

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN XLIII

LA BIBLIA COMO FUENTE DE DERECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. NECESIDAD DE SER UN ADMINISTRADOR DILIGENTE. PARÁBOLA DEL ADMINISTRADOR .	1
Mateo 25, 14-30	1
2. LA FALTA DE FE EN SÍ MISMO, EN LO QUE SE HACE, INVITACIÓN A ACTUAR	1
Santiago 2, 14-26	1
3. LA LEALTAD DEL ADMINISTRADOR	2
I. Corintios 4, 1-2	2
4. JUSTICIA EN LA FUNCIÓN ADMINISTRADORA	2
Mateo 20, 8-16	2
Lucas.12, 41-44	2
5. FUNCIÓN DE IMPONER SANCIONES	3
Deuteronomio 17, 8-11	3
6. LA FALTA DE LEALTAD ADMINISTRATIVA	3
Lucas 16, 1-8	3
7. CONFIANZA Y HONRADEZ DE LA ADMINISTRACIÓN	3
Lucas 6, 9-12	3
8. BUEN ADMINISTRADOR NO ES AQUEL QUE MÁS COPROPIEDADES ADMINISTRE	3
Lucas 6, 13	3
9. PERFIL DEL ADMINISTRADOR	4
Tito 1, 7-9	4
A. TRABAJO CON EMPEÑO	4
Efesios 6, 7-8	4
B. PROACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR	4
Lucas 21, 34-36	4
10. CAPACITACIÓN DE ÓRGANOS DIRECTIVOS Y COMITÉS DE CONVIVENCIA	4
Oseas 4, 6	4
Proverbios 1, 5-7	4
Proverbios 2, 6-10	4
11. JUSTICIA	5
Proverbios 8, 14-21	5
Proverbios 11, 4-6	5
Proverbios 11, 18-19	5
12. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	5
Tito 3, 1-3	5
LA CONCILIACIÓN	5
Mateo 18, 15-17	5
Proverbios 20, 3	5
Proverbios 22, 10	5
Proverbios 22, 11	6

Mateo 5, 40	6
Filipenses 2, 3-4	6
Lucas 17, 3	6
Mateo 18, 21-22	6
13. TESTIMONIOS COMO PRUEBA	6
Deuteronomio 19, 15-21	6
1ª. Timoteo 5, 19	6
14. PAGO DE IMPUESTOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	7
Lucas 20, 20-25; El tributo debido al César	7
Romanos 13, 6-7	7
A. FLEXIBILIDAD EN EL COBRO CARTERAS INCOBRABLES, INTERESES	7
Mateo 6, 12	7
Mateo 18, 23-35	7
B. EL EVITAR AMENAZAS	8
Efesios 6, 9	8
15. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	8
Efesios 5, 21	8
16. AL QUE BIEN ADMINISTRA... ¡BIEN LE VA!	8
Proverbios 16, 20-32	8

CAPÍTULO PRIMERO

LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UN SERVICIO	9
2. EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PRODUCTO	9
3. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO COMO PRODUCTO	10
A. INTANGIBLE	10
B. INSEPARABLE	10
C. HETEROGÉNEO	10
D. NO TRANSFIERE LA PROPIEDAD	10
4. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO COMO PRODUCTO	10
5. LA CALIDAD DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	11
A. CALIDAD	11
B. ¿POR QUÉ PRODUCIR EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON CALIDAD?	11
6. LA GESTIÓN	11
A. LA CALIDAD DE LA GESTIÓN	11
B. SILUETA DEL ADMINISTRADOR EN GESTIÓN PERSONAL - PROFESIONALIZACIÓN	12
7. SILUETA DE LA COMPAÑÍA ADMINISTRADORA A SELECCIONAR	17
8. GESTIONES A ENFOCAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	19
A. REPRESENTACIÓN LEGAL	19
B. FINANCIERA	19
C. OPERATIVA	19
D. EJECUCIÓN	19
9. LA CALIDAD DE LA GESTIÓN	19
10. LA CALIDAD DEL PRODUCTO	19
A. LA CALIDAD TÉCNICA	20
B. LA CALIDAD FUNCIONAL	20

11. INTERACCIÓN PRODUCTIVA EN EL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	20
A. ¿QUÉ ES EL MOMENTO DE LA VERDAD?	20
B. ¿QUÉ ES MANEJAR EL SERVICIO?	20
C. ¿QUÉ ES CICLO DEL SERVICIO?	21
D. ¿QUÉ ES DIAGRAMAR UN CICLO DE SERVICIOS?	21
12. CONCLUSIÓN	21

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONCEPTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. PROPIEDAD	23
2. BREVE SINOPSIS DE LA EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	26
3. BREVE SINOPSIS DE LA NORMATIVIDAD LEGAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL	27
4. OTRAS LEYES Y NORMAS QUE APLICAN A LA GESTIÓN DE ADMINISTRAR PROPIEDAD HORIZONTAL	29
5. MODELOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	30
A. PROPIAMENTE DICHA	30
B. POR EXTENSIÓN	30
6. ELEMENTOS FÍSICOS QUE CONFORMAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	31
A. LOS BIENES PRIVADOS O ÁREAS PRIVADAS	31
B. LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES	31
1. BIENES COMUNES CIRCUNSTANCIALMENTE PRIVADOS	32
2. SERVICIO COMÚN DE TRANSPORTE VERTICAL VEHICULAR Y USO DE ESPACIO AÉREO COMÚN	33
7. LA COMUNIDAD Y SOLIDARIDAD EN LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES	34
8. LA INDIVISIÓN EN LOS BIENES COMUNES	35
9. DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	35

CAPÍTULO TERCERO

LEGISLACIÓN VIGENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. VIGENCIA DE LA LEY 675 DE 2001	37
2. DE LA APLICACIÓN DE LA LEY EN EL TIEMPO Y EL ESPACIO	37
3. EFECTOS DE LAS LEY 675 DE 2001	38
A. EFECTO DE APLICACIÓN INMEDIATA Y DEROGATORIA DE NORMAS ANTERIORES	38
B. ETAPA DE TRANSICIÓN DE LOS CONJUNTOS YA SOMETIDOS A LAS LEYES Y DECRETOS ANTERIORES	38
C. DE LAS ACCIONES JUDICIALES, PROCESOS JUDICIALES Y ARBITRALES QUE SE ADELANTABAN CON VIGENCIA EN LAS LEYES Y DECRETOS DEROGADOS, Y LOS QUE SE INICIARON DURANTE EL TIEMPO DE TRANSICIÓN	39
D. LOS EFECTOS DE RETROACTIVIDAD - IRRETROACTIVIDAD, RETROSPECTIVIDAD. Y ULTRACTIVIDAD DE LAS LEYES EN GENERAL	39
1. RETROACTIVIDAD	39
2. IRRETROACTIVIDAD	40
3. RETROSPECTIVIDAD	41
4. ULTRACTIVIDAD	41
4. RECAPITULACIÓN APLICADA A LA LEY 675 DE 2001 Y SUS EFECTOS FRENTE A LOS EFECTOS DE LAS LEYES Y DECRETOS DEROGADOS	42

5. MARCO JURÍDICO COLOMBIANO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	42
6. CONCEPTOS DE RETROACTIVIDAD, RETROSPECTIVIDAD, ULTRACTIVIDAD DE LAS LEYES	43
7. VIGENCIA DE LOS EFECTOS DE LAS LEYES 182 DE 1948, 16 DE 1985, 428 DE 1998 Y LOS DECRETOS 1365 DE 1986, 871 DE 1999 (SENTENCIA C-488 DE 2002)	43
8. MARCO JURÍDICO JERÁRQUICO PIRAMIDAL	46
9. BREVES COMENTARIOS Y CRÍTICAS CONSTRUCTIVAS A LA LEY 675 DE 2001	49
A. COMENTARIOS EN GENERAL A LA LEY	49
B. COMENTARIOS BREVES ARTÍCULO POR ARTÍCULO DE LA LEY 675 DE 2001	50
10. ADECUACIÓN DE REGLAMENTO DE EDIFICIOS O CONJUNTOS SOMETIDOS A LAS LEYES 182 DE 1948 Y/O LEY 16 DE 1985, A LA LEY 675 DE 2001	138
A. LA MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN NO APLICA A TODO EL REGLAMENTO INTERNO; SINO EN LO PERTINENTE	138
B. LA ADECUACIÓN APUNTA A LOS REGLAMENTOS INTERNOS	138

CAPÍTULO CUARTO

CONSTITUCIÓN Y TERMINACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. CONSTITUCIÓN DE UN INMUEBLE A PROPIEDAD HORIZONTAL	141
A. LICENCIA DE URBANISMO	141
1. CLASES DE LICENCIA DE URBANISMO	142
2. COMPETENCIA PARA EXPEDIR LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	142
B. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	142
C. ¿CUÁNDO SE ENTIENDE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?	143
2. CAUSAS LEGALES DE TERMINACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	144

CAPÍTULO QUINTO

LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	145
2. TARIFA MÍNIMA QUE DEBE CONTENER EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	145
3. EFECTOS DE LAS DISPOSICIONES EN LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRARIOS A LA LEY	146
4. FACILIDAD DE IDENTIFICAR INMUEBLES EN LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	146
5. LA NOVEDAD DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, COMO PARTE CONTENTIVA DE LOS REGLAMENTOS	146
6. PROHIBICIÓN EXPRESA A LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	147
7. REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	147
8. EL MANUAL DE CONVIVENCIA	150
9. DIFERENCIAS ENTRE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL REGLAMENTO INTERNO DE USO, Y EL MANUAL DE CONVIVENCIA	151

