

# I. Índice General

## ◆ Explicación práctica del tema

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
<b>PRIMERA PARTE</b>			
<b>Régimen de propiedad horizontal y copropiedad</b>			
Síntesis .....	0001	— Ley 16 de 1985 Régimen de propiedad horizontal .....	0102
— Definición de régimen de propiedad horizontal .....	0002	— Decreto Reglamentario 1365 de 1986 .....	0103
— Régimen actual y obligatoriedad .....	0003	— Ley 428 de 1998 Unidades inmobiliarias cerradas .....	0104
— Características de la propiedad horizontal.....	0004 a 0049	— Ley 675 de 2001 Régimen actual de la propiedad horizontal en Colombia .....	0105
		Plan de ordenamiento territorial .....	0106
		Normas municipales .....	0107
		Prelación de normas y desarrollo jurisprudencial ....	0108 a 0159
<b>Unidades privadas y bienes comunes</b>			
Síntesis .....	0050	<b>Acceso al régimen de propiedad horizontal</b>	
		Síntesis .....	0160
<b>Régimen de los bienes privados o de dominio particular</b>			
— Definición .....	0051	<b>Pasos para someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal</b>	
— Implicaciones y clases de bienes privados sometidos al régimen de propiedad horizontal .....	0052	— Requisitos.....	0161
— Obligaciones.....	0053	<b>Primer paso para someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal</b>	
— Reformas de las unidades privadas.....	0054	<b>1. Obtener licencia de construcción</b>	
— Primeros y últimos pisos .....	0055	— Obligatoriedad .....	0162
		— Definición .....	0163
		— Autoridad que la expide.....	0164
		— El curador urbano .....	0165
		— Diferencia entre licencia de urbanización y licencia de construcción .....	0166 a 0170
<b>Régimen de los bienes comunes</b>			
— Definición y uso .....	0056 y 0057	<b>2. Planos</b>	
— Explotación económica .....	0058	— Definición .....	0171
— Propiedad de los bienes comunes .....	0059	— Planos arquitectónicos.....	0172
— Descripción.....	0060	— Contenido .....	0173
— Clasificación.....	0061	— Proyecto ejemplo .....	0174
— Bienes comunes esenciales .....	0062	— Planos .....	0175 y 0176
— Bienes comunes no esenciales .....	0063	<b>3. Planos de localización y linderos</b>	
— Dudas acerca del carácter de común o privado .....	0064	— Planos de alindamiento .....	0177
— Desafectación de bienes comunes no esenciales .....	0065	— Proyecto ejemplo .....	0178
— Procedimiento para desafectar.....	0066	— Planos .....	0179
— Presunción de entrega de bienes comunes por el propietario inicial .....	0067	<b>4. Cuadro de áreas</b>	
		— Contenido .....	0180
<b>Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo</b>			
— Definición .....	0068	<b>Segundo paso para someter un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal</b>	
— Bienes comunes que no pueden ser de uso exclusivo .....	0069	<b>1. Elaboración de un reglamento de propiedad horizontal</b>	
— Régimen .....	0070 a 0099	— Plan de exposición .....	0181
<b>Normas que han regulado la propiedad horizontal en Colombia</b>			
Síntesis .....	0100		
— Ley 182 de 1948 Régimen de propiedad de pisos y departamentos del mismo edificio .....	0101		

