



ADMINISTRACION DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

• Manual Práctico •

Israel Beltrán Gutiérrez

**BIBLIOTECA
ENRIQUE LOW MURTRA**

INDICE

1. INTRODUCCION	5
- Objetivos del Manual	5
2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	6
3. ALGUNAS CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	7
- Concepto de "Horizontal"	7
- Definición de este tipo de propiedad	7
4. REGIMEN LEGAL	8
- Normatividad	8
- Ley 182 de 1948	9
- Ley 16 de 1985	15
- Decreto 1365 de 1986	18
- Algunas diferencias entre las dos leyes	32
- Comentarios a las principales diferencias	33
- Fuerza legal y contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal	34
- Procedimiento para reformar el Reglamento	35
- Representación legal	36
- Personería jurídica e inscripción	36

5. LA ADMINISTRACION	40
- Doble carácter de la administración	40
- Derechos y obligaciones de los propietarios	40
- Los Órganos de Administración	41
- La Asamblea General de Propietarios	41
- Asamblea ordinaria	42
- Convocatoria y citación de la Asamblea	42
- Determinación del quórum	43
- Asamblea extraordinaria	44
- Disposiciones sobre representación en la Asamblea	44
- Funciones de la Asamblea	45
- La Junta o Consejo de Administración	45
- El Administrador	46
- El Revisor	47
6. ORGANIZACION PRACTICA DE LA ADMINISTRACION	48
- Estructura Administrativa	48
- Libros	49
- Iniciación de la actividad administrativa	49
- El presupuesto	49
- Análisis de conflictos comunes	51
- Destinación de las unidades privadas a usos distintos a los señalados en el reglamento	52
- Negativa o renuencia a pagar las contribuciones	52
- Incumplimiento de las obligaciones por parte de los arrendatarios	53
- Los casos relacionados con la convivencia	53
- Incumplimiento, exceso y omisiones por parte de la administración	54
- Dificultades presupuestales	54
- Desacuerdos laborales y diferencias con contratistas	54
- Póliza de seguro contra incendio	55
- Elaboración de actