

## ÍNDICE GENERAL

Introducción a la sexta edición .....	7
---------------------------------------	---

### CAPÍTULO PRIMERO PERFILES HISTÓRICOS DE LA INSTITUCIÓN

I. La institución en los pueblos de la antigüedad.....	11
II. La institución en el derecho romano .....	13
III. La institución en los antiguos pueblos germánicos .....	20
IV. La institución en la edad media .....	21
V. La institución en las “costumbres” de varios países .....	22
VI. La institución en la época moderna .....	25
A. El criterio prohibitivo .....	26
B. Legislaciones que permiten la propiedad por pisos .....	27
VII. La propiedad horizontal en Colombia .....	30
A. Antecedentes legislativos .....	30
1. Breves consideraciones.....	30
2. Los proyectos de 1890 y 1946.....	31
3. El Decreto Legislativo 1286 de 1948 .....	33
B. El derecho positivo .....	33
1. Aspectos generales sobre la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 .....	33
a) Persona jurídica.....	35
b) Objeto y desafectación de bienes comunes .....	35
c) Coeficientes de copropiedad .....	35
d) Solidaridad en materia de expensas comunes .....	36
e) Módulos de contribución.....	38
f) Extinción parcial de la propiedad horizontal .....	38
g) Integración por etapas.....	39
h) Bienes de uso exclusivo pero con el carácter de bienes comunes .....	39
i) Reunión de las asambleas no presenciales.....	39
j) Unidades inmobiliarias cerradas .....	40
k) Solución de conflictos .....	40

## CAPÍTULO SEGUNDO

### NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSTITUCIÓN

I. Posición científica de la doctrina y directrices adoptadas por los ordenamientos legales de algunos países .....	43
A. La propiedad horizontal y el derecho de superficie .....	44
1) En sentido objetivo .....	45
2) En sentido subjetivo .....	45
1ª) Concurrencia del derecho de superficie y de propiedad horizontal.....	47
2ª) Concurrencia de propiedad superficiaria y de propiedad horizontal.....	47
B. Propiedad horizontal y propiedad vertical .....	48
C. La comunidad de bienes y la copropiedad.....	50
D. La copropiedad germánica.....	52
E. Teoría de la división ideal o intelectual de la cosa .....	53
F. Otras doctrinas .....	54
1. La teoría acéfala .....	54
2. Teoría del derecho "sui-generis" .....	54
3. Teorías de la comunidad .....	55
a. La comunidad propiamente dicha .....	55
b. La comunidad especial .....	55
c. La comunidad pro-divisa .....	56
4. Teorías de la copropiedad .....	56
a. La copropiedad propiamente dicha .....	56
b. El condominio especial .....	57
c. La copropiedad con indivisión forzosa .....	57
d. La copropiedad relativa.....	57
5. Teorías de la propiedad .....	57
6. Otras teorías .....	58
a. De la persona jurídica .....	58
b. De la sociedad .....	59
G. La propiedad horizontal, las servidumbres y las relaciones de vecindad .....	61
1. Concepto y caracteres fundamentales de esta propiedad .....	63
a. Ser especial .....	64
b. Recaer sobre edificios divididos por pisos o conjuntos de uso residencial, comercial y mixto (diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria y oficinas de conformidad con la normatividad urbanística) y, por tanto quedan excluidas .....	65
2. Jerarquía de otras normas por las cuales se rige la institución .....	66

3. Especial referencia sobre las Unidades Inmobiliarias cerradas, U.I.C. ....	67
---	----

## CAPÍTULO TERCERO CÓMO NACE JURÍDICAMENTE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Los modos de adquisición.....	71
II. La sucesión a título universal y singular.....	71
A. Asignación voluntaria.....	71
B. Asignación judicial.....	72
C. Cuotas ideales.....	73
D. ¿Comunidad o copropiedad la propiedad horizontal?.....	74
III. La enajenación de inmuebles.....	75
IV. El nacimiento previo de la construcción.....	78
V. Otros modos de adquisición.....	79
VI. Prehorizontalidad.....	79
A. Indicaciones previas.....	79
B. Legislación comparada sobre el régimen de prehorizontalidad.....	80
VII. Constitución del sistema.....	84
A. Requisitos técnicos y administrativos.....	84
B. Licencias de urbanización y construcción.....	86
C. El reglamento de copropiedad.....	87
1. Consideraciones previas.....	87
2. Confección, publicación y fuerza del reglamento.....	87
D. La inscripción y la matrícula.....	88
E. Cómo debe inscribirse la propiedad horizontal.....	88