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
<b>2. Reglamentos de edificios o conjuntos constituidos a partir de la vigencia de la Ley 675 de 2001</b>		Patrimonio .....	0244
— Concepto de reglamento .....	0182	No contribuyente de impuestos .....	0245
— Contenido .....	0183	Solicitud como usuaria única de servicios públicos .....	0246
— Los reglamentos no pueden vulnerar las normas de orden público .....	0184	Fondo de imprevistos .....	0247
— Escritura de constitución de conjunto desarrollado por etapas .....	0185		
— Documentación anexa al reglamento .....	0186	<b>Órganos de dirección y administración</b>	
— Reforma del reglamento y eventos en los que procede .....	0187	Organigrama .....	0248
		<b>La asamblea general de propietarios</b>	
<b>3. Extinción de la propiedad horizontal</b>		Definición .....	0249
— Causales de extinción .....	0188	Funciones .....	0250
— Procedimiento para la extinción total o parcial .....	0189	Indelegabilidad de las funciones de la asamblea general .....	0251
— Paso posterior al registro de extinción total .....	0190	Nombramiento y remoción del comité de convivencia .....	0252
— Liquidador en casos de extinción .....	0191	Conformación de la asamblea general .....	0253
— División del terreno y demás bienes comunes en caso de extinción .....	0192	Derechos de los propietarios de participar y votar .....	0254
— Reconstrucción del edificio o conjunto .....	0193	Quórum y mayorías para sesionar y decidir .....	0255
— Expensas para la reconstrucción del edificio o conjunto .....	0194	Voto ponderado o porcentual .....	0256
		Derechos de los moradores no propietarios .....	0257
<b>4. Modificaciones a los reglamentos de propiedad horizontal aprobados antes de la Ley 675 de 2001</b>		Decisiones que exigen mayoría calificada .....	0258
— Situación jurídica en la que quedaron los reglamentos constituidos durante la vigencia del régimen anterior .....	0195	Valor obligatorio de la decisiones .....	0259
— Diferencia entre adición y reforma del reglamento .....	0196	Reuniones ordinarias .....	0260
		Reunión por derecho propio .....	0261
<b>Tercer paso para someter un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal</b>		Reuniones extraordinarias .....	0262
<b>Registro en la oficina de instrumentos públicos</b>		Reuniones de segunda convocatoria .....	0263
— Documentos que lo conforman .....	0197	Reuniones sin previa convocatoria .....	0264
— Obligatoriedad .....	0198	Forma de hacer las convocatorias .....	0265
		Relación de propietarios morosos .....	0266
<b>Cuarto paso para someter un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal</b>		Actas .....	0267
<b>Registro ante la alcaldía</b>		Derecho del propietario a quien se le niegue copia del acta .....	0268
— Inscripción .....	0199	Impugnación de las decisiones de la asamblea .....	0269
— Certificación de existencia y representación legal .....	0200	Reuniones no presenciales de la asamblea .....	0270
— ♦ Modelo de reglamento de propiedad horizontal .....	0201	Acreditación de reuniones no presenciales .....	0271
— ♦ Modelo de solicitud de registro de personería jurídica .....	0202	Ineficacia de decisiones en reuniones no presenciales .....	0272
— ♦ Modelo de extinción de la propiedad horizontal .....	0203 a 0240	Decisiones por comunicación escrita .....	0273
		— ♦ Modelo de primera convocatoria a asamblea general ordinaria .....	0274
<b>La propiedad horizontal como persona jurídica, órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal</b>		— ♦ Modelo de segunda convocatoria a asamblea general ordinaria .....	0275
Síntesis .....	0241	— ♦ Modelo de poder especial .....	0276
		— ♦ Modelo de acta de asamblea general de propietarios .....	0277
<b>La propiedad horizontal como persona jurídica</b>		— ♦ Modelo de constancia de asistencia a la asamblea .....	0278 a 0299
En qué momento surge, naturaleza jurídica, domicilio .....	0242	<b>El administrador</b>	
Objeto .....	0243	Naturaleza jurídica y facultades .....	0300
		Representación legal cuando el administrador sea persona jurídica .....	0301
		Elección y período .....	0302
		Responsabilidad .....	0303
		Suscripción del contrato de vinculación con el administrador .....	0304
		Idoneidad .....	0305
		Constitución de póliza de garantía .....	0306

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Funciones del administrador .....	0307		
Administrador provisional .....	0308		
<b>Consejo de administración</b>		<b>Solución de conflictos y sanciones</b>	
Integración y período .....	0309	<b>Solución de conflictos</b>	
Cuándo es obligatorio .....	0310	Procedimientos para la solución de conflictos .....	0396
Cuándo puede existir o no .....	0311	Elección y composición del comité de convivencia ..	0397
Quórum y mayorías .....	0312	Proceso ante autoridad jurisdiccional .....	0398 a 0405
Funciones .....	0313	<b>Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias</b>	
— ♦ Modelo de reglamento interno mínimo de consejo de administración .....	0314 a 0330	Competencia para crear conductas y sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias .....	0406
<b>El revisor fiscal</b>		Sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias .....	0407
Concepto .....	0331	Competencia y procedimientos para sancionar .....	0408
Obligación de contar con la revisoría fiscal .....	0332	Responsable de hacer cumplir las sanciones .....	0409
Revisor fiscal potestativo .....	0333	Impugnación .....	0410 a 0430
Restricciones para el ejercicio de la revisoría fiscal ..	0334	<b>El presupuesto</b>	
Elección, remoción y remuneración del revisor fiscal ..	0335	Definición .....	0431
Período del revisor fiscal .....	0336	Período presupuestal .....	0432
Funciones del revisor fiscal .....	0337	Responsable .....	0433
Informes del revisor fiscal .....	0338	Factores que se deben tener en cuenta .....	0434
Responsabilidad del revisor fiscal .....	0339	<b>Modelo de presupuesto</b>	
Auxiliares del revisor fiscal .....	0340	Estructura .....	0435
El revisor fiscal y la aplicación de las normas de aseguramiento de la información-NAI .....	0341 a 0355	Ingresos .....	0436
<b>Manejo y control de recursos</b>		Egresos .....	0437
Origen .....	0356 a 0362	Presentación del modelo .....	0438
<b>Coefficiente de copropiedad o índice de participación</b>		<b>Costos estimados de servicios de la copropiedad</b>	
Qué es el coeficiente de copropiedad .....	0363	Ejemplo de costos estimados para la contratación directa de servicios .....	0439 a 0441
Obligatoriedad y cálculo de los coeficientes .....	0364	<b>La ejecución presupuestal</b>	
Importancia de los coeficientes de copropiedad .....	0365	Encargado .....	0442
Cálculo de los coeficientes en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto .....	0366	Contenido .....	0443
Modificación de los coeficientes de copropiedad .....	0367	♦ Modelo de cuadro de control de ejecución presupuestal .....	0444
Módulos de contribución .....	0368 a 0375	Ejecución del mes de corte .....	0445
<b>Expensas comunes o necesarias</b>		Ejecución acumulada .....	0446
Definición .....	0376	Variaciones .....	0447 a 0450
Costos de mercadeo que tienen este carácter .....	0377	<b>Contabilidad y Normas de Información Financiera, NIF</b>	
Obligación de contribuir .....	0378	Definición de contabilidad .....	0451
Expensas comunes diferentes a las necesarias .....	0379	Importancia de la contabilidad .....	0452 y 0453
Solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias .....	0380	Cualidades de la información contable .....	0454
Paz y salvo en transferencias de dominio .....	0381	Obligatoriedad de llevar contabilidad por parte de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas .....	0455
Expensas de bien privado pertenecientes a varias personas .....	0382	Vigencia de los decretos 2649 y 2650 de 1993 .....	0456
Pago de expensas del propietario que no ocupa su bien .....	0383	Clasificación de las entidades bajo NIF .....	0457
Expensas de los propietarios del primer piso .....	0384	Cronograma para aplicar las NIF .....	0458
Intereses por retardo en el pago de expensas .....	0385	Acerca de la orientación técnica del Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre las copropiedades ..	0459
Lista de deudores morosos .....	0386		
Inclusión en el acta de deudores morosos .....	0387		
Cobro judicial de expensas y multas .....	0388 a 0395		

