

**CIRO PABON NUÑEZ**

# **LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**TEORIA Y PRACTICA**  
**Legislación, Jurisprudencia y Modelos**

**CUARTA EDICION**



**EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL**

# ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCION .....	
--------------------	--

## PRELIMINARES

### DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS TENDENCIAS MODERNAS

I.	SOCIALIZACION Y ABUSO DEL DERECHO. ....	5
II.	DEL DERECHO PUBLICO Y DEL DERECHO PRIVADO. ....	6
III.	FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD .....	7
IV.	LA DOCTRINA CATOLICA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD .....	9
V.	EVOLUCION Y DIRECTRICES ACTUALES: .....	10
A.	Una mayor penetración del derecho y del Estado en la propiedad .....	10
B.	Incremento de los limites de la idea o del concepto jurídico .....	
	del limite. en orden al derecho de propiedad .....	11
C.	Asignación de una función trasindividual al derecho de propiedad .....	12
D.	Proyección, sobre el derecho de propiedad, de ciertos principios generales tendientes a la moderación del ejercicio del derecho .....	13
E.	Protección del derecho de propiedad en cuanto modo de ostentar el goce de los bienes, antes que como mera titularidad formal .....	14
F.	Intervención del Estado en el proceso circulatorio y de disposición de ciertos bienes. ....	14
G.	La expropiación forzosa .....	15
H.	Justificación de la propiedad dividida por pisos: .....	15
	1. Políticamente .....	17
	2. Socialmente .....	17
	3. Jurídicamente .....	17

## CAPÍTULO PRIMERO

### PERFILES HISTÓRICOS DE LA INSTITUCIÓN

I.	LA INSTITUCIÓN EN LOS PUEBLOS DE LA ANTIGÜEDAD .....	19
II.	LA INSTITUCIÓN EN EL DERECHO ROMANO .....	21
III.	LA INSTITUCIÓN EN LOS ANTIGÜOS PUEBLOS GERMÁNICOS. ...	32
IV.	LA INSTITUCIÓN EN LA EDAD MEDIA .....	33

V.	LA INSTITUCIÓN EN LAS “COSTUMBRES” DE VARIOS PAÍSES ....	35
VI.	LA INSTITUCIÓN EN LA ÉPOCA MODERNA: .....	39
A.	El criterio prohibitivo .....	39
B.	Legislaciones que permiten la propiedad por pisos .....	43
VII.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA .....	47
A.	Antecedentes legislativos .....	47
	1. Breves consideraciones .....	47
	2. Los proyectos de 1890 y de 1946 .....	49
	3. El Decreto Legislativo 1286 de 1948 .....	50
B.	El Derecho Positivo .....	51
	1. Aspectos generales sobre los textos legales .....	51
	2. Un nuevo proyecto de Ley .....	55

## CAPÍTULO SEGUNDO

### NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL DERECHO DE SUPERFICIE ...	60
	1. En sentido objetivo: .....	61
	a. Lato .....	61
	b. Estricto .....	61
	2. En sentido subjetivo .....	61
B.	PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROPIEDAD VERTICAL .....	65
C.	COMUNIDAD Y COPROPIEDAD .....	69
D.	LA COPROPIEDAD GERMÁNICA .....	71
E.	TEORÍA DE LA DIVISIÓN IDEAL O INTELECTUAL DE LA COSA ..	72
F.	OTRAS DOCTRINAS .....	73
	1. La teoría acéfala .....	74
	2. Teoría del derecho “sui géneris” .....	74
	3. Teorías de la Comunidad: .....	75
	a. La comunidad propiamente dicha .....	75
	b. La comunidad especial .....	75
	c. La comunidad pro indivisa .....	76
	4. Teorías de la copropiedad .....	77
	a. La copropiedad propiamente dicha .....	77
	b. El condominio especial .....	77
	c. La copropiedad con indivisión forzosa .....	78
	d. La copropiedad relativa .....	78
	5. Teorías de la propiedad .....	78
	6. Otras teorías: .....	79
	a. De la persona jurídica .....	79
	b. De la sociedad .....	81
G.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS SERVIDUMBRES Y LAS RELACIONES DE VECINDAD .....	83

1.	Concepto y caracteres fundamentales de esta propiedad: .....	86
	a. Ser especial .....	87
	b. Recaer exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente .....	89
2.	Jerarquía de las normas por las cuales se rige la institución .....	89