CAPÍTULO SEXTO

EL PROPIETARIO INICIAL, ENTREGA DE ADMINISTRACIÓN; ENTREGA DE BIENES PRIVADOS Y COMUNES

1. EL PROPIETARIO INICIAL	153
2. EL CONSTRUCTOR COMO PROPIETARIO INICIAL	154

3. NUEVAS MODALIDADES PARA CONSTRUIR Y ENAJENAR	156
4. LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO INICIAL Y CONSTRUCTOR	157
A. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL	158
B. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DEL CONSTRUCTOR	159
5. EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL	160
6. DIFERENCIAS DE SEMÁNTICA ENTRE EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL Y EL ADMINISTRADOR SUPLENTE	161
7. EL RECIBO DE LA ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL A ADMINISTRACIÓN DEFINITIVA A CARGO DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS COMO INTEGRANTES DE LA PERSONA JURÍDICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	162
8. ADVERTENCIA LEGAL SOBRE EL NO NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DEFINITIVO POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS Y NO LO HACE SABER AL CONSTRUCTOR	163
9. CONVOCATORIA A PRIMERA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS POR PARTE DEL ADMINISTRADOR DEFINITIVO	163
10. DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN LA ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROVISIONAL A DEFINITIVA	163
A. COPIA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE SUS REFORMAS Y DE LOS DOCUMENTOS PERTINENTES RELACIONADOS	164
B. FACTURAS Y GARANTÍAS	164
C. RECIBOS DE PAGO DE IMPUESTOS Y ACTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	164
D. LISTADO DE PROPIETARIOS	165
E. CONTRATISTAS	165
F. CONTRATOS	165
G. MANUAL DE FUNCIONAMIENTO	165
H. MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL EDIFICIO O CONJUNTO	165
I. NIT, RUT Y LIBROS CONTABLES	165
11. EL RECIBO JURÍDICO-TÉCNICO DE BIENES COMUNES PRIVADOS, ESENCIALES Y GENERALES	165
12. EL AGOTAMIENTO DE LA ETAPA DE RECLAMACIÓN DIRECTA	167
13. DEL COTEJO JURÍDICO-TÉCNICO PREVIO A DEMANDAR	168
14. ¿POR QUÉ LA NECESIDAD DE LA PRUEBA TÉCNICA PREVIA?	168
15. PROCEDIMIENTOS PRÁCTICOS PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA	169
16. ENTREGA DE BIENES PRIVADOS Y DE BIENES COMUNES ESENCIALES	169
A. ENTREGA DE BIENES PRIVADOS	169
B. ENTREGA DE BIENES COMUNES ESENCIALES	170
17. ENTREGA DE BIENES COMUNES GENERALES	171
18. OPORTUNIDAD DE ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES GENERALES	172
19. DOCUMENTOS QUE DEBE ENTREGAR LA CONSTRUCTORA	173
A. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL EDIFICIO O CONJUNTO	173
B. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	173
C. LOS PLANOS	174
D. MEMORIA DESCRIPTIVA	174
E. FACTURAS DE COMPRA Y GARANTÍAS	174
F. RECIBOS DE PAGO Y PAZ Y SALVOS	174
G. LISTADO DE PROPIETARIOS	175
H. LISTADO DE CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS	175

I. COPIA DE LOS CONTRATOS	175
J. MANUAL DE FUNCIONAMIENTO, USO Y MANTENIMIENTO DE BIENES COMUNES . Y EQUIPOS	175
20. PROCEDIMIENTO PRÁCTICO AL RECIBO DE LA CONSTRUCTORA	175
21. CONFLICTOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA CONSTRUCTORA	177
A. SEPARACIÓN DE COMPRA DE UNIDADES PRIVADAS	177
1. PROMESA DE COMPRAVENTA	178
2. ESCRITURACIÓN	179
B. ENTREGA DE LA UNIDAD PRIVADA	180
C. ENTREGA DE ZONAS COMUNES Y BIENES COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL ..	180
D. OMISIONES DE TIPO CONSTRUCTIVO	180
E. OMISIONES DE TIPO DOCUMENTAL	181
F. CAMBIOS DE ESTRATIFICACIÓN EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS POR ETAPAS	181
G. DESENGLOBES, SEGREGACIONES DE TERRENOS EN PROYECTOS CONSTRUIDOS POR ETAPAS	181
H. OMISIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS	181
22. SOLUCIONES A LOS CONFLICTOS DERIVADOS DE LA ENTREGA DE LA CONSTRUCTURA ...	182
A. ACUDIR A LA RECLAMACIÓN DIRECTA	182
B. EN BOGOTÁ ACUDIR A QUERRELLA ANTE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR; SUBSECRETARÍA DE CONTROL DE VIVIENDA	183
C. ACUDIR A CENTROS DE CONCILIACIÓN	184
D. ACUDIR AL ARBITRAJE	184
E. ACUDIR A LA JUSTICIA ORDINARIA	187
1. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO	187
2. PROCEDIMIENTO DECLARATIVO	187
3. PROCESO DECLARATIVO DE MAYOR Y MENOR CUANTÍA	188
4. PROCEDIMIENTO DECLARATIVO DE MÍNIMA CUANTÍA – VERBAL SUMARIO	188
5. PROCEDIMIENTO DE ACCIÓN POPULAR	189
6. PROCEDIMIENTO DE ACCIÓN DE GRUPO	189
7. QUERRELLA ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	189
23. RUTA PARA RECIBIR LOS BIENES COMUNES	189
24. JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA CADUCIDAD EN LA REPARACIÓN DEL DAÑO EN CONSTRUCCIÓN	191

CAPÍTULO SÉPTIMO

LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SUS FUNCIONES Y ACTOS

1. CONCEPTO	193
2. FUNCIONES LEGALES ESTATUTARIAS	194

CAPÍTULO OCTAVO

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

1. CONCEPTO GENERAL	196
A. ASAMBLEA CONCEPTO SEMÁNTICO	196
B. ASAMBLEA GENERAL	196
C. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS	196

D.	ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES	197
E.	ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	197
2.	FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL	198
3.	FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LAS ASAMBLEAS	199
A.	EL DERECHO DE ASOCIACIÓN, CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 38	199
B.	EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA, PREVISTA EN EL ARTÍCULO 58	199
C.	EL INTERVENCIONISMO DEL ESTADO	199
4.	CLASES DE ASAMBLEAS GENERALES DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	200
A.	ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	200
1.	LA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	200
2.	ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS POR DERECHO PROPIO	200
3.	VALIDEZ DE ASAMBLEAS REUNIDAS EN CUALQUIER LUGAR, FECHA Y HORA ..	201
4.	NÚMERO DE ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS A REALIZAR	201
5.	TEMAS A TRATAR EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	201
6.	CONTROVERSIA SOBRE SI LAS ASAMBLEAS QUE SE EFECTÚAN DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DEL PERÍODO PRESUPUESTAL SON ORDINARIAS Y LAS QUE SE HACEN POR FUERA DEL TÉRMINO SON EXTRAORDINARIAS	202
B.	ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	202
C.	ASAMBLEAS ESPECIALES	203
1.	ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS UNIVERSAL	203
2.	ASAMBLEA GENERAL PARA RECIBIR ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCTORA	204
3.	ASAMBLEAS PARA DECIDIR LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y/O RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO	205
4.	ASAMBLEAS NO PRESENCIALES	205
5.	ASAMBLEAS POR COMUNICACIÓN ESCRITA	206
D.	REGLAS A TENER EN CUENTA EN ASAMBLEAS NO PRESENCIALES Y POR COMUNICACIÓN EXPRESA	207
E.	CLASIFICACIÓN DE LAS ASAMBLEAS SEGÚN LA OCASIÓN	208
1.	ASAMBLEAS DE PRIMERA CONVOCATORIA	208
2.	ASAMBLEAS DE SEGUNDA CONVOCATORIA	208
5.	ETAPAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	209
	PRIMERA ETAPA: PREPARATORIA	209
6.	LA CONVOCATORIA	210
A.	PARA ASAMBLEA DE PRIMERA CITACIÓN	211
B.	PARA ASAMBLEA DE SEGUNDA CITACIÓN	211
C.	DERECHO A SER CONVOCADO	212
D.	DERECHO A CONVOCAR	213
1.	LOS PROPIETARIOS	213
2.	FACULTAD DE CONVOCAR	213
a)	El administrador	213
b)	El consejo de administración	213

c) El revisor fiscal	213
d) Los copropietarios que reúnan el porcentaje legal establecido	214
7. FACULTAD DE ORDENAR LA CONVOCATORIA	214
8. CONTENIDO DE CONVOCATORIA	215
A. DÍA, FECHA Y HORA	215
B. QUIÉN CONCOCA, FUNDAMENTO LEGAL O ESTATUTARIO	215
C. MOTIVO	215
D. SITIO DE REUNIÓN	215
E. PROPUESTA ORDEN DEL DÍA	216
1. CONVOCATORIA A ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS	216
2. ANTERIORIDAD DE REALIZACIÓN DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	216
F. ELIMINACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA EL PUNTO COSTUMBRISTA DE LEER Y APROBAR EL ACTA ANTERIOR	216
G. ADVERTENCIAS A LOS PROPIETARIOS	217
H. ORDEN DEL DÍA	217
I. REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA	218
J. ANEXOS DE LA CONVOCATORIA	218
K. INFORMES	219
L. PROYECTO DE PRESUPUESTO	219
M. PROYECTO DE REFORMA ESTATUTARIA	219
N. COTIZACIONES	219
Ñ. EL ESQUELETO DE PODER COMO ANEXO	219
9. FORMA Y EPOCA DE CONVOCAR	220
10. EXCEPCIONES	220
11. ¿A QUIÉN SE DIRIGE LA CONVOCATORIA?	221
12. ¿SE DEBE CONVOCAR A LOS MORADORES Y/O RESIDENTES A LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS?	222
13. VERIFICACIÓN DE REPRESENTACIONES	224
14. REGISTROS DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	224
15. ESTADO DEL INMUEBLE	224
16. REQUISITOS PARA HACERSE REPRESENTAR	225
17. PODERES	225
18. REQUISITOS DEL PODER	226
19. NÚMERO DE PODERES POR PERSONA	227
A. UNIDADES PRIVADAS QUE PERTENECEN A DISTINTAS PERSONAS	227
20. ETAPA DE DESARROLLO DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIEDAD, DELIBERACIONES Y DECISIONES	228
21. QUÓRUM	228
22. CLASES DE QUÓRUM	230
A. DELIBERATORIO	230
B. QUÓRUM DELIBERATORIO ORDINARIO	230
C. QUÓRUM DELIBERATORIO ESPECIAL	230
D. DECISORIO	230
E. DECISORIO ORDINARIO	231
F. DECISORIO ESPECIAL	231
23. JURISPRUDENCIA OBLIGATORIA SOBRE QUÓRUM SEGÚN EL TEMA A TRATAR, Y SEGÚN EL USO O DESTINO DEL INMUEBLE	231