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Esquema de las NIF para los grupos 2 y 3 .....	0460 a 0465	— Jardineras.....	0527
Responsabilidad del registro, orientación y manejo de la contabilidad .....	0466	— Terrazas.....	0528
Responsabilidad del administrador frente a la contabilidad .....	0467	— Redes eléctricas .....	0529
El administrador provisional y la obligación de llevar la contabilidad .....	0468	— Redes de televisión.....	0530
Plan único de cuentas y NIF.....	0469	— Citófonos .....	0531
Comprobantes de contabilidad.....	0470	— Redes hidrosanitarias .....	0532
Soportes contables y correspondencia .....	0471	— Bombas eyectoras.....	0533
Libros de contabilidad.....	0472	— Tanque de agua potable.....	0534
Registro de libros .....	0473	— Bombas de presión .....	0535 a 0560
Forma de llevar los libros.....	0474	<b>Servicios externos</b>	
Corrección de errores en los libros .....	0475	<b>de administración de propiedad horizontal</b>	
Conservación de libros y papeles .....	0476	Casos en que se requiere .....	0561
Pérdida y reconstrucción de libros .....	0477	— Servicios.....	0562
Elementos de los estados financieros .....	0478	— Recaudo de cuotas .....	0563
Objetivo de los estados financieros.....	0479	— Seguro de administración de propiedad horizontal.....	0564
Responsabilidad del administrador frente a los estados financieros de la propiedad horizontal .....	0480	— Cancelación de servicios públicos.....	0565
El consejo de administración y la aprobación de estados financieros.....	0480-1	— Contabilidad.....	0566
Informe de gestión.....	0481	— Aseo .....	0567
Estados financieros bajo NIF .....	0482	— Mantenimiento de equipos.....	0568
Clases de estados financieros para los grupos 1 a 3 .....	0483	— Asesoría legal .....	0569
Preparación y presentación de estados financieros.....	0484	— Sueldos y prestaciones .....	0570
Estado de situación financiera .....	0485	— Pólizas y garantías.....	0571
Estado de resultados del período y otro resultado integral.....	0486	— ♦ Modelo de contrato de prestación de servicios de administración .....	0572 a 0580
Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas.....	0487	<b>Temas de especial interés</b>	
Estado de flujos de efectivo .....	0488	Síntesis .....	0581
Estados financieros certificados y dictaminados .....	0489	<b>Entrega de la copropiedad por parte del constructor</b>	
Corrección de estados financieros .....	0490	— Información técnica.....	0582
Modelos de estados financieros para una copropiedad que aplica las normas del grupo 3 .....	0491 a 0500	— Planos arquitectónicos récord .....	0583
<b>Manejo, protección y cuidado de la propiedad común</b>		— Planos técnicos.....	0584
<b>Planos y estudios técnicos</b>		— Cartilla de conservación y mantenimiento .....	0585
— Planos récord.....	0501	<b>Animales domésticos (mascotas)</b>	
— Planos que se requieren.....	0502	— Diferencia entre domésticos y domesticados...	0586
<b>Seguros</b>		— Razones para cohabitar con mascotas .....	0587
Obligatorios y no obligatorios .....	0503	— La tenencia de animales domésticos es derecho fundamental .....	0588
Pólizas que suelen ofrecer las compañías de seguros .....	0504 a 0520	— Prohibición de tenencia de mascotas potencialmente peligrosas.....	0589
<b>Mantenimiento</b>		— Precauciones y sanciones para los propietarios de mascotas .....	0590
— Cartilla de mantenimiento.....	0521	— Comportamientos en la tenencia de caninos potencialmente peligrosos que afectan la seguridad y convivencia de las personas.....	0591
— La estructura.....	0522	— Registro de ejemplares caninos potencialmente peligrosos .....	0592
— Muros de contención .....	0523	<b>Antenas parabólicas y servicios de televisión por suscripción</b>	
— La cubierta.....	0524	— Como parte de las zonas comunes .....	0593
— Fachadas .....	0525	— Contratación individual .....	0594
— Corredores, portería, baños comunes y cuartos de aseo.....	0526		

