 de 2001 .....	386
4. Diferencia entre recursos patrimoniales y patrimonio .....	390
A) Bienes que se adquieren por la copropiedad y forman parte de los recursos patrimoniales .....	393
5. Consecuencias de la carencia de patrimonio en la ley de propiedad horizontal.....	396
A) La inembargabilidad de los bienes comunes .....	396
B) La necesidad de la estipulación de la responsabilidad en las propiedades horizontales.....	397
6. Obligación para las propiedades horizontales de llevar simultáneamente la contabilidad mercantil y la contabilidad presupuestal .....	401
A) En los reglamentos de las copropiedades anteriores a la ley 675 de 2001	401
B) En la ley 675 de 2001 .....	402
7. ¿Qué es la contabilidad presupuestal? .....	403
8. ¿Cómo obliga la ley 675 de 2001 la contabilidad mercantil?.....	404
9. Diferencias y semejanzas entre la contabilidad mercantil y la presupuestal	404
A) Diferencias.....	404
B) Semejanzas .....	405
10. Consideraciones finales sobre la errada creencia de que la persona jurídica de las propiedades horizontales tiene patrimonio autónomo .....	408

CAPÍTULO IV

SIMILITUDES ENTRE EL PRESUPUESTO PÚBLICO  
Y EL PRESUPUESTO DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

1. Paralelo entre la liquidación, aprobación y ejecución presupuestal del presupuesto en la nación y en las propiedades horizontales .....	415
--	-----

	PÁG.
2. La ley debió beber de los sectores de la nación para explicar la contabilidad y los presupuestos de los sectores y módulos .....	416
3. Principios presupuestales que deben ser aplicados a las propiedades horizontales y que no considera la ley 675 de 2001 .....	418
4. ¿Qué es la liquidación presupuestal? .....	421
5. Modo de elaborar el presupuesto de ingresos .....	422
6. Modo de elaborar el presupuesto de gastos .....	423
7. ¿Cómo se controla la ejecución del presupuesto?.....	424
8. Libros que corresponden al sistema presupuestal .....	425
9. Informes que debe presentar el administrador, mensualmente, al consejo de administración.....	426
10. Tiempo de conservación de los libros .....	427
11. Las propiedades horizontales no requieren solicitar autorización para numerar sus facturas.....	427
12. Registro de libros .....	428
13. Las propiedades horizontales deben cooperar con la Administración de Impuestos y suministrarle la información que ella solicite .....	429

#### CAPÍTULO V

#### CONCLUSIONES

1. Generales.....	430
2. Problemas de las propiedades horizontales que requieren intervención estatal.....	435
3. Las propiedades horizontales, como entidades sin ánimo de lucro, requieren de un ente que las vigile y las controle .....	435
4. Conclusiones finales.....	439
Índice de disposiciones .....	441
Índice de materias .....	445