24. ELECCIONES	232
A. CLASES DE ELECCIONES	233
1. PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA	233
2. ELECCIONES UNITARIAS	233
3. ELECCIONES PLURIPERSONALES	233
B. ETAPAS DE LA ELECCIÓN	234
1. INSCRIPCIÓN DE LISTAS	234
2. VOTACIÓN Y ESCRUTINIO	234
3. NOMBRAMIENTO DE ESCRUTADORES	234
4. APERTURA DE LA VOTACIÓN	235
5. VOTO SECRETO O PÚBLICO	235
6. CIERRE DE LA VOTACIÓN	235
7. ESCRUTINIO Y CONTEO	235
8. PREGONACIÓN	235
9. ACEPTACIÓN DEL CARGO	235
10. POSESIÓN DEL CARGO	235
C. LAS MOCIONES EN LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS ...	236
D. APLAZAMIENTOS, SUSPENSIÓN DE ASAMBLEA	239
E. REANUDACIÓN DE ASAMBLEAS CON ASISTENTES DISTINTOS	240
F. OPCIÓN DE TERMINAR LA ASAMBLEA Y NO SUSPENDERLA	240
25. TERCERA ETAPA DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS: POSASAMBLEA	240
26. ACTAS DE LA ASAMBLEA	241
A. PAUTAS PARA ELABORAR LAS ACTAS DE LA ASAMBLEA	242
B. PUBLICIDAD	243
C. VALOR PROBATORIO DE LAS ACTAS	244
27. LA IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA	245
28. MEDIDAS PREVENTIVAS EN LA IMPUGNACIÓN DE DECISIONES	245
29. ELEMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN	245
A. SUJETO ACTIVO	245
B. SUJETO PASIVO	246
C. OBJETO DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN	246
D. EXTENSIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA POSIBILIDAD DE IMPUGNACIÓN POR PARTE DE MORADORES	246
30. REQUISITOS	246
A. COPIA DEL ACTA	246
B. LA PRUEBA DE LEGITIMACIÓN DEL INTERÉS	247
31. ASUNTOS SUSCEPTIBLES DE IMPUGNACIÓN	247
32. SITUACIÓN DE LAS DECISIONES IMPUGNADAS	247
33. CONSECUENCIAS INMEDIATAS	248
34. INDEMNIZACIONES	248
35. OTROS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN	248
36. ALCANCES DE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL	249
A. EFICACIA E INEFICACIA	249
B. VALIDEZ DE LAS DECISIONES	249
C. OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES	250
SANCIÓN LEGAL DE ENTENDERSE NO ESCRITA Y DE NULIDAD ABSOLUTA	250
37. RESTRICCIÓN DE LAS DECISIONES	250
38. JURISPRUDENCIA	251

CAPÍTULO NOVENO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O JUNTA ADMINISTRADORA

1. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O JUNTA ADMINISTRADORA	253
A. CONCEPTO GENERAL	253
B. COMPOSICIÓN	254
C. FUNCIONES	254
D. REGLAMENTO DEL CONSEJO	258

CAPÍTULO DÉCIMO

EL ADMINISTRADOR

1. EL ADMINISTRADOR	261
2. OPCIONES DENTRO DEL MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA ADMINISTRAR	263
3. LAS ASOCIACIONES	264
A. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ASOCIACIONES	264
B. LAS ASOCIACIONES DE COPROPIETARIOS Y VECINOS ACTUANDO COMO ADMINISTRADORES EN PROPIEDAD HORIZONTAL	268
C. PROBLEMAS QUE SURGEN DE LAS ASOCIACIONES DE COPROPIETARIOS O PROPIETARIOS	268
1. LIBERTAD DE INGRESO O DE RETIRO	268
2. NO TRANSFERENCIA DE LA CALIDAD DE ASOCIADO, POR EL HECHO DE COMPRAR UN INMUEBLE SOMETIDO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	269
3. NO SER LA ASOCIACIÓN LA HERRAMIENTA IDEAL PARA ADMINISTRAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL	269
4. NO ABARCAR NECESARIAMENTE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS O PROPIETARIOS, A TODOS LOS TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO DE UN CONJUNTO O EDIFICIO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	270
5. LAS ASOCIACIONES INDEPENDIENTEMENTE PUEDEN COADYUVAR A LA ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA CREADA POR MINISTERIO DE LA LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, PERO NO COADMINISTRAR; DEROGATORIA DE LA LEY 56 DE 1985	270
D. CUADRO DE DIFERENCIAS ENTRE PERSONA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PERSONA JURÍDICA DE LAS ASOCIACIONES	271
E. OTRAS MODALIDADES ASOCIATIVAS	272
4. ASPECTOS QUE COMPRENDE LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRAR	272
A. TEMAS LEGALES	273
B. TEMAS FINANCIEROS	273
C. TEMAS OPERATIVOS	273
D. TEMAS ADMINISTRATIVOS	273
5. FACTORES DE LA FUNCIÓN ADMINISTRADORA	273
A. PLANEACIÓN	273
B. ORGANIZACIÓN	274
C. EJECUCIÓN	274
D. CONTROL	274
6. SILUETA O PERFIL IDEAL DEL ADMINISTRADOR	274
7. FACULTADES LEGALES DEL ADMINISTRADOR	274

8. OTROS PERFILES	275
9. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN APORTAR POR PARTE DE QUIEN PRETENDE ADMINISTRAR CUANDO ES PERSONA JURÍDICA	275
10. ACREDITACIÓN DE IDONEIDAD PARA OCUPAR EL CARGO	276
11. COMPROBANTES DE AFILIACIÓN Y RECIBO DE PAGO	276
12. DOCUMENTOS QUE DEBE APORTAR POR PARTE DE QUIEN PRETENDE ADMINISTRAR CUANDO ES PERSONA NATURAL	277
A. DOCUMENTOS GENERALES	277
B. ACREDITACIÓN DE FORMACIÓN ACADÉMICA	277
C. ACREDITACIÓN DE IDONEIDAD PARA DESEMPEÑAR EL CARGO	277
D. CERTIFICACIONES DE TRABAJO ANTERIORES O COETÁNEOS	278
13. INICIO Y TERMINACIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	278
14. JURISPRUDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	279
15. ALGUNAS SITUACIONES QUE SE PRESENTAN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR	280
16. NOTAS PROCEDIMENTALES PARA RECIBIR LA ADMINISTRACIÓN	281
17. CÓMO PROCEDER CUANDO SE OMITIÓ POR PARTE DEL ADMINISTRADOR SALIENTE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES	281
18. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR	282
A. ÉTICA	282
B. MORAL	282
C. MORAL Y ÉTICA	283
D. RESPONSABILIDAD CIVIL	284
19. RESPONSABILIDAD PENAL	285
A. NOCIÓN ELEMENTAL DE ACTO PUNIBLE	285
B. DE LA RESPONSABILIDAD PROPIAMENTE DICHA	286
C. LA CULPA	286
D. LA PRETERINTENCIÓN	287
E. EL DOLO	287
F. LAS ACCIONES PARA ESTABLECER LA RESPONSABILIDAD	287
20. LAS CLASES DE CONDUCTAS PUNIBLES	288
A. LA CONTRAVENCIÓN	288
B. EL DELITO	288
21. APLICACIÓN AL CASO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	288
22. CONDUCTAS DELICTIVAS DE MAYOR OCURRENCIA EN QUE PUEDEN INCURRIR LOS ADMINISTRADORES	289
A. FALSEDAD DE DOCUMENTOS (ARTS. 287 Y 292 DEL CÓDIGO PENAL)	290
B. HURTO	291
1. SIMPLE	291
2. AGRAVADO	291
C. CAUSALES DE ATENUACIÓN (ART. 242 DEL CÓDIGO PENAL)	291
D. ABUSO DE CONFIANZA, ANTES PECULADO POR EXTENSIÓN	292
E. DELITOS CONTRA EL SUFRAGIO	292
F. ABUSO DE AUTORIDAD	293
G. ABUSO DE CONFIANZA	293
H. VIOLACIÓN DE LAS COMUNICACIONES (ART. 192, CÓDIGO PENAL)	293
I. CONSTREÑIMIENTO ILEGAL (ART. 18, CÓDIGO PENAL)	293
J. DAÑO EN COSA AJENA (ART. 265, CÓDIGO PENAL)	294

K. VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS DE REUNIÓN (ART. 200, CÓDIGO PENAL)	294
L. INVASIÓN DE TIERRAS O EDIFICACIONES (ART. 263, CÓDIGO PENAL)	294
M. FRAUDE MEDIANTE CHEQUE (ART. 248, CÓDIGO PENAL)	295
N. OMISIÓN DEL AGENTE RETENEDOR (ART. 402, CÓDIGO PENAL)	295
Ñ. CORRUPCIÓN PRIVADA	295
O. ADMINISTRACIÓN DESLEAL	295
P. UTILIZACIÓN INDEBIDA DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA	296
Q. GESTIÓN INDEBIDA DE RECURSOS SOCIALES	296
R. DISCRIMINACIÓN DE PERSONAS EN RAZÓN A SU SEXO, GÉNERO, CREDO Y CONDICIÓN SOCIAL	297
S. DISCRIMINACIÓN DE PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD	298
T. MALTRATO ANIMAL	298
23. CONTRAVENCIONES USUALES POR PARTE DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACION	300
A. EJERCICIO ARBITRARIO DE SUS PROPIAS RAZONES	300
B. EJERCICIO ILEGAL DE LA PROFESIÓN DE ABOGADO (CONTRAVENCIÓN ESPECIAL)	301
C. CONTRAVENCIONES DE TRÁNSITO	302
24. EL CONTRATO DE MANDATO	302
A. ¿QUÉ ES EL MANDATO?	302
LA REMUNERACIÓN DEL MANDATARIO (ADMINISTRADOR)	303
B. ACEPTACIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO	304
C. RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO	304
D. ADMINISTRACIÓN DEL MANDATO	305
E. OBLIGACIONES DEL MANDANTE	306
F. DELEGACIONES	306
G. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO	306

CAPÍTULO UNDÉCIMO

EL REVISOR FISCAL

1. EL REVISOR FISCAL	307
2. CALIDAD O NO DE CONTADOR PÚBLICO	308
3. IMPEDIMENTOS SI ES CONTADOR	309
4. FUNCIONES	309
5. ELECCIÓN	311
6. EXHORTACIÓN A UNA FUNCIÓN PROACTIVA	311
A. EL REVISOR FISCAL DESDE LA ÓPTICA DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA	312