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
<b>Lista de copropietarios morosos</b>			
— Derecho a la intimidad .....	0595	Impuesto de timbre .....	0677
— Derechos fundamentales .....	0596	Impuesto a los movimientos financieros o cuatro por mil o GMF .....	0678
		Impuesto de industria y comercio .....	0679
<b>Domicilios puerta a puerta</b>			
— Restricción .....	0597	<b>Otras obligaciones tributarias de la copropiedad</b>	
<b>Medidas contra morosos</b>			
— No se puede prohibir la entrada y salida de bienes muebles .....	0598	Inscribirse en el RUT, y obtener el NIT .....	0680
— Restricción al uso de áreas comunes .....	0599	Obligación de llevar contabilidad .....	0681
— Suspensión de servicios .....	0600	Irregularidades en la contabilidad .....	0682
— Prohibición a los morosos de asistir a las asambleas .....	0601	Libro de actas .....	0683
		Facturación .....	0684
<b>Centros comerciales</b>			
— Régimen aplicable .....	0602	Retención en la fuente .....	0685
— Funciones de la administración en centros comerciales .....	0603	Declaraciones que deben ser firmadas por contador público .....	0686
— Áreas comunes .....	0604	Declaraciones de retención que deben ser firmadas por el revisor fiscal .....	0687
— Arrendamiento de áreas comunes .....	0605	Declaraciones que deben ser firmadas por el revisor fiscal .....	0688
— Coeficientes de copropiedad .....	0606	Sanción para los administradores y representantes legales .....	0689
— Usos del conjunto .....	0607	Información a través del sistema informático de la DIAN .....	0690
		Sinopsis de las obligaciones tributarias de los edificios o conjuntos en propiedad horizontal .....	0691 a 0700
<b>Hipoteca constituida por el constructor</b>			
— Concepto de hipoteca .....	0608	<b>Contratación de servicios y personal</b>	
— Efectos de la hipoteca .....	0609	Síntesis .....	0701
— Constitución de la hipoteca .....	0610	— El administrador .....	0702
— Hipoteca de mayor extensión .....	0611 a 0665	— Prestaciones sociales .....	0703
		— La prima de servicios .....	0704
<b>SEGUNDA PARTE</b>			
<b>Aspectos tributarios y de contratación en propiedad horizontal</b>			
<b>Aspectos tributarios</b>			
Síntesis .....	0666	— Seguridad social .....	0705
<b>Obligaciones tributarias de la copropiedad</b>			
Impuesto a la renta .....	0667	— Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo .....	0705-1
Propiedad horizontal contribuyente del impuesto a la renta .....	0668	— Jornada de trabajo de celadores y vigilantes ...	0706
Determinación de la renta líquida para la propiedad horizontal contribuyente de renta .....	0669	— Horas extras .....	0707
Determinación del patrimonio líquido para la propiedad horizontal contribuyente de renta .....	0670	— Valores para liquidar horas extras y recargos según salario mínimo .....	0708
Cálculo de la renta presuntiva para la propiedad horizontal contribuyente de renta .....	0671	<b>Contratación de personal</b>	
Tarifa para la propiedad horizontal contribuyente de renta .....	0672	— Casos que se pueden presentar .....	0709
Conciliación fiscal para la propiedad horizontal contribuyente de renta .....	0673	— ♦ Modelo de contrato individual de trabajo a término indefinido .....	0710
Exoneración de aportes parafiscales .....	0674	— ♦ Modelo de contrato individual de trabajo a término fijo de uno a tres años .....	0711
Impuesto a las ventas (IVA) .....	0675	— ♦ Modelo de contrato individual de trabajo a término fijo inferior a un año .....	0712
Cuotas de sostenimiento de antena parabólica pagan IVA .....	0676	— ♦ Modelo de contrato de trabajo por duración de la obra o labor contratada .....	0713
		— ♦ Modelo de contrato de trabajo con celadores y/o vigilantes a término indefinido .....	0714
		<b>Contratación de servicios</b>	
		— Casos que se pueden presentar .....	0715
		— ♦ Modelo de contrato de prestación de servicios con profesionales independientes (sin carácter laboral) .....	0716

