

ÍNDICE GENERAL

| | |
|-------------------|----|
| INTRODUCCIÓN..... | XV |
|-------------------|----|

CAPÍTULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - PUNTO DE PARTIDA

| | |
|--|---|
| 1. DEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 1 |
| 2. ELEMENTOS - CARACTERÍSTICAS | 4 |
| 3. HISTORIA | 6 |

CAPÍTULO SEGUNDO

ASPECTOS BÁSICOS SUSTANCIALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓN A LA LEY 675 DE 2001 | 11 |
| 2. LOS BIENES PRIVADOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 13 |
| 2.1. Concepto | 13 |
| 2.2. Identificación | 14 |
| 2.3. Derechos que la ley le confiere al propietario de unidades privadas sometidas al régimen de propiedad horizontal | 14 |
| 2.4. Obligaciones de los titulares de unidades privadas frente a ellas ... | 15 |
| 3. LOS BIENES COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 23 |
| 3.1. Concepto | 24 |
| 3.2. Identificación de los bienes comunes | 25 |
| 3.3. Derechos sobre los bienes comunes | 25 |
| 3.4. Características | 28 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.5. | Bienes comunes esenciales y no esenciales | 28 |
| | Piscinas | 29 |
| | Rampas de acceso personas discapacitadas | 32 |
| 3.6. | Desafectación de los bienes comunes | 32 |
| 3.7. | Procedimiento para la desafectación de bienes comunes | 33 |
| 3.8. | Bienes comunes de uso exclusivo | 35 |
| 3.9. | Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial | 41 |
| 3.10. | Aspectos relacionados con la entrega de los bienes comunes | 42 |
| 3.11. | Reglamento técnico en materia de redes de telecomunicaciones para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal | 44 |
| 4. | LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD | 48 |
| 4.1. | Concepto | 48 |
| 4.2. | Obligatoriedad y efectos | 50 |
| 4.3. | Cálculo de los coeficientes | 51 |
| 4.4. | Factores en edificios de uso comercial o mixto | 52 |
| 4.5. | Modificación de los coeficientes | 53 |
| 5. | EXPENSAS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 54 |
| 5.1. | Definición | 54 |
| 5.2. | Clasificación | 55 |
| 5.3. | Participación de los propietarios en las expensas | 55 |
| 5.4. | Responsabilidad solidaria en el pago de las expensas | 57 |
| 5.5. | Incumplimiento en el pago de expensas comunes | 58 |
| 5.6. | Procedimiento ejecutivo para el cobro de expensas comunes | 60 |
| 6. | LA PERSONA JURÍDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 62 |
| 6.1. | Denominación, domicilio y objeto de la persona jurídica | 63 |
| 6.2. | Naturaleza y características | 63 |
| 6.3. | Patrimonio de la persona jurídica | 69 |
| 6.4. | Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica | 70 |
| 7. | EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD | 71 |
| 7.1. | Contenido del reglamento de copropiedad | 72 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 7.2. | Reformas al reglamento de copropiedad | 74 |
| 7.3. | Obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal | 74 |
| 8. | LA ASAMBLEA GENERAL | 75 |
| 8.1. | Integración y alcance de sus decisiones | 76 |
| 8.2. | Funciones de la Asamblea | 78 |
| 8.3. | Convocatorias | 80 |
| 8.3.1. | <i>Requisitos de la convocatoria</i> | 81 |
| | ¿Quién convoca? | 81 |
| 8.4. | Reuniones | 82 |
| 8.4.1. | <i>Reuniones ordinarias</i> | 82 |
| 8.4.2. | <i>Reuniones extraordinarias</i> | 83 |
| | Desarrollo de las reuniones de la Asamblea | 83 |
| 8.4.3. | <i>Reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita</i> | 84 |
| | Requisitos de las reuniones no presenciales | 85 |
| 8.5. | Quóruns, voto y mayorías | 86 |
| 8.6. | Obligatoriedad de las decisiones de la Asamblea | 90 |
| 8.7. | Actas de Asamblea | 92 |
| 8.8. | Recursos contra los acuerdos adoptados | 94 |
| 9. | EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN | 96 |
| 9.1. | Integración | 96 |
| 9.2. | Obligatoriedad | 97 |
| 9.3. | Funciones del Consejo de Administración | 97 |
| 9.4. | Reuniones y quóruns | 97 |
| 10. | LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 98 |
| 10.1. | Designación | 99 |
| 10.2. | Naturaleza | 100 |
| 10.3. | Funciones del Administrador | 103 |
| 10.4. | Responsabilidad del Administrador | 105 |
| 10.5. | Administrador Provisional | 105 |
| 10.6. | Derecho de petición ante el administrador de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal | 106 |