### CAPÍTULO TERCERO

#### CÓMO NACE LA PROPIEDAD POR PISOS

I.	LOS MODOS DE ADQUISICIÓN .....	93
II.	LA SUCESIÓN HEREDITARIA .....	93
III.	LA ENAJENACIÓN DE PISOS .....	95
IV.	EL NACIMIENTO PREVIO DE LA CONSTRUCCIÓN .....	96
V.	OTROS MODOS DE ADQUISICIÓN .....	97
VI.	PREHORIZONTALIDAD Y CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA .....	97
	A. Indicaciones previas .....	97
	B. Legislación comparada sobre el régimen de prehorizontalidad: .....	98
	1. En la Argentina .....	98
	2. En el Brasil .....	101
	3. En Europa .....	103
	4. En Colombia .....	103
	C. La propiedad horizontal y sus requisitos técnico y administrativos .....	106
	1. Disposiciones generales y Licencia de urbanización .....	109
	D. El reglamento de copropiedad o de administración .....	109
	1. Confeción, publicación y fuerza del reglamento .....	111
	2. Contenido del reglamento de copropiedad .....	112
	E. Las Protocolizaciones .....	113
	F. La inscripción y la matrícula .....	115
	G. Cómo debe inscribirse la propiedad horizontal .....	115
VII.	FORMULARIOS .....	116
VIII.	RECOMENDACIONES .....	117
IX.	COMPETENCIA DE LOS CONCEJOS MUNICIPALES SOBRE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES .....	118

### CAPÍTULO CUARTO

#### DETERMINACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS BIENES COMUNES

I.	CONCEPTO Y CARACTERES .....	121
A.	Desafectación de los bienes comunes .....	122
B.	Incongruencia de la Ley 16 de 1985 .....	122

C.	Posibles soluciones .....	123
II.	BIENES PROPIAMENTE COMUNES: .....	124
A.	El suelo o terreno ante la ley .....	125
B.	Los cimientos, estructuras: entre pisos y fachadas ante la ley .....	126
C.	Los techos o techumbres y entrepisos .....	126
D.	Los ductos e instalaciones .....	127
E.	Equipo e instalaciones de seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicios de la edificación .....	127
F.	Las áreas libres .....	127
H.	Equipos para tratamiento y conducción de basuras .....	128
I.	Elementos complementarios .....	128
III.	BIENES CIRCUNSTANCIALES COMUNES .....	129

## CAPÍTULO QUINTO

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS POR RAZÓN DE LAS COSAS COMUNES

I.	SOBRE LAS COSAS COMUNES .....	131
II.	CARACTERÍSTICAS Y FACULTADES .....	133
A.	Derecho de los propietarios para administrar .....	134
B.	Derecho al uso, al goce y al disfrute sobre los bienes comunes .....	134
C.	Casos especiales: .....	136
	1. Construcción o transformación de ventanas, puertas o balcones .....	136
	2. Las construcciones subterráneas .....	137
	3. Apertura de un hueco en pared medianera o acceso a ella .....	137
	4. El derecho de elevación .....	137
	5. Obras para construir desagües y tubos de acceso y similares .....	138
D.	Obligaciones y limitaciones .....	138
III.	LOS ASPECTOS CONTRIBUTIVOS .....	140
A.	El pacto o norma voluntaria de contribución .....	140
B.	Gastos que entran en el concepto de generales y que están sometidos al régimen de distribución .....	141
C.	Quiénes son los interesados que deben contribuir .....	142
D.	La cuota de participación y manera de fijarla .....	143

## CAPÍTULO SEXTO

### ÓRGANOS Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS

I.	PRINCIPIOS GENERALES .....	145
II.	ÓRGANOS Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD: .....	146
A.	La asamblea de copropietarios .....	146

1. Quiénes componen la asamblea .....	147
2. Convocatoria de la asamblea .....	148
3. Atribuciones de la asamblea .....	149
4. Sistema para la adopción de acuerdos .....	150
5. Recursos contra los acuerdos adoptados .....	151
B. La persona jurídica .....	151
C. El administrador .....	152
D. El Revisor Fiscal .....	154

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### DERECHOS SOBRE LAS COSAS PRIVATIVAS

I. IDEAS GENERALES .....	157
II. PARTES MATERIALES QUE PERTENECEN A CADA PROPIETARIO .....	157
III. EL DERECHO DE DISPOSICIÓN SOBRE EL PISO .....	158
IV. LIMITACIONES POR RAZÓN DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA .....	159
V. SUPUESTOS DE ACTIVIDADES ILÍCITAS: .....	160
A. Ejercicio de actividades no permitidas por los estatutos .....	160
B. Actividades peligrosas .....	160
C. Actividades dañosas .....	160
D. Actividades inmorales .....	161
E. Actividades incómodas .....	162
F. Actividades insalubres .....	162
VI. DOMINIO Y SERVICIO SOBRE EL PISO .....	163