	Cód. Int. [§]
<b>Contratación de obras</b>	
Síntesis .....	0717
<b>Responsabilidades y facultades de la asamblea</b>	
Modificaciones a bienes comunes.....	0718
— Autorización al administrador.....	0719
Reglamento interno.....	0720
<b>Responsabilidades del administrador</b>	
— Conservación y mantenimiento.....	0721
— Contratar reparaciones.....	0722
— Seguimiento de la contratación.....	0723
— Obtención de recursos.....	0724
— Obras urgentes.....	0725
<b>Casos de contratación</b>	
— Obras previstas de menor cuantía.....	0726
— Obras previstas de mayor cuantía.....	0727
— Obras imprevistas de menor cuantía.....	0728
— Obras imprevistas de mayor cuantía.....	0729
<b>Modalidades de contratación</b>	
— Generalidades.....	0730
— Precio y plazo fijos.....	0731
— Precios unitarios fijos.....	0732
— Por administración delegada.....	0733
— Contratación de mano de obra.....	0734
— Contratación directa.....	0735
— Concurso.....	0736
— Los términos de referencia.....	0737
<b>Personas que participan en el proceso</b>	
— El contratante.....	0738
— Constructor o contratista.....	0739
— El interventor.....	0740
<b>Tipos de contrato, modelos</b>	
— Contrato civil de obra.....	0741
— ♦ Modelo de contrato de precios fijos unitarios.....	0742
— ♦ Modelo de contrato por administración delegada.....	0743
<b>Procedimiento</b>	
— Etapa previa.....	0744
— Etapa precontractual.....	0745
— Etapa contractual.....	0746
— Etapa poscontractual.....	0747
<b>Garantías</b>	
— Generalidades.....	0748
— Amparo de buen manejo del anticipo.....	0749
— Cumplimiento.....	0750
— Pago de salarios.....	0751
— Garantía de responsabilidad civil extracontractual.....	0752
— Estabilidad.....	0753
— Multas y sanciones.....	0754 a 0800

	Cód. Int. [§]
<b>TERCERA PARTE</b>	
<b>Unidades inmobiliarias cerradas</b>	
Síntesis .....	0801
Finalidad.....	0802
Reglamentación aplicable.....	0803
Definición.....	0804
Propiedad de las zonas comunes.....	0805
Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.....	0806 a 0820
<b>Estructura y funcionamiento</b>	
Síntesis.....	0821
<b>Áreas sociales comunes</b>	
Áreas de circulación.....	0822
Áreas de recreación.....	0823
Áreas de uso social.....	0824
Zonas verdes.....	0825
Áreas de servicio.....	0826
Parqueaderos.....	0827
Cerramientos transparentes.....	0828
Aprovechamiento económico de áreas comunes.....	0829
<b>Integración municipal</b>	
Reformas arquitectónicas, estéticas y ampliaciones.....	0830
Niveles de inmisión tolerables.....	0831
Requisitos de permanencia de mascotas.....	0832
<b>Participación comunitaria</b>	
Autoridades internas.....	0833
Solución de conflictos.....	0834
<b>Obligaciones económicas</b>	
Cuotas de administración y sostenimiento.....	0835
Ejecución judicial de obligaciones económicas.....	0836
Responsabilidad solidaria.....	0837
Cobro de servicios públicos domiciliarios.....	0838
Instalación de medidores de consumo.....	0839
Servicios públicos domiciliarios comunes.....	0840
Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.....	0841
Impuesto de renta y complementarios.....	0842
No aplicabilidad de las disposiciones económicas a edificios o conjuntos de uso comercial.....	0843
<b>Parcelación</b>	
Los propietarios de una parcelación pueden someterse al nuevo régimen.....	0844 a 0880
<b>CUARTA PARTE</b>	
<b>Adquisición de la propiedad horizontal</b>	
Síntesis.....	0881