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

I. Concepto y caracteres.....	91
A. Desafectación de los bienes comunes.....	93
B. Incongruencia de la Ley 675 de 2.001.....	93
C. Posibles soluciones.....	93
II. Bienes propiamente comunes.....	94
A. El suelo o terreno ante la ley.....	95
B. Los cimientos o estructuras, entresijos y fachadas ante la ley.....	95
C. Los techos o techumbres y entresijos.....	95
D. Los ductos e instalaciones.....	97

E. Equipo e instalación de seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicios de la edificación .....	97
F. Las áreas libres .....	97
G. Áreas de circulación interna.....	98
H. Equipos para tratamiento y conducción de basuras .....	98
I. Elementos complementarios .....	98

## CAPÍTULO QUINTO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS POR RAZÓN DE LAS COSAS COMUNES

I. Sobre las cosas comunes .....	99
II. Características y facultades .....	100
A. Derecho de los copropietarios para administrar .....	101
B. Derecho al uso, al goce y al disfrute sobre los bienes comunes.....	101
C. Casos especiales .....	103
1º. Construcción o transformación de ventanas, puerta o balcones .....	103
2º. Las construcciones subterráneas.....	103
3º. Apertura de un hueco en pared medianera o acceso a ella .....	103
4º. El derecho de elevación .....	103
5º. Obras para construir desagües y tubos de acceso y similares .....	104
D. Obligaciones y limitaciones.....	104
III. Los aspectos contributivos .....	105
A. El pacto o norma voluntaria de contribución .....	105
B. Gastos que entran en el concepto de generales y que están sometidos al régimen de distribución .....	106
C. Quiénes son los interesados que deben contribuir .....	107
D. La cuota de participación y manera de fijarla.....	107
E. Impuestos predial y de valorización .....	108

## CAPÍTULO SEXTO ÓRGANOS Y GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS

I. Principios generales.....	123
II. Órganos y gobierno de la comunidad .....	124
A. La asamblea de copropietarios .....	124
1. Quiénes componen la asamblea .....	124
2. Convocatoria de la asamblea .....	125

3. Atribuciones de la asamblea.....	126
4. Sistema para la adopción de acuerdos.....	127
a. Reuniones por derecho propio (art. 40) .....	127
b. Reuniones de segunda convocatoria (art. 41) .....	127
c. Reuniones no presenciales (art. 42) .....	127
d. Decisiones por comunicación escrita (art. 43) .....	128
e. Decisiones en reuniones no presenciales (art. 44) .....	128
f. Quórum y mayorías (art. 45).....	128
g. Decisiones que exigen mayoría calificada (art. 46).....	129
5. Impugnación y recursos contra los acuerdos adoptados.....	129
B. La persona jurídica.....	130
C. El administrador.....	131
D. El revisor fiscal.....	133

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DERECHO SOBRE LAS COSAS PRIVATIVAS**

I. Ideas generales.....	135
II. Partes materiales que pertenecen a cada propietario.....	135
III. El derecho de disposición sobre el piso.....	136
IV. Limitaciones por razón de la propiedad exclusiva.....	137
V. Supuestos de actividades ilícitas.....	137
A. Ejercicio de actividades no permitidas por los estatutos.....	137
B. Actividades peligrosas.....	137
C. Actividades dañosas.....	138
D. Actividades inmorales.....	138
E. Actividades incómodas.....	139
F. Actividades insalubres.....	139
VI. Dominio y servicio sobre el piso.....	139

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LOS GRAVÁMENES Y LOS SEGUROS OBLIGATORIOS**

I. Los principios rectores.....	141
II. De la hipoteca.....	141
III. De los seguros.....	142
IV. Reconstrucción del edificio o conjunto.....	143
A. Reconstrucción obligatoria.....	143
B. Reconstrucción parcial del conjunto.....	144
V. Del registro inmobiliario.....	144

A. La publicidad y el registro.....	144
B. El sistema colombiano .....	145
C. La inscripción hipotecaria.....	145
D. El reglamento de copropiedad .....	145
E. Otras obligaciones en materia de publicidad.....	145
F. Modelos y normas legales en Bogotá, D.C. ....	146
G. Enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital de Bogotá .....	146
1. Permiso y requisitos jurídicos .....	147
2. Requisitos técnicos.....	148
3. Requisitos financieros.....	148
4. Trámite de la solicitud de permiso .....	148
5. Explicación del trámite .....	149