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS

1. ORIGEN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	315
2. CLASES DE OBLIGACIONES	315
3. OBLIGACIONES DE DAR	315
4. OBLIGACIÓN PARA PAGAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	316
5. OBLIGACIÓN DE HACER	316
6. OBLIGACIONES DE NO HACER	316
7. OBLIGACIÓN PURA Y SIMPLE	316
8. OBLIGACIÓN EN MORA	317
9. CONSTITUCIÓN EN MORA	317

10. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES	318
11. TÍTULO EJECUTIVO	318
A. OBLIGACIÓN CLARA	319
B. OBLIGACIÓN EXPRESA	319
C. OBLIGACIÓN ACTUALMENTE EXIGIBLE	319
D. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES SIMPLES	320
E. EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES SOMETIDAS A PLAZO O CONDICIÓN	320
F. EJECUCIONES DE DEUDOR MOROSO DE OBLIGACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PASOS PRELIMINARES	320
12. EL PROCESO MONITORIO PARA EL COBRO DE LA CARTERA MOROSA	321
13. CONTENIDO DE LA DEMANDA EN EL PROCESO MONITORIO	324
14. TRÁMITE DEL PROCESO MONITORIO	325
15. PROCESO JUDICIAL EJECUTIVO DEL COBRO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	326
16. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR	326
A. TÍTULO EJECUTIVO	326

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO

EL PRESUPUESTO

1. CONCEPTO	329
2. CLASES	331
A. ORDINARIO	331
B. ESPECIAL	331
C. PROVISIONAL	331
3. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN SU FORMACIÓN	332
4. CONCEPTOS A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO	333
A. CONTRATACIÓN LABORAL DIRECTA	333
B. SEGURIDAD SOCIAL	335
C. VIGILANCIA	336
5. OTROS CONCEPTOS QUE INTEGRAN EL PRESUPUESTO	336
6. ¿CÓMO DEBE HACER TRÁMITE EL PRESUPUESTO?	338
7. ¿QUIÉN DEBE REALIZAR EL PRESUPUESTO Y PRESENTARLO?	338
8. ¿QUIÉN APRUEBA EL PRESUPUESTO?	339
9. FINALIDADES BÁSICAS DEL PRESUPUESTO	339
10. MODALIDADES DE LAS CONTRATACIONES Y GASTOS A TENER EN CUENTA	339
11. EFECTOS DEL PRESUPUESTO	340
12. ¿ES LO MISMO BALANCE QUE PRESUPUESTO)	340
13. ¿CÓMO PUEDEN SER LOS PAGOS DE LOS PROPIETARIOS A LO PRESUPUESTADO?	340

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

1. CLASIFICACIÓN	341
A. ORDINARIAS	341
B. EXTRAORDINARIAS	341
2. CLASIFICACIÓN LEGAL	342
3. DONACIONES	342
4. NATURALEZA	342

5. CÁLCULO	343
6. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	343
7. LA SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES	344
8. SOLIDARIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES FRENTE AL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES	345
9. CÓMO SE ESTABLECEN LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	346
10. A QUIÉN SE DEBE HACER LOS PAGOS DE LAS CUOTAS	347
11. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES	347
12. PRESUNCIÓN DE PAGO EN OBLIGACIONES PERIÓDICAS	349
13. RESPONSABILIDAD DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA	349
14. RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN EN EL COBRO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	350
15. LA EXCUSA DE NO PAGAR	350

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO

LOS INTERESES SANCIÓN O MORATORIOS

1. LOS INTERESES POR EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	351
2. LA CONSTITUCIÓN EN MORA COMO REQUISITO PARA EL COBRO DE INTERESES MORATORIOS	352
3. DEL MODO DE PACTAR Y REDACTAR LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE INTERESES SANCIÓN	353
4. SANCIONES POR COBRO EXCESIVO DE INTERESES	354
5. LA USURA	354
6. ABUSO DEL DERECHO	355
7. SANCIONES CIVILES Y COMERCIALES POR COBRO DE INTERESES FUERA DE LÍMITES LEGALES	355
8. EL CASO FORTUITO O LA FUERZA MAYOR COMO EXIMIENTE DE PAGO DE INTERESES MORATORIOS	356
9. CONCLUSIÓN AL TEMA DE LOS INTERESES SANCIÓN	357

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO

LA CARTERA MOROSA DE EXPENSAS COMUNES

1. CAUSAS DE LA CARTERA MOROSA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	359
2. PERFIL DEL DEUDOR MOROSO	360
A. CONSUECUDINARIOS	360
B. OCASIONALES	360
3. FACTORES QUE INCIDEN EN LA FORMACIÓN DE CARTERAS MOROSAS	360
A. FACTOR ECONÓMICO	360
B. FACTOR CULTURAL	361
C. OBSTÁCULOS LEGALES	362
D. FALTA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	363
E. FACTORES DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ADMINISTRADOR	363
1. LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UNA OCUPACIÓN NO COMO UNA PROFESIÓN	363
2. LA EQUIVOCADA SELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR	363
3. CONCEPTO ERRÓNEO DEL ADMINISTRADOR SOBRE LA GESTIÓN DE ADMINISTRAR	363

4.	DESPREOCUPACIÓN DEL ADMINISTRADOR POR CONOCER SUS ADMINIS- TRADOS	363
5.	AUSENCIA DE UN PADRÓN O REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES ...	364
6.	CANTIDAD Y NO CALIDAD EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA	364
7.	DIVORCIO ENTRE EL CONOCIMIENTO CONTABLE Y SU APLICACIÓN	364
8.	PEREZA PARA CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN PERMANENTE FRENTE . A LA NO INCLUSIÓN DE PRESUPUESTO DE DINERO Y TIEMPO PARA ELLO	364
9.	AUSENCIA DE LAS TÉCNICAS JURÍDICAS AL REDACTAR LAS ACTAS	365
F.	EQUIVOCADA CREENCIA DE QUE LA CERTIFICACIÓN QUE EXPIDE EL ADMINIS- TRADOR SOBRE LA DEUDA ES EL TÍTULO EJECUTIVO DE FONDO EN EL DESARROLLO PROCESAL	365
G.	FALTA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	366
H.	EQUIVOCADO CRITERIO DE QUE PRESENTAR LA DEMANDA JUDICIAL ES GANAR EL PROCESO	366
I.	EQUIVOCADO CRITERIO DE QUE CON LA NUEVA LEY 675 DE 2001 SE SIMPLIFICÓ EL PROCESO DE EJECUCIÓN	366
J.	EL PROBLEMA ESTRUCTURAL DE CONGESTIÓN JUDICIAL	366
K.	LA FALTA DE INTERESES SANCIONATORIOS O MORATORIOS EN LA MODALIDAD. CONVENCIONAL TÉCNICAMENTE REDACTADOS SEGÚN EL CONVENIO	367
L.	POCA GARANTÍA Y RENTABILIDAD PARA EL ABOGADO QUE INSTAURA EL COBRO .	367
M.	EL PROBLEMA DE LOS PRESUPUESTOS NO REALES Y EL NO CASTIGO A CARTERA MOROSA	369
4.	POSIBLES SOLUCIONES	370
A.	EN PLAZO MEDIANO	371
B.	EN CORTO PLAZO	372
5.	EL COBRO DE LA CARTERA MOROSA	374
A.	COBRO PREJUDICIAL	374
B.	LA CONCILIACIÓN ANTE CENTRO DE CONCILIACIÓN AUTORIZADO PARA OBTENER ACUERDO DE PAGOS DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN ADEUDADAS	375
C.	CONSECUENCIA DE COBROS ARBITRARIOS	377
D.	DETENCIÓN DE TRASTEOS	377
E.	SUSPENSIÓN DE SERVICIOS	377
F.	LISTAS DE DEUDORES MOROSOS	378
G.	EL NO PERMITIR ASISTIR A LOS MOROSOS A LAS ASAMBLEAS O NO PERMITIR. EL VOTO	379
6.	EJECUCIÓN JUDICIAL DE LAS CUOTAS	380
A.	LA PRUEBA PARA INSTAURAR EL PROCESO JUDICIAL Y ESTABLECER EL TÍTULO EJECUTIVO	380
B.	COMPETENCIA PARA EL COBRO JUDICIAL	382
C.	EL ACUDIR AL PROCESO JUDICIAL CON O SIN ABOGADO	383
D.	LA GESTIÓN DE COBRANZA DIRECTA DEL ADMINISTRADOR	384
7.	EL PROCESO DE INSOLVENCIA ECONÓMICA DE PERSONA NO COMERCIANTE Y SU INCIDENCIA EN LAS DEUDAS DE EXPENSAS COMUNES DE PROPIEDAD HORIZONTAL	387
A.	OBJETO DEL PROCESO DE INSOLVENCIA ECONÓMICA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE	389
B.	EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN	389
C.	COSTO DE PROCEDIMIENTO DE INSOLVENCIA ECONÓMICA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE	390

D. SUPUESTOS DE INSOLVENCIA	390
E. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE TRÁMITE DE NEGOCIACIÓN DE DEUDA	390
F. COMPETENCIA PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS E IMPUGNACIONES QUE RESULTAREN EN EL PROCESO DE INSOLVENCIA ECONÓMICA DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE	392
G. ACEPTACIÓN DE LA SOLICITUD DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS	392
1. EFECTOS DE LA ACEPTACIÓN	392
H. DURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	393
I. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE NEGOCIACIÓN DE DEUDAS	393
1. EL ACUERDO DE PAGO	393
2. EFECTOS DEL ACUERDO DE PAGO	395
3. REFORMA DEL ACUERDO	395
4. IMPUGNACIÓN DEL ACUERDO O DE SU REFORMA	395
5. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO	396
6. FRACASO DE LA NEGOCIACIÓN	397
7. INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO	397
8. EFECTOS DEL FRACASO DE LA NEGOCIACIÓN, DE LA NULIDAD DEL ACUERDO O DEL INCUMPLIMIENTO DEL MISMO	398
J. LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	398
K. EFECTOS DE LA PROVIDENCIA DE APERTURA A LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	399
L. TÉRMINOS PARA HACERSE PARTE DE LOS ACREEDORES EN EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE	400
M. REALIZACIÓN DE INVENTARIOS Y AVALÚOS	401
N. RESOLUCIÓN DE OBJECIONES, APROBACIÓN DE INVENTARIOS Y AVALÚOS, CITACIÓN PARA AUDIENCIA	401
1. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE ADJUDICACIÓN	402
O. EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN	402
P. RIESGOS Y ACCIONES ADICIONALES	404
Q. INFORMACIÓN CREDITICIA	405

CAPÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO

LA SEGURIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LA SEGURIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL	407
2. CONCEPTO	407
3. RIESGO	407
4. AMENAZA	408
5. VULNERABILIDAD	408
6. OBJETIVOS DE LA SEGURIDAD ESPECIALIZADA	408
7. RIESGOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	409
8. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS	409
9. RIESGOS DE LA SEGURIDAD FÍSICA RESIDENCIAL	410
10. RIESGOS DE LA SEGURIDAD EMPRESARIAL	410
11. EL TERRORISMO	410
12. LOS PILARES DE LA SEGURIDAD	410
A. LA PROTECCIÓN	410
B. LA VIGILANCIA	410
C. CONTROL	411

13. BARRERAS TANGIBLES E INTANGIBLES	411
14. PROCEDENCIA DE LAS AMENAZAS	411
15. COMPONENTES A ESTABLECER COMO SEGURIDAD PREVENTIVA	411
A. ESTABLECER QUIÉN ES EL RESPONSABLE DE LA SEGURIDAD	411
B. IDENTIFICAR QUÉ OBSTÁCULOS TIENE EL DELINCUENTE EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS	412
C. LOS HÁBITOS QUE FACILITAN EL SUCESO	412
D. EL FACTOR SORPRESA	412
E. EL MANEJAR LA INFORMACIÓN	412
16. LA SEGURIDAD COMO UNA INVERSIÓN	413
A. ORGANIZAR COMITÉS DE AYUDA	414
B. INVESTIGAR TODO INCIDENTE	414
1. REALIZAR EVALUACIONES DE SEGURIDAD	414
17. LA COMUNICACION, HERRAMIENTA EFICAZ	414
18. SEGURIDAD ANTIDELINCUENCIAL	415
19. BREVES CONCEPTOS DE DELITO Y CONTRAVENCIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD.	416
20. NIÑOS PROBLEMA	417
21. SEGURIDAD ANTISINIESTRAL	417
22. SEGURIDAD INDUSTRIAL	418
23. SEGURIDAD SANITARIA O SALÚBRICA	418
24. SEGURIDAD CORPORATIVA	418
25. OTROS MEDIOS PROPICIOS PARA SEGURIDAD	419
26. PLANEACIÓN DE LA SEGURIDAD	419

CAPÍTULO DÉCIMO OCTAVO

LA SEGURIDAD PRIVADA

(Vigilancia)

1. CONCEPTO	421
2. USUARIOS DE LA SEGURIDAD PRIVADA	421
3. LA SEGURIDAD FÍSICA	421
4. INSTRUMENTOS DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO	422
5. ORGANISMOS ESTATALES ENCARGADOS DE AUTORIZAR Y CONTROLAR LA VIGI- LANCIA PRIVADA	422
6. LOS OBJETIVOS ESTATALES A TRAVÉS DEL ORGANISMO DELEGADO	423
7. SOPORTE JURÍDICO DE LA VIGILANCIA PRIVADA	424
8. PROBLEMÁTICA DE LOS PORTEROS, TODEROS, RECORREDORES, CONTRATADOS POR COPROPIEDADES; SIN ARMAS	424
A. PROBLEMA SOCIOECONÓMICO	424
B. SENTENCIA C-995 DE 2004	425

CAPÍTULO DÉCIMO NOVENO

LOS SEGUROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

1. LOS SEGUROS	429
2. LOS SEGUROS EN LAS LEYES ANTERIORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL	429
3. LOS SEGUROS EN LA LEY 675 DE 2001	430
4. COMENTARIOS A LA GESTIÓN DE TOMAR EL SEGURO EN LAS COPROPIEDADES	432
5. ALGUNOS CONCEPTOS PRIMARIOS DEL CONTRATO DE SEGURO	434

A. EL CONTRATO DE SEGURO	434
B. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE SEGURO	434
C. PARTES ACTORAS DEL CONTRATO DE SEGURO	434
D. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE SEGURO	435
E. LA PÓLIZA DE SEGUROS	435
F. CONTENIDO DE LA PÓLIZA	435
G. PARTES DE LA PÓLIZA	436
H. PÓLIZA FLOTANTE, PÓLIZA AUTOMÁTICA	436
I. PÓLIZA NOMINATIVA Y A LA ORDEN	436
J. MÉRITO EJECUTIVO DE LA PÓLIZA	436
K. RECLAMACIÓN DIRECTA	437
L. ASUNTOS INASEGURABLES	437
M. OBLIGACIONES DEL TOMADOR	437
N. CARGA DE LA PRUEBA	438
Ñ. EL INTERÉS ASEGURABLE	438
O. LÍMITES DE LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS	438
P. VALOR REAL DEL INTERÉS ASEGURABLE	439
Q. VALOR DE REPOSICIÓN	439
R. COEXISTENCIA DE SEGUROS	439
S. COASEGURO	440
T. INFRASEGURO	440
U. SEGURO DE INCENDIO	441
V. REASEGURO	441
6. LAS PÓLIZAS DEL MERCADO COLOMBIANO EN LA MODALIDAD DE SEGUROS OBLIGATORIOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL – LOS SEGUROS DE TERREMOTO E INCENDIO Y OTRAS MODALIDADES	441
A. EL SEGURO DE TERREMOTO	442
B. EL SEGURO DE INCENDIO	443
C. EL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	444
D. PÓLIZAS MULTIRRIESGOS	445
7. EL ASESOR	445
8. EL AJUSTADOR	445
9. ACTORES	446
10. EL CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN	446
11. EL SINIESTRO	446
12. LAS INDEMNIZACIONES POR OCURRENCIA DEL SINIESTRO	446
13. BIENES COMUNES VISTOS DESDE EL LADO DEL ASEGURADOR	447
14. CONCEPTO DE BIENES PRIVADOS	447
15. ALGUNOS BIENES COMUNES SUSCEPTIBLES DE SER ASEGURADOS	447
16. ACTITUD DEL ASEGURADOR OCURRIDO EL SUCESO SINIESTRAL	449

CAPÍTULO VIGÉSIMO

LAS OBLIGACIONES CONTABLES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD Y RESPONSABLE DE REALIZARLA	451
OTRAS NORMAS QUE APUNTAN A LA OBLIGACIÓN DE LLEVAR CONTABILIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL	452

2. CONTABILIDAD	453
A. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD	453
B. DOCUMENTO DE ORIENTACIÓN TÉCNICA No. 15 DE 2015, DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA SOBRE EL TEMA DE LA CONVERGENCIA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF-NIF) EN COLOMBIA. – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (grupos I, II y III)	455
C. EL OBJETIVO	456
CUADRO N° 1. RESUMEN DE LA LEY 675 DE 2001 Y DE LOS DECRETOS REGLAMEN- TARIOS DE LA LEY 1314 DE 2009	457
D. ACTUALIZACIÓN MEDIANTE LA ORIENTACIÓN TÉCNICA N° 15 ACERCA DE LA CONTABILIDAD Y SU OBLIGACIÓN DE LLEVARLA EN LAS COPROPIEDADES	458
E. OBSERVACIONES EN LA APLICACIÓN DE LAS NIIF EN PROPIEDAD HORIZONTAL	460

CAPÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO

**ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA PERSONA JURÍDICA
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. IMPUESTOS	462
A. CONCEPTO	463
2. CLASIFICACIÓN DE LOS IMPUESTOS	463
A. IMPUESTOS DIRECTOS	463
B. IMPUESTOS INDIRECTOS	463
C. LAS TASAS	463
D. CONTRIBUCIONES	464
3. IMPUESTOS REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	464
A. RETENCIÓN	466
B. IVA	469
1. LA LEY 1607 DE 2012 Y EL RECAUDO DEL IVA POR LAS COPROPIEDADES	469
C. EL IMPUESTO DEL CUATRO POR MIL	472
D. EL IMPUESTO PREDIAL	472
E. EL IMPUESTO DE PLUSVALÍA	472
F. EL IMPUESTO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y AVISOS – ICA	472
G. EL IMPUESTO DE TIMBRE	473
H. OBLIGACIÓN DE FACTURAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL	473
4. ASPECTOS PROCEDIMENTALES TRIBUTARIOS EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	473
5. ¿LA LEY 863 DE 2003 MODIFICÓ LA LEY 675 DE 2001?	474

CAPÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

LAS CONTRATACIONES EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. CONTRATACIÓN DEL ADMINISTRADOR	477
2. RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD	477
3. MODALIDADES DE CONTRATACIÓN DEL ADMINISTRADOR	478
4. CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA JURÍDICA PARA ADMINISTRAR	478
A. PERSONA NATURAL	479
B. DE LA VIGILANCIA	479
C. DEL ASEO	480
D. OTRAS CONTRATACIONES	480

CAPÍTULO VIGÉSIMO TERCERO
PERSONERÍA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	CONCEPTO	483
2.	SUJETO DE DERECHOS Y LA FACULTAD DE CONTRAER OBLIGACIONES	483
3.	PERSONAS JURÍDICAS	483
4.	PERSONERÍA JURÍDICA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	484
5.	EL PATRIMONIO DE LA PERSONA JURÍDICA	485
6.	EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA	486
7.	PRUEBA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA CON LA LEY 675 DE 2001	487
8.	EXCESOS Y ARBITRARIEDADES EXTRALEGALES EN LOS REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN, REGISTRO Y CERTIFICACIÓN DE LA PERSONERÍA JURÍDICA	488