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
<b>Modos de adquirir la propiedad inmobiliaria</b>		<b>Contrato de compraventa</b>	
Síntesis .....	0882	— Definición .....	0947
<b>Tradición en materia de propiedad horizontal</b>		— Elementos esenciales .....	0948
— Concepto .....	0883	— Otras cláusulas .....	0949
— Requisitos de la tradición .....	0884	— Otorgamiento de escritura pública .....	0950
<b>Sucesión por causa de muerte</b>		— Casos de inmuebles afectados como vivienda familiar .....	0951
Concepto .....	0885	— Trámites ante la oficina de catastro .....	0952
<b>Prescripción adquisitiva</b>		— ♦ Modelo simple de contrato de compraventa .	0953 a 1000
— Concepto .....	0886	<b>Avalúo de inmuebles</b>	
— Requisitos para la prescripción .....	0887	Síntesis .....	1001
Prescripción de vivienda de interés social .....	0888 a 0910	Definición .....	1002
<b>Actividades preliminares en la negociación de inmuebles</b>		Precio y valor .....	1003
Síntesis .....	0911	Factores intrínsecos y externos .....	1004
<b>Consulta de normas urbanísticas</b>		Motivos para realizar un avalúo .....	1005
— Actividad y estrato .....	0912	Contenido de un informe de avalúo .....	1006
— Entidades competentes .....	0913	Avalúos administrativos .....	1007
<b>Uso permitido</b>		Avalúos administrativos especiales .....	1008
— Del sector .....	0914	Avalúos catastrales .....	1009
— Entidad competente .....	0915	Métodos de avalúo .....	1010
<b>Estudio de títulos</b>		♦ Ejemplo de un avalúo .....	1011 a 1060
— Objetivo .....	0916	<b>QUINTA PARTE</b>	
— Documentos requeridos .....	0917	<b>Suplemento Normativo</b>	
<b>Folio de matrícula inmobiliaria</b>		<b>Código Civil - Título XXVIII</b>	
— Concepto .....	0918	<b>Del mandato</b>	
— Presentación del folio .....	0919	<b>Definiciones y reglas generales</b>	
— Características y contenido del folio de matrícula inmobiliaria tradicional .....	0920	— Definición .....	1061
— Contenido del folio magnético .....	0921	— Forma de estipular su remuneración cuando es oneroso .....	1062
— Falsa tradición .....	0922 y 0923	— Extensión de las reglas del mandato a profesiones y carreras .....	1063
— ♦ Modelo de folio magnético .....	0924	— Por el mero consejo no se configura un mandato .....	1064
<b>Avalúo</b>		— Cuando se configura mandato y cuándo agencia oficiosa .....	1065
Contenido .....	0925	— Cuando la simple recomendación sí configura mandato .....	1066
<b>Preparación del contrato</b>		— Efectos de la ejecución de un mandato nulo o con extralimitación .....	1067
Alternativas del contrato .....	0926 a 0940	— Consensualidad del mandato .....	1068
<b>Promesa y contrato de compraventa</b>		— Perfeccionamiento del mandato .....	1069
Síntesis .....	0941	— Aceptación presunta respecto de profesionales .	1070
<b>Contrato de promesa de compraventa</b>		— Pluralidad de contratantes .....	1071
Concepto .....	0942	— Efectos entre sí en la pluralidad de mandatarios .....	1072
Requisitos .....	0943	— Efectos frente a terceros de actos de mandatario incapaz .....	1073
Contenido .....	0944	— Responsabilidad del mandatario .....	1074
Cumplimiento de la promesa .....	0945	— Mandato general y especial .....	1075
♦ Modelo de promesa de contrato de compraventa .	0946	<b>De la administración del mandato</b>	
		— Límites del mandato .....	1076
		— Facultades del mandatario .....	1077