| | |
|---|-----|
| 11. EL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO | 108 |
| 11.1. Obligatoriedad | 108 |
| 11.2. Incompatibilidades e inhabilidades | 110 |
| 11.3. Funciones | 111 |
| 11.4. El dictamen del Revisor Fiscal | 112 |
| 11.5. Responsabilidad del Revisor Fiscal | 112 |
| 12. RÉGIMEN SANCIONATORIO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 113 |
| 13. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL | 118 |
| 13.1. Comité de Convivencia | 119 |
| 13.2. Mecanismos alternos de solución de conflictos | 119 |
| 13.3. Procedimiento civil ante los jueces | 120 |
| 14. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS | 122 |
| 14.1. Normatividad | 123 |
| 14.2. Concepto | 123 |
| 14.3. Características | 123 |
| 14.4. Constitución | 123 |
| 14.5. Aprovechamiento económico de las áreas comunes | 124 |
| 14.6. Integración municipal | 124 |
| 14.7. Licencias para reformas o ampliaciones | 125 |
| 14.8. Autoridades internas | 125 |
| 14.9. Solución de conflictos | 125 |
| 14.10. Cuotas de administración y sostenimiento | 125 |
| 14.11. Procedimiento ejecutivo | 125 |
| 14.12. Cobro de los servicios públicos | 126 |
| 14.13. Impuestos sobre la renta y complementarios | 126 |
| 14.14. Parcelaciones | 126 |

CAPÍTULO TERCERO

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

CAPÍTULO CUARTO

FORMATOS Y MODELOS DE DOCUMENTOS DE USO FRECUENTE EN PROPIEDAD HORIZONTAL

| | |
|--|-----|
| MODELO CONVOCATORIA A ASAMBLEA ORDINARIA | 146 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| MODELO SEGUNDA CONVOCATORIA A ASAMBLEA ORDINARIA | 148 |
| MODELO CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 150 |
| MODELO SEGUNDA CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 151 |
| PODER ESPECIAL PARA REPRESENTAR A UN PROPIETARIO EN ASAMBLEA .. | 153 |
| MODELO ACTA ASAMBLEA ORDINARIA | 154 |
| MODELO CERTIFICACIÓN ADMINISTRADOR – TÍTULO EJECUTIVO | 158 |
| MODELO CARTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AL INFRACTOR DEL REGLAMENTO O LEY PARA OÍRLO EN DESCARGOS | 159 |
| MODELO CARTA DE ADMINISTRADOR NOTIFICANDO IMPOSICIÓN DE SANCIÓN | 160 |
| MODELO PRESUPUESTO CONJUNTO RESIDENCIAL..... | 161 |
| MODELO CUADRO DE CONTROL PRESUPUESTAL | 163 |
| MODELO MANUAL DE CONVIVENCIA | 165 |
| MODELO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 176 |

CAPÍTULO QUINTO

ANEXOS

| | |
|--|-----|
| 1. LEY 675 DE 2001 (agosto 3) | 207 |
| 2. DECRETO 1060 DE 2009 (marzo 31) | 245 |
| 3. LISTADO DE JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL RELACIONADA CON LA LEY 675 DE 2001 | 246 |
| ÍNDICE ALFABÉTICO | 249 |
| BIBLIOGRAFÍA | 253 |