CAPÍTULO VIGÉSIMO CUARTO
LA TENENCIA DE ANIMALES O MASCOTAS EN REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.	DIAGNÓSTICO DEL CONFLICTO	491
2.	PROBLEMÁTICA APLICADA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	492
3.	DISPOSICIONES PROTECTORAS DE LOS ANIMALES	493
	A. DERECHOS DE LOS ANIMALES LEY 84 DE 1989	493
	B. DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS ANIMALES	495
4.	PROPUESTAS SOCIALMENTE ACEPTADAS	496
5.	AUTORREFLEXIÓN ANTES DE ADQUIRIR UNA MASCOTA	496
6.	ENTIDADES PROTECTORAS DE LOS ANIMALES	496
7.	CICLOS BIOLÓGICOS DE ANIMALES PARÁSITOS Y GÉRMINES PERJUDICIALES Y SU RELACIÓN HACIA LOS ANIMALES DOMÉSTICOS	496
8.	LEGISLACIÓN QUE REGULA LA TENENCIA DE EJEMPLARES CANINOS (PERROS) EN LAS CIUDADES Y EN ZONAS RURALES	499
9.	TRÁNSITO Y TENENCIA DE PERROS EN VÍAS PÚBLICAS	499
10.	OBLIGACIÓN DE RECOLECCIÓN DE EXCRETAS	500
11.	TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS	500
12.	REGISTRO DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS	501
13.	SEGUROS PARA PERROS	502
14.	ESPECIFICACIONES PARA UNIDADES PRIVADAS QUE TENGAN PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS	502
15.	RESPONSABILIDAD POR LOS ATAQUES DE PERROS PELIGROSOS	503
16.	AUTORIZACIÓN PARA PROHIBIR TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	503
17.	PROHIBICIÓN DE PROGRAMACIÓN DE PELEAS DE PERROS Y DE ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE PERROS PELIGROSOS	503
18.	CÓDIGO DISTRITAL DE POLICÍA	504
19.	APLICACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL	504
20.	SANCIONES POR INFRINGIR LAS NORMAS CONTEMPLADAS EN EL CAPÍTULO 4º, ARTÍCULO 12 DEL CÓDIGO DE POLICÍA	504
21.	REFORMA O COMPLEMENTACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001, A TRAVÉS DE LEYES POSTERIORES 746 DE 2002 Y ACUERDO 79 DE 2003	504
22.	NORMAS PROTECTORAS DE LOS ANIMALES EN EL CÓDIGO DE POLICÍA	505
23.	OTRAS DISPOSICIONES A APLICAR EN MATERIA DE MASCOTAS	506

A. CÓDIGO CIVIL	506
B. LEY 9ª DE 1979	507
C. DECRETO 2257 DE 1986	508
D. OTRAS GENERALIDADES DEL DECRETO EN COMENTO: AUTORIDADES SANITARIAS COMPETENTES	509
E. LEY 84 DE 1989 ESTATUTO NACIONAL DE PROTECCIÓN DE LOS ANIMALES	509
F. LEY 1774 DE 2016	509
G. LEY 428 DE 1998, ARTÍCULO 28	512
H. NORMATIVIDAD PARA FAUNA SILVESTRE	512
I. CÓDIGO PENAL EN LO REFERENTE A PROTECCIÓN FAUNA SILVESTRE	512
J. LEY 1801 DE 2016	513
24. DESARROLLO JURISPRUDENCIAL VÍA TUTELA DE LAS MASCOTAS	513
A. JURISPRUDENCIA REINA VÍA TUTELA EN TENENCIA DE ANIMALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL	513
B. JURISPRUDENCIA CURIOSA	513

CAPÍTULO VIGÉSIMO QUINTO

SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

1. CLASES DE SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	516
A. SANCIÓN DE PUBLICACIÓN DE LISTAS DE INFRACTORES	516
B. SANCIÓN DE MULTAS A LOS COPROPIETARIOS, PROPIETARIOS O RESIDENTES ..	516
1. CONCEPTO DE MULTA	516
2. PROCEDENCIA DE LAS MULTAS	517
3. DISPUESTAS EN EL REGLAMENTO	517
4. DISPUESTAS EN LA LEY	517
A. REAJUSTE ANUAL DE LA MULTA	517
5. MULTAS CAPRICHOSAS NO CONTEMPLADAS EN LA LEY Y EL REGLAMENTO	518
6. INTERESES MORATORIOS COMO SANCIÓN MULTA	518
7. SANCIÓN DE RESTRICCIÓN AL USO Y GOCE DE BIENES COMUNES DE USO COMÚN NO ESENCIALES	518
2. DE LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES	519
3. REQUISITOS	519
A. ¿QUÓRUM ESPECIAL O SIMPLE?	520
B. LA PREVISIÓN Y CONSAGRACIÓN EXPRESA EN EL REGLAMENTO SOBRE LA CONDUCTA PROHIBIDA O CONTRAVENCIONAL	520
4. LAS MULTAS POR NO ASISTIR A LAS ASAMBLEAS	520
5. CASUÍSTICA SOBRE LA OMISIÓN DE NORMA PARA APLICAR SANCIONES	521
6. SIMILITUD A LA CLÁUSULA PENAL PACTADA EN LOS CONTRATOS	521
7. REQUERIMIENTOS PREVIOS EN LAS MULTAS	522
8. CONSTITUCIÓN EN MORA PARA EL COBRO DE LAS MULTAS	522
9. PUBLICIDAD	522
A. PUBLICIDAD PREVENTIVA	522
B. PUBLICIDAD DE LA SANCIÓN	523
10. EL EJECUTOR DE LAS MULTAS	523
11. EL ACUDIR A LA POLICÍA EN CALIDAD DE AUTORIDAD; POSICIÓN EQUIVOCADA- MENTE ENTENDIDA	523
12. IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES QUE IMPONEN SANCIONES	525
13. LA NO SOLIDARIDAD EN LAS SANCIONES	525

14. LA SOLIDARIDAD EN LA RESPONSABILIDAD CIVIL EMANADA DE UN DAÑO PRODUCIDO POR UNA CONDUCTA INFRACTORA	526
15. EL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO CAUSAL DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	526
16. NECESIDAD DE ESTABLECER LAS CONDUCTAS INFRACTORAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y NO EN OTROS DOCUMENTOS	527
17. CONCLUSIÓN	528

CAPÍTULO VIGÉSIMO SEXTO **LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

1. MARCO LEGAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	529
2. MARCO INSTITUCIONAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS	530
3. MARCO REGULATORIO	530
4. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA	530
5. LA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	530
6. DERECHOS DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	531
7. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ..	531
8. CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	531
9. SEMÁNTICA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA LEY 142 DE 1994	532
LA LEY 142 DE 1994 Y SU REGLAMENTACIÓN	535
10. ALGUNOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	535
11. SEÑALES DE TELEVISIÓN	535
12. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL	535
LA AUTORIDAD NACIONAL DE TELEVISIÓN	537
13. CLASIFICACIÓN DE TELEVISIÓN	538
A. SEGÚN LA TECNOLOGÍA DE TRANSMISIÓN	538
B. SEGÚN LA FUNCIÓN A DESARROLLAR POR LOS USUARIOS	539
C. SEGÚN LA FUNCIÓN DESTINATARIA GENERAL	539
D. SEGÚN EL NIVEL DE CUBRIMIENTO	539
E. TELEVISIÓN POR SATÉLITE	539
F. TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN	540
G. TELEVISIÓN LOCAL	540
H. TELEVISIÓN POR CABLE	540
I. ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO	541
J. ENTIDADES COMERCIALES	541
14. CONFLICTO SUSCITADO POR DECISIONES DE ASAMBLEA DE CONTRATAR SERVICIOS DE TELEVISIÓN POR SUSCRIPCIÓN	541
15. JURISPRUDENCIA QUE SOLUCIONA EL CONFLICTO	541
16. LA TELEVISIÓN DIGITAL	543
17. LO QUE SE DEBE SABER POR LOS USUARIOS Y ADMINISTRACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL	544
18. SERVICIOS DE GAS	547
19. ¿QUÉ ES UNA INSTALACIÓN DE GAS?	547
20. LA FACTURA	548
21. EL PROBLEMA DE LAS ZONAS COMUNES Y LA INSTALACIÓN DE GAS	548
22. SERVICIO PÚBLICO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS POR AFORO	549
23. DEFINICIONES CONCEPTUALES BÁSICAS	549

24. NORMATIVIDADES REFERENTES A LA RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS PARA MULTIUSUARIOS	549
A. DECRETO 1713 DE 2002	549
B. RESOLUCIÓN 233 DE 7 DE OCTUBRE DE 2002	549
C. RESOLUCIÓN 1140 DEL 7 DE MAYO DE 2003	550
D. RESOLUCIÓN 247 DEL 21 DE MAYO DE 2003	550
25. SÍNTESIS DE LA NORMATIVIDAD, CLASIFICACIÓN DEL USUARIO	550
26. MULTIUSUARIOS	550
CUADRO DE NORMAS QUE REGULAN LA MATERIA	551
27. FACTURACIÓN DEL SERVICIO	551
28. COBRO PARA USUARIOS RESIDENCIALES AGRUPADOS EN MULTIUSUARIOS	552
29. ACTUALIZACIÓN EN EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL QUE HAYAN ESCOGIDO LA OPCIÓN TARIFARIA MULTIUSUARIOS	556
30. METODOLOGÍAS DESARROLLADAS POR LA CRA	556
31. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA OPCIÓN	557
32. REQUISITOS DEL USUARIO PARA ACCEDER A LA OPCIÓN	557
33. EL DERECHO DE PETICIÓN COMO HERRAMIENTA DE CONTROL A LA EFICIENCIA, CALIDAD Y CONTROL DE EXCESOS POR PARTE DE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	557
34. OPCIONES DE RESPUESTA Y ACTUACIONES	558
35. SILENCIO ADMINISTRATIVO	558
36. REAL CAUSA QUE FORZÓ EL DESARROLLO DE LA NORMATIVIDAD DEL SERVICIO PARA MULTIUSUARIOS	559
37. LA SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	561
38. LA LEY 675 DE 2001, Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS	564
39. COMPRA DE SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	565

CAPÍTULO VIGÉSIMO SÉPTIMO

LAS CUBIERTAS

1. EL CONCEPTO DE CUBIERTAS	569
2. PROBLEMAS DE RESPONSABILIDADES A CAUSA DE LAS CUBIERTAS	569
3. CASO ESPECIAL DE LAS TERRAZAS	570
4. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD RESPECTO DE LAS TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO	571
5. PRIMER LAUDO ARBITRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA SOBRE TERRAZAS	573
6. PROBLEMA DE MANTENIMIENTO DE TERRAZAS	574