	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
— Alcances de la cláusula de libre administración..	1078	— Efectos de la muerte del mandante .....	1113
— Cumplimiento del mandato por medios equivalentes.....	1079	— Reglas para el encargo de ejecución posterior a la muerte del mandante.....	1114
— Delegación del mandato.....	1080	— Efectos de la muerte del mandatario y responsabilidad de sus herederos .....	1115
— Efectos frente a terceros de una delegación no autorizada.....	1081	— Situación del mandato contratado antes del matrimonio.....	1116
— Delegación que constituye nuevo mandato.....	1082	— Efectos de la falta de uno, de dos o más mandatarios conjuntos.....	1117
— Acciones del mandante contra el delegado.....	1083	— Efectos frente a terceros de la expiración del mandato.....	1118 a 1170
— Donaciones permitidas al mandatario.....	1084		
— Aceptación de créditos a favor del mandante que sí lo comprometen.....	1085	<b>LEY 95 DE 1890</b>	
— Límites a la mera facultad de transigir y comprometer .....	1086	<b>Sobre reformas civiles</b>	
— Facultades inherentes al poder para vender ....	1087	El administrador .....	1171
— Límites a la mera facultad de hipotecar .....	1088	Nombramiento administrador .....	1172
— Prohibiciones al mandatario encargado de compraventa de bienes .....	1089	Nombramiento mediante juez.....	1173
— Reglas al mandatario encargado de solicitar o colocar dinero .....	1090	Votos .....	1174
— Reglas especiales para colocar dinero a interés.....	1091	Subsistencia del nombramiento .....	1175
— Reglas si resulta mayor o menor beneficio o gravamen.....	1092	Padrón de comuneros.....	1176
— Interpretación de las facultades en ausencia del mandante.....	1093	Personería.....	1177
— Deber de lealtad del mandatario.....	1094	Remuneración del administrador.....	1178
— Reglas cuando no es posible cumplir el encargo por fuerza mayor .....	1095	Garantía para manejo de fondos .....	1179
— Mandato oculto o sin representación .....	1096	Manejo de rentas de comuneros .....	1180
— Responsabilidad del mandatario por insolvencia de los deudores .....	1097	Explotación de la cosa común.....	1181
— Riesgo por pérdida de especies metálicas.....	1098	Explotación por licitación pública.....	1182 a 1220
— Responsabilidad del mandatario por extralimitación del mandato.....	1099		
— Rendición de cuentas del mandatario.....	1100	<b>LEY 182 DE 1948</b>	
— Intereses debidos al mandante.....	1101	<b>Régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio</b>	
— Responsabilidad del mandatario por lo recibido y dejado de recibir de terceros en razón del mandato.....	1102	Edificios de pisos y departamentos .....	1221
		Subsuelos y buhardillas.....	1222
<b>De las obligaciones del mandato</b>		Propietarios .....	1223
— Obligaciones generales.....	1103	Bienes comunes, inalienables e indivisibles.....	1224
— Desistimiento del mandatario por incumplimiento del mandante .....	1104	Derecho proporcional e inseparable.....	1225
— Responsabilidad del mandante ante los contratos celebrados .....	1105	Contribución a expensas comunes.....	1226
— Efectos y responsabilidad del mandatario por ejecución parcial.....	1106	Derecho sobre los bienes comunes.....	1227
— Derecho de retención del mandatario.....	1107	Uso y goce de las unidades privadas - sanciones ...	1228
		Libre disposición de las unidades privadas .....	1229
<b>De la terminación del mandato</b>		Inscripción hipoteca.....	1230
— Causales.....	1108	Inscripción de títulos en el registro .....	1231
— Formas y efectos de la revocación del mandato .....	1109	Sociedad o reglamento de copropiedad .....	1232
— Fecha desde la cual surte efecto la revocación .....	1110	Contenido del reglamento de copropiedad .....	1233
— Restitución y copia de los instrumentos suministrados para la ejecución del mandato.....	1111	Mérito ejecutivo de las actas.....	1234
— Efectos de la renuncia.....	1112	En caso de destrucción del edificio.....	1235
		Reparación del edificio .....	1236
		Seguros.....	1237
		Subsistencia de hipotecas .....	1238
		Destino de indemnizaciones .....	1239
		Declaración municipal.....	1240
		Valor de cada piso o departamento .....	1241
		Avalúos independientes .....	1242
		Divisibilidad de hipotecas .....	1243
		Responsabilidad del titular en la hipoteca.....	1244
		Préstamos con garantía hipotecaria .....	1245
		Prohibiciones a propietarios de pisos altos y bajos ..	1246 a 1300

Cód. Int.  
[§]

Cód. Int.  
[§]

**LEY 16 DE 1985**

**Régimen de propiedad horizontal**

Definición.....	1301
Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal.....	1302
Persona jurídica.....	1303
Órganos de gobierno.....	1304
Registro y certificación sobre existencia y representación legal.....	1305
Régimen de los bienes de uso o servicio común.....	1306
Integración con la Ley 182 de 1948.....	1307
Competencia y procedimiento.....	1308
Sanciones.....	1309
Aplicabilidad.....	1310 a 1370

**DECRETO 1365 DE 1986**

**Reglamentaria de las derogadas leyes 182 de 1948 y 16 de 1985**

Aplicabilidad y definición.....	1371
Declaración municipal.....	1372
Licencia de construcción.....	1373
Proyecto de división y planos de localización y linderos.....	1374
Constitución del régimen.....	1375
Protocolización del reglamento.....	1376
Certificación de representación legal.....	1377
Domicilio de la persona jurídica.....	1378
Nombre del edificio o conjunto.....	1379
Porcentajes de participación.....	1380
De la enajenación de unidades privadas.....	1381
Coefficientes de copropiedad.....	1382
Determinación de los coeficientes.....	1383
Del cobro judicial de cuotas.....	1384
Quórum para el cambio de régimen legal primera convocatoria.....	1385
Quórum para el cambio de régimen legal segunda convocatoria.....	1386
Asamblea general de propietarios.....	1387
Representación de sucesiones o personas jurídicas.....	1388
Asamblea general ordinaria.....	1389
Asamblea extraordinaria.....	1390
Convocatoria.....	1391
Lugar y hora de la asamblea.....	1392
Quórum deliberatorio.....	1393
Quórum segunda convocatoria.....	1394
El voto y el porcentaje de participación.....	1395
Limitaciones de los miembros de la administración.....	1396
Funciones de la asamblea general.....	1397
Requisitos para la elaboración de actas.....	1398
Obligatoriedad de las decisiones de la asamblea.....	1399
Personería de la copropiedad.....	1400
Funciones del administrador.....	1401
El administrador como representante legal.....	1402
Remuneración del administrador.....	1403
Responsabilidad del administrador.....	1404 a 1450