## CAPÍTULO NOVENO

### ASPECTOS PROCESALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Introducción .....	151
II. Legislación comparada .....	151
A. República Argentina.....	151
B. Italia.....	152
C. Portugal.....	152
D. España.....	152
III. Los diversos procesos en Colombia .....	153
A. Controversias sobre propiedad horizontal.....	153
B. Proceso verbal sumario.....	153
C. El procedimiento judicial ordinario .....	154
1. El proceso abreviado .....	154
2. El proceso ejecutivo.....	155
3. El proceso de expropiación.....	155
4. El arbitramento .....	156
5. Responsabilidad contractual y extracontractual o aquiliana (del dueño, constructor, empresario, arquitecto, habitantes de un edificio (solidaridad) de funcionarios que expidan o autoricen obras de construcción).....	156
6. Defensas.....	160
a. Planteamiento del tema .....	160
b. Denuncia del pleito y excepciones.....	161
c. Seguros.....	162
7. Solución de conflictos .....	162

a. Comité de convivencia.....	162
b. Clase de sanciones.....	163
c. Ejecución de las sanciones.....	163
d. Impugnación de las sanciones.....	164

## **CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS CONTRAVENCIONES Y DE LOS DELITOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD INMUEBLE (URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES)**

I. Introducción .....	165
A. Los tipos descritos en el Código Penal .....	165
II. Contravenciones y multas.....	167
III. Deficiencias en la reglamentación legislativa.....	168
IV. Frente a la hipoteca de mayor extensión.....	168

## **CAPÍTULO UNDÉCIMO EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

I. ¿Cómo puede extinguirse la propiedad horizontal?.....	171
A. Procedimiento .....	171
B. División de la copropiedad .....	171
C. Demolición por mandato judicial .....	172
D. La expropiación forzosa.....	172
E. Confusión de los derechos en una misma persona .....	172
II. Situación de terceros en caso de extinción.....	172

## **CAPÍTULO DUODÉCIMO MODELOS, ORGANIZACIÓN Y PRÁCTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

I. La organización.....	175
II. La práctica de la propiedad.....	176
III. Las tasas de impuestos .....	176
IV. Fondo de imprevistos .....	177
V. Modelo de promesa de venta .....	177
VI. Modelo de minuta de escritura de venta.....	184

## **CAPÍTULO TRIGÉSIMO PORTAFOLIO DE INVERSIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

I. Modalidad de inversiones .....	187
-----------------------------------	-----

A. Introducción.....	187
B. Titularización.....	187
C. Fondos comunes.....	188
D. Tiempo compartido.....	189
E. Segundo hogar.....	190

## APÉNDICES

### APÉNDICE I

#### RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A. Ley 675 de 2001.....	§..... 193
-------------------------	------------

### APÉNDICE II

#### INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y COMPETENCIAS DE LAS ENTIDADES FISCALIZADORAS

I. Introducción.....	219
II. La normatividad.....	221
A. Ley 66 de 1968.....	221
B. Decreto 219 de 1969.....	227
C. Decreto-Ley 2610 de 1979.....	229

### APÉNDICE III

#### REORDENAMIENTO TERRITORIAL, SANCIONES URBANÍSTICAS, EXPROPIACIÓN Y NORMAS ANTISÍSMICAS

A. Ley 388 de 1997.....	235
B. Ley 400 de 1997.....	268
C. Decreto-Ley 078 de 1987.....	273
D. Decreto 1555 de 1998.....	277
E. Defensoría del espacio público.....	279

### APÉNDICE IV

#### NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA

I. Licencias de urbanismo y construcción.....	283
A. Decreto 1052 de 1998.....	283
II. Seguros obligatorios.....	308

A. Decreto 3042 de 1989.....	308
III. Registro de las personas jurídicas .....	310
A. Decreto 427 de 1996.....	310
IV. Afectación de vivienda.....	316
A. Decreto 258 de 1996.....	316
V. Servicios públicos domiciliarios .....	322
VI. Sistema de financiación de vivienda y creación de su secretaría técnica.....	351
A. Ley 546 de 1999 .....	351

## APÉNDICE V

### JURISPRUDENCIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL E INSTITUCIONES ALÁTERES

I. Introducción .....	375
II. De la Corte Suprema de Justicia.....	375
A. Acción reivindicatoria .....	375
B. Promesa de compraventa .....	376
C. Valor probatorio de la escritura pública.....	377
D. Propiedad Horizontal (representación de la comunidad) .....	379
E. Linderos en los inmuebles.....	380
F. Simulación contractual .....	381
III. La propiedad horizontal ante la acción de tutela.....	383
A. Deberes de los administradores frente a los copropietarios.....	384
B. Lista de deudores morosos .....	386
C. Intimidad en conjuntos residenciales .....	389
D. Derecho a la intimidad, al buen nombre y a la libertad .....	391
E. Órdenes del administrador para que se abstengan los porteros de prestar servicios por morosidad en las expensas comunes.....	398

## APÉNDICE VI

### CATÁLOGO DE AUTORES, INSTITUCIONES JURÍDICAS Y LOCUCIONES LATINAS

Catálogo de autores, instituciones jurídicas y locuciones latinas .....	403
---	-----