CAPÍTULO VIGÉSIMO OCTAVO

LAS NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

1. NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL	577
2. VENTA DE LOTES	577
3. LAS NORMAS PERTINENTES QUE HAN HECHO HISTORIA AL CONTROL URBANÍSTICO	578
4. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN	581
5. CONCEPTO DE LICENCIA – CLASES DE LICENCIAS	583
A. LICENCIA	583
B. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS SEGÚN EL DECRETO 1469 DE 2010	584
C. EL BENEFICIO DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO APLICADO A LA SOLICITUD DE LICENCIAS	588

1.	SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO	589
2.	SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO	590
3.	PROCEDIMIENTO PARA INVOCAR EL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO	590
4.	SILENCIO ADMINISTRATIVO EN RECURSOS	590
5.	OTROS CONCEPTOS AFINES	591
D.	OTROS ASPECTOS DE FUNCIONABILIDAD DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO . Y CONSTRUCCIÓN	593
1.	LICENCIAS PARA UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	595
2.	EL PERMISO DE VENTA	596
3.	LICENCIA DE ADECUACIÓN	597
6.	ESTRATIFICACIÓN	597
A.	OTROS CONCEPTOS	597
B.	PROPUESTAS DE ELIMINACIÓN DE LA ESTRATIFICACIÓN	599
7.	LA FUNCIÓN DE CATASTRO	600
8.	AUTOAVALÚO	600
9.	ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	601
10.	ACTUALIZACIÓN DEL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALMENTE	603
11.	NORMAS QUE APLICAN A LA POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD	605
A.	LA CONSTITUCIÓN NACIONAL	605
B.	LA LEY 361 DE 1997	605
C.	LA NORMA TÉCNICA COLOMBIANA	608
D.	NORMA PROTECTORA DE POBLACIÓN SORDA	609

CAPÍTULO VIGÉSIMO NOVENO

PROBLEMAS DE CONSTRUCCIÓN EN COPROPIEDADES YA EN USO

1.	AUSENCIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR REFORMA O ADECUACIÓN	611
2.	LAS REPARACIONES LOCATIVAS COMO EXCEPCIÓN	611
3.	ADICIONES	612
4.	MODIFICACIONES	612
5.	ADECUACIONES	613
6.	SANCIONES A NORMAS URBANÍSTICAS	613
7.	PLAZO PARA ADECUAR OBRAS AL CONTEXTO DE LA NORMA	615
8.	RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	616
9.	EL DEBIDO PROCESO Y EL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD	616
10.	MANTENIMIENTO	616
A.	FALTA DE MANTENIMIENTO COMO EXCUSA DEL CONSTRUCTOR AL SER REQUE- RIDO EN GARANTÍA O REPARACIÓN DEL DAÑO	617
B.	CLASES DE MANTENIMIENTO	617
C.	MANTENIMIENTO A CARGO DE PROPIETARIOS Y TENEDORES DE UNIDADES PRIVADAS, RESPECTO DE ELLAS	618
D.	OTRAS PERSONAS OBLIGADAS A REALIZAR MANTENIMIENTOS	619
11.	DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO DE BIENES COMUNES	619
12.	AFECTACIÓN DE BIENES COMUNES	620
13.	ENCERRAMIENTOS	620
14.	PROBLEMAS DE GRIETAS	620
15.	HUMEDADES	621
16.	CONSTRUCCIÓN SOBRE CUBIERTAS Y ALTERACIÓN DE FACHADAS	621

17. PROBLEMAS EN PARQUEADEROS	622
A. PARQUEADERO COMO BIEN COMÚN INDEPENDIENTE	622
B. PARQUEADEROS ASIGNADOS COMO DE USO EXCLUSIVO	622
1. USOS EXCLUSIVOS DE PARQUEADEROS ASIGNADOS A UNIDADES PRIVADAS O A PROPIETARIOS Y RESIDENTES	623
2. VENTAS DE PARQUEADEROS POR USOS EXCLUSIVOS	624
3. PROMESAS DE DETERMINADOS CUPOS EXCLUSIVOS EN LOS PARQUEADEROS COMUNALES COMO GANCHO DE VENTAS	624
4. PARQUEADEROS CON SERVIDUMBRE, Y FALTA DE DISEÑO	625
C. PROBLEMAS EN PARQUEADEROS COMUNALES	625
D. OTROS CONFLICTOS CON PARQUEADEROS	626
1. INVASIÓN DE ZONAS COMUNES, ZONAS DE MANIOBRA POR FALTA DE DISEÑO	626
2. LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES	628
18. PROBLEMAS EN INDEPENDIZACIÓN O SEGREGACIÓN DE EDIFICIOS, TORRES O BLOQUES EN PROYECTOS INTEGRADOS POR ETAPAS	628
19. PROBLEMAS POR DESCONOCIMIENTO DE LA FICHA TÉCNICA DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS EQUIPOS	631
20. PROBLEMAS POR FALTA DE PROTOCOLO PARA LA ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR EL CONSTRUCTOR Y POR PARTE DE QUIEN RECIBE	632
21. CONCLUSIÓN	633

CAPÍTULO TRIGÉSIMO

MÉTODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: MASC

1. GENERALIDADES Y NORMAS	635
2. LA CONCILIACIÓN	638
3. EL ARBITRAJE	638
4. AMIGABLE COMPOSICIÓN	642
5. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS MÉTODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	643

CAPÍTULO TRIGÉSIMO PRIMERO

LOS CENTROS COMERCIALES

1. LOS CENTROS COMERCIALES	647
2. LA LEY 675 DE 2001 Y LOS CENTROS COMERCIALES	657
3. LA SATURACIÓN DE CENTROS COMERCIALES	659
4. TENDENCIAS DE LOS CENTROS COMERCIALES ACTUALES	661
5. PROBLEMÁTICAS DE LOS CENTROS COMERCIALES	668
A. ESTATUTOS CONSERVADORES	668
B. ACTIVIDAD Y NO PROACTIVIDAD DE LA GESTIÓN EN MERCADEO DE LOS COPROPIETARIOS	668
C. LA COMPETENCIA DE LOS MISMOS CENTROS COMERCIALES, LAS HIPERTIENDAS; LOS CENTROS COMERCIALES VIRTUALES	669
D. CENTROS COMERCIALES VIRTUALES	671
E. LA INVASIÓN Y MODIFICACIÓN DE BIENES Y ZONAS COMUNES	673
F. DESCONOCIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN	673
G. PROMOCIONES SONORAS	674

H. HORARIOS	674
I. PAYASOS Y VENDEDORES	675
J. LOS ARRENDATARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, INTERESES DISTINTOS Y DESCONOCIMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS ADMINISTRADORES DE ESTABLECIMIENTOS	675
K. ARRIENDOS COSTOSOS	676
L. TABERNAS	677
M. PROHIBICIÓN DE PROMOCIONES EN ALMACENES DE CENTROS COMERCIALES	678
N. PROHIBICIÓN DE REUNIONES DE POLÍTICA	679
Ñ. SALAS DE ESPERA Y PLAZOLETAS DE COMIDAS	679
O. SEÑALIZACIÓN	679
P. HORARIOS Y HORAS DE CARGUE Y DESCARGUE DE MERCANCÍAS	680
Q. AUSENCIA DE PARQUEADEROS PARA CARGUE Y DESCARGUE, PARQUEOS PARA CLIENTES, VISITANTES Y TAXIS; MEDIDAS DE SEGURIDAD	681
R. LOS CINEFLEX Y DEMÁS TEATROS EN LOS CENTROS COMERCIALES	682
S. TRANSPORTE DE VALORES, PORTE DE ARMAS DESENFUNDADAS EN LOS PASILLOS, PLAZOLETAS COMUNES	682
T. CAMBIO DE DESTINACIÓN Y USO DE LOS LOCALES, ALTERACIÓN DE LOS MISMOS; INDEPENDIZACIÓN DE HECHO EN SECTORES	683
U. PAJARERAS	684
V. SEGURIDAD	684
W. DELINCUENCIA MENOR	685
Y. RESERVA DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL NOMBRE DEL CENTRO COMERCIAL Y EXPLOTACIÓN DE FACHADAS PARA ALQUILER DE VALLAS	685
6. PARQUES INDUSTRIALES	686
7. PARQUES EMPRESARIALES	687
8. PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESARROLLADOS EN ÁREAS QUE PERTENECEN A UNA PROPIEDAD HORIZONTAL MAYOR	688
9. UNIDADES VACACIONALES BAJO EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	689
A. CONCEPTO	689
B. MODALIDADES DE TIEMPO COMPARTIDO	692
C. CLASES DEL TIEMPO COMPARTIDO SEGÚN LA NATURALEZA JURÍDICA	692
D. APLICACIÓN DE LAS NORMAS COLOMBIANAS	692
E. DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO	692
F. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	694
G. REQUISITO ESENCIAL PARA DESARROLLAR LA VENTA DEL PROYECTO	694
H. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS, PROMOTOR Y COMERCIALIZADOR	694
I. ACEPTACIÓN DE LOS PROYECTOS EN NUESTRO MEDIO	697
10. INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SE DESTINAN A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS	697
11. OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DONDE SE PRESTE EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO INFORMAL	698

CAPÍTULO TRIGÉSIMO SEGUNDO

ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES QUE PUEDE INSTAURAR EL ADMINISTRADOR

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA	701
--------------------------------	-----

2. ACUDIR A LOS MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	701
3. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEAS Y/O LAS QUE IMPONEN SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	702
4. QUERELLAS ADMINISTRATIVAS	702
5. QUERELLAS POLICIVAS	703
6. QUERELLAS PARA CONTROL DE ANIMALES	703
7. SUSPENSIÓN Y DEMOLICIÓN DE OBRA	703
8. AMPARO POSESORIO	704
9. LANZAMIENTO POR OCUPACIÓN DE HECHO	704
10. CONTRAVENCIONES	704
11. QUERRELLA A LA CONSTRUCTORA	704
12. QUERELLAS LABORALES	704
13. DENUNCIAS PENALES	705
14. CONSTITUCIÓN EN PARTE CIVIL	705
15. PROCESOS CIVILES	705
A. RENDICIÓN ESPONTÁNEA O PROVOCADA DE CUENTAS	705
B. PROCESOS EJECUTIVOS	705
C. PROCESOS DECLARATIVOS EXTERNOS	706
D. PROCESOS DECLARATIVOS QUE INCIDEN AL INTERIOR DE LA COMUNIDAD	706
E. PROCESO MONITORIO	706
16. ACCIONES EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	706
A. ACCIÓN DE REVOCATORIA DIRECTA	706
B. ACCIÓN DE NULIDAD	706
C. ACCIÓN DE RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO	707
D. REPARACIÓN DIRECTA E INDEMNIZATORIA	707
E. RECURSOS	707
F. DEMANDAS ANTE JUECES Y TRIBUNALES ADMINISTRATIVOS	707
17. ACCIONES CONSTITUCIONALES	707
A. ACCIÓN DE TUTELA	707
B. ACCION DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY	708
C. ACCIONES POPULARES Y DE GRUPO	708
D. DERECHO DE PETICIÓN	709
E. ACCIONES DE INCONSTITUCIONALIDAD	709

CAPÍTULO TRIGÉSIMO TERCERO

LA CAPACITACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN E IDONEIDAD PARA DESEMPEÑAR EL CARGO EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL PAÍS

1. FORMACIÓN ACADÉMICA EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	711
2. CLASIFICACIÓN DE LA EDUCACIÓN	711
A. LA EDUCACIÓN FORMAL	711
B. LA EDUCACIÓN NO FORMAL	712
1. LEY 1064 DE 2006 – EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO	713
2. EXPERIENCIA SENA Y EL CURSO ACADÉMICO DE TECNÓLOGO EN GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	714
C. LA EDUCACIÓN INFORMAL	714
1. SEMINARIOS, CONGRESOS, DIPLOMADOS EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIE- DAD HORIZONTAL	716

2.	LA EDUCACIÓN INFORMAL COMO MARCO DE LA CAPACITACIÓN PREDOMINANTE HASTA EL MOMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL	717
3.	LA IDONEIDAD	718
A.	CONCEPTO DEL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO	721
B.	CONCEPTO PERSONAL	721
C.	DE LA ACREDITACIÓN DE IDONEIDAD PARA DESEMPEÑAR EL CARGO DE ADMINISTRADOR EN PROPIEDAD HORIZONTAL	722
D.	AVANCES EN LA ACREDITACIÓN DEL DESEMPEÑO PARA OCUPAR EL CARGO DE ADMINISTRADOR EN PROPIEDAD HORIZONTAL	724
1.	EXPERIENCIA SENA EN LA ACREDITACIÓN DE COMPETENCIAS EN LA GESTIÓN DE ADMINISTRAR PROPIEDAD HORIZONTAL	724
2.	EXPERIENCIA FEDELONGAS – ICONTEC EN LA NORMALIZACIÓN Y ACREDITACIÓN PARA ADMINISTRAR PROPIEDAD HORIZONTAL	727
4.	PROFESIONALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO	728

CAPÍTULO TRIGÉSIMO CUARTO

ÁREAS DE DERECHO, NORMAS Y CONCEPTOS CONCURRENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y A LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1.	NECESIDAD	729
2.	DERECHO PÚBLICO	729
A.	DERECHO PÚBLICO INTERNACIONAL	729
B.	DERECHO CONSTITUCIONAL	730
1.	ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD O INEXEQUIBILIDAD	730
2.	ACCIÓN DE TUTELA	731
3.	ACCIÓN POPULAR	731
4.	ACCIÓN DE GRUPO	732
5.	ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY	732
C.	DERECHO ADMINISTRATIVO	732
D.	DERECHO PENAL	733
E.	DERECHO POLICIVO	734
	LOS CÓDIGOS DE POLICÍA	734
F.	DERECHO ANIMAL	736
G.	DERECHO TRIBUTARIO	737
H.	DERECHO CIVIL	737
I.	DERECHO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO	738
J.	DERECHO LABORAL	739
K.	DERECHO PRIVADO	739
3.	CONCEPTO DE “EL ESPACIO PÚBLICO”	740
A.	LA LEY 9ª DE 1989	740
4.	POSICIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. SENTENCIA C-265 DE 2002	740
5.	LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO EN BOGOTÁ D.C.	745
6.	LOS ENCERRAMIENTOS ILEGALES	746
A.	EL DIARIO EL TIEMPO	746
B.	EL COMENTARIO DE LA FUNDACIÓN EL PAÍS QUE QUEREMOS	747
C.	LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO	749
D.	LA CORTE CONSTITUCIONAL EN SENTENCIA C-265 DE 2002	750

CAPÍTULO TRIGÉSIMO QUINTO

LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	753
2. MARCO LEGAL DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	754
3. FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	755
4. OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	756
5. CARACTERÍSTICAS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	756
6. PRINCIPIOS PARA PARTICIPAR	756
7. TIPOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	757
8. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	758
9. CLASES DE INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	758
A. DE ORIGEN FORMAL	758
B. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ORIGEN NO FORMAL	759
10. PERSONAS JURÍDICAS CONSTITUIDAS PARA PARTICIPAR EN POLÍTICAS PÚBLICAS ..	759
11. DIFERENCIAS ENTRE INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ENTIDAD PARA PARTICIPAR	759
12. POLÍTICAS PÚBLICAS	759
13. RELACIÓN CON LA POBLACIÓN QUE HABITA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	760
14. LA EXPERIENCIA DE LA MESA CIUDADANA DISTRITAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE BOGOTÁ	760
15. LA EXPERIENCIA DE LA MESA NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL	762
16. LA PERSONERÍA JURÍDICA DEL ESPACIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA COMO PRETEXTO	763
17. ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES: ONG	763
18. OTRAS MODALIDADES DE ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PARTICIPACIÓN CIUDADANA	764
19. LAS LIGAS DE CONSUMIDORES	764

CAPÍTULO TRIGÉSIMO SEXTO

MODELOS PRÁCTICOS

1. MODELO CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	767
2. MODELO CITACIÓN PARA ASAMBLEA GENERAL DE SEGUNDA CONVOCATORIA	769
3. MODELO DE PODER PARA ASAMBLEA	769
4. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PRIMERA CONVOCATORIA FALLIDA POR INASISTENCIA	771
5. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS EN SEGUNDA CONVOCATORIA	773
6. MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS	781
7. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PRIMERA CITACIÓN	783
8. MODELO DE AVISO POR PARTE DEL CONSTRUCTOR O PROPIETARIO INICIAL DE QUE VA A ENTREGAR LA ADMINISTRACIÓN (ART. 52 LEY 675 DE 2001)	786
9. ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA RECIBIR DEL PROPIETARIO INICIAL O CONSTRUCTOR LA ADMINISTRACIÓN	787
10. MODELO DE ACTA DE COMISIÓN ESPECIAL PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA BIENES COMUNES	788

11. MODELO DE CIRCULAR INFORMATIVA	789
12. MODELO DE ACTA DE ENTREGA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR	790
13. MODELOS DE CONSTANCIA	792
14. MODELO DE CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO CON DESTINO AL NOTARIO PÚBLICO. EN CASOS DE VENTA DE UNIDADES PRIVADAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	792
15. MODELO DE DEMANDA DE COBRO DE CARTERA MOROSA ACTUANDO EL EDIFICIO EN CAUSA PROPIA, SIN ABOGADO	793
16. MODELO DE SOLICITUD DE MEDIDAS PREVENTIVAS QUE ACOMPAÑA LA DEMANDA EJECUTIVA	795
17. MODELO DE REDACCIÓN DEL CONVENIO POR INTERESES MORATORIOS O SANCIONATORIOS, ANTE EL NO PAGO DE EXPENSAS COMUNES OPORTUNAMENTE	796
18. MODELO DE SOLICITUD DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN PARA OBTENER ACUERDO DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES ADEUDADAS	797
19. MODELO DE ACTA CONCILIADA EN CARTERA MOROSA DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	799
20. MODELO DE DEMANDA EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SIN ABOGADO, PROVENIENTE DE INCUMPLIMIENTO DE ACTA DE CONCILIACIÓN Y EN CAUSA PROPIA	801
21. MODELO DE CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA ACOGER ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO A LA LEY 675 DE 2001	804
22. MODELO DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS PARA ADECUAR EL REGLAMENTO A LA LEY 675 DE 2001	806
23. MODELO DE CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE EXPENSAS COMUNES CON DESTINO AL COBRO JUDICIAL	809
24. MODELO DE CERTIFICACIÓN DE DEUDA DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E INTERESES MORATORIOS	811
25. MODELO DE REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL SUGERIDO PARA INCLUIR. EN EL REGLAMENTO INTERNO	812

LAS RECIENTES LEYES SANCIONADAS POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DURANTE LA EDICIÓN DE ESTA OBRA

1. NUEVO CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA – LEY 1801 DE 2016	815
1.1. NORMAS QUE DEROGA EL PROYECTO DEL NUEVO CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA	815
1.1.1. DECRETO LEY 1355 DE 1970	815
1.1.2. LEY 1352 DE 2009	815
1.1.3. DECRETO 552 DE 1971	815
1.1.4. LEY 232 DE 1995	816
1.1.5. LEY 338 DE 1997	816
1.1.6. LEY 810 DE 2003	816
1.1.7. DECRETO 2876 DE 1984	816
1.1.8. LEY 679 DE 2001	816
1.1.9. LEY 84 DE 1989	816
1.1.10. LEY 1259 DE 2008	816
1.1.11. LEY 746 DE 2002	816

1.1.12. LEY 1335 DE 2009	817
1.1.13. LEY 140 DE 1994	817
1.2. ALGUNAS DE LAS NOVEDADES QUE CONSIGNA EL NUEVO CÓDIGO DE POLICÍA Y QUE APLICAN	817
2. LEY DE VIVIENDAS SEGURAS – LEY 1796 DE 2016	818
A. ASPECTOS SOBRESALIENTES DE LA NORMA	818
B. REVISIÓN DE DISEÑOS Y SUPERVISIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES	819
C. SUPERVISIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES	820
D. INCOMPATIBILIDADES DEL INTERVENTOR AHORA LLAMADO SUPERVISOR TÉCNICO	821
E. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN	822
F. CONTROL DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	823
G. OBLIGACIÓN DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE NO OTORGAR ESCRITURAS PÚBLICAS NI REGISTRAR	823
H. DEL REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE PROFESIONALES	823
EPÍLOGO	825
ÍNDICE DE MATERIAS	827
BIBLIOGRAFÍA	853