**LEY 428 DE 1998**

**Unidades inmobiliarias cerradas**

Objeto de la ley.....	1451
Principios generales.....	1452

**TÍTULO I**

**Definición y tipología de las unidades inmobiliarias cerradas**

Definición de unidades inmobiliarias cerradas.....	1453
Propiedad de las zonas comunes.....	1454
Dimensiones.....	1455
Uso del suelo predominante.....	1456
Usos y servicios complementarios.....	1457
Usos de los suelos compatibles.....	1458
Usos restringidos.....	1459
Unidades inmobiliarias residenciales.....	1460
Unidades inmobiliarias comerciales.....	1461
Unidades inmobiliarias industriales.....	1462
Unidades inmobiliarias turísticas.....	1463
Unidades inmobiliarias de servicios tecnológicos.....	1464

**TÍTULO II**

**Áreas sociales y comunes**

Áreas para circulación.....	1465
Áreas de recreación.....	1466
Áreas de uso social.....	1467
Zonas verdes.....	1468
Áreas de servicios.....	1469
Parqueaderos.....	1470
Espacio público interno.....	1471
Espacio público y adyacente.....	1472
Cerramientos transparentes.....	1473
Aprovechamiento económico de las áreas comunes.....	1474

**TÍTULO III**

**Integración municipal**

Integración con el entorno.....	1475
Reformas arquitectónicas y estéticas.....	1476
Conformación urbanística.....	1477
Niveles de inmisión tolerables.....	1478
Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.....	1479

**TÍTULO IV**

**Participación comunitaria**

Derechos de los moradores.....	1480
Obligaciones de los moradores.....	1481
Autoridades internas.....	1482
Voto proporcional.....	1483
Solución de conflictos.....	1484
Medidas para la convivencia.....	1485



	Cód. Int. [§]		Cód. Int. [§]
Quórum y mayorías.....	1543		
Decisiones que exigen mayoría calificada.....	1544		
Actas.....	1545		
Procedimiento ejecutivo.....	1546		
Impugnación de decisiones.....	1547		
<b>CAPÍTULO XI</b>			
<b>Del administrador del edificio o conjunto</b>			
Naturaleza del administrador.....	1548		
Funciones del administrador.....	1549		
Administración provisional.....	1550		
<b>CAPÍTULO XII</b>			
<b>Del consejo de administración</b>			
Obligatoriedad.....	1551		
Quórum y mayorías.....	1552		
Funciones.....	1553		
<b>CAPÍTULO XIII</b>			
<b>Del revisor fiscal del edificio o conjunto</b>			
Obligatoriedad.....	1554		
Funciones.....	1555		
<b>TÍTULO II</b>			
<b>De la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos y de las sanciones</b>			
<b>CAPÍTULO I</b>			
<b>De la solución de conflictos</b>			
Solución de conflictos.....	1556		
<b>CAPÍTULO II</b>			
<b>De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias</b>			
Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.....	1557		
Procedimiento para imposición de sanciones.....	1558		
Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.....	1559		
Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.....	1560		
<b>TÍTULO III</b>			
<b>Unidades inmobiliarias cerradas</b>			
<b>CAPÍTULO I</b>			
<b>Definición y naturaleza jurídica</b>			
Unidades inmobiliarias cerradas.....	1561		
Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.....	1562		
		<b>CAPÍTULO II</b>	
		<b>Áreas sociales comunes</b>	
		Áreas para circulación.....	1563
		Áreas de recreación.....	1564
		Áreas de uso social.....	1565
		Zonas verdes.....	1566
		Áreas de servicio.....	1567
		Parqueaderos.....	1568
		Cerramientos transparentes.....	1569
		Aprovechamiento económico de las áreas comunes	1570
		<b>CAPÍTULO III</b>	
		<b>Integración municipal</b>	
		Reformas arquitectónicas y estéticas.....	1571
		Niveles de inmisión tolerables.....	1572
		Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.....	1573
		<b>CAPÍTULO IV</b>	
		<b>Participación comunitaria</b>	
		Autoridades internas.....	1574
		Solución de conflictos.....	1575
		<b>CAPÍTULO V</b>	
		<b>Obligaciones económicas</b>	
		Cuotas de administración y sostenimiento.....	1576
		Ejecución de las obligaciones.....	1577
		Cobro de los servicios públicos domiciliarios.....	1578
		Servicios públicos domiciliarios comunes.....	1579
		Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.....	1580
		Impuesto de renta y complementarios.....	1581
		Disposiciones no aplicables a edificios o conjuntos de uso comercial.....	1582
		<b>TÍTULO IV</b>	
		<b>Disposiciones finales</b>	
		Parcelación.....	1583
		Régimen de transición.....	1584
		Vigencia y derogatoria.....	1585 a 1588
		<b>Ley 1673 de 2013</b> .....	1589 a 1591
		<b>Decreto único reglamentario 1077 de 2015</b> .....	1591-1
		<b>Ley 1796 de 2016</b> .....	1592 a 1599-6
		<b>SEXTA PARTE</b>	
		<b>Suplemento, jurisprudencia y doctrina</b>	
		Jurisprudencia.....	1600 a 1642
		Doctrina.....	1643 a 9999