## CAPÍTULO OCTAVO

### DE LOS GRAVÁMENES Y LOS SEGUROS OBLIGATORIOS

I. LOS PRINCIPIOS RECTORES .....	165
II. DE LA HIPOTECA .....	166
III. DE LOS SEGUROS .....	168
IV. DEL REGISTRO INMOBILIARIO .....	169
A. La publicidad y el registro .....	169
B. El sistema colombiano .....	170
C. La inscripción hipotecaria .....	171
D. El Reglamento de Copropiedad .....	171

## CAPÍTULO NOVENO

### EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PISOS

I. CÓMO PUEDE EXTINGUIRSE LA PROPIEDAD POR PISOS: .....	173
A. Destrucción o grave deterioro del edificio .....	174

B.	Demolición por mandato judicial .....	175
C.	Expropiación .....	175
D.	Confusión de los derechos en una misma persona .....	182
II.	SITUACIÓN DE TERCEROS EN CASO DE EXTINCIÓN .....	182

## CAPÍTULO DÉCIMO

### ASPECTOS PROCESALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I.	INTRODUCCIÓN .....	185
II.	LEGISLACION COMPARADA .....	185
III.	LOS DIVERSOS PROCESOS EN COLOMBIA: .....	187
A.	Controversias sobre propiedad horizontal .....	188
B.	El procedimiento judicial ordinario .....	189
	1. El proceso abreviado .....	190
	2. Los procesos ejecutivos .....	190
	3. El proceso de expropiación .....	191
	4. El arbitramento .....	192

## CAPÍTULO UNDÉCIMO

### MODELOS, ORGANIZACIÓN Y PRÁCTICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS

I.	LA ORGANIZACIÓN .....	195
II.	LA PRÁCTICA DE LA PROPIEDAD .....	196
III.	LAS TASAS DE IMPUESTOS .....	197
IV.	MODELO DE UN "REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE EDIFICIO" ...	198
V.	MODELO DE PROMESA DE COMPRAVENTA .....	240
VI.	MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA DE VENTA .....	249

## CAPÍTULO DOCE

### JURISPRUDENCIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL E INSTITUCIONES ALÁTERES

I.	INTRODUCCIÓN .....	253
II.	DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: .....	254
A.	Acción Reivindicatoria .....	254
B.	Promesa de Compraventa .....	254
C.	Cláusula de valor constante .....	257
D.	Valor probatorio de la escritura pública .....	263
E.	Propiedad horizontal (representación de la comunidad) .....	267

III. LA PROPIEDAD HORIZONTAL ANTE LA ACCIÓN DE TUTELA: .....	273
A. Deberes de los administradores frente a los copropietarios .....	274
La impugnación .....	275
Consideraciones. ....	275
B. Lista de deudores morosos .....	277
Análisis del caso concreto .....	280
C. Intimidad en conjuntos residenciales .....	282

### APÉNDICE No. 1

#### LEGISLACION

I. De la Propiedad Horizontal .....	287
-Ley 182 de 1948 (29 de diciembre) Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio .....	288
-Ley 16 de 1985 (8 de enero) .....	294
-Decreto 1365 de 1986 (28 de abril) Por el cual se reglamentan las leyes 182 y 16 de 1985 .....	297
II. De la Inspección y Vigilancia de la construcción de viviendas: Ley 66 de 1968 (29 de diciembre) Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia .....	311
-Decreto 219 de 1969 (20 de febrero) Por el cual se reglamentan algunas disposiciones de la Ley 66 de 1968 .....	320
-Decreto Ley 2610 de 1979 (26 de octubre) .....	322
III. Diligencias Administrativas en Santa Fé de Bogotá, D.C. (Construcciones y Urbanizaciones) -Decreto 600 de 1993 .....	332
IV. De la asignación de competencias sobre inspección y vigilancia. -Decreto 1941 de 1986 (19 de junio) Por el cual se asignan unas funciones al Ministerio de Desarrollo Económico .....	363
-Decreto Ley 078 de 1987 (15 de enero) Por el cual se asignan las funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del impuesto al Valor Agregado - IVA- .....	365
-Decreto 497 de 1987 (17 de marzo) Por el cual se distribuyen unos negocios .....	372
-Decreto 1555 de 1988 (3 de agosto) Por el cual se reglamentan algunas disposiciones contenidas en los Decretos 78 y 497 de 1987 .....	374
V. Competencia de los concejos municipales sobre inspección, vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles. ....	378

### APÉNDICE No. 2

CATÁLOGO DE AUTORES, INSTITUCIONES JURÍDICAS Y LOCUCIONES LATINAS .....	387
---	-----

**APENDICE No. 3**

BIBLIOGRAFÍA ..... 399

**APENDICE No. 4**

INDICE ANALITICO DE MATERIAS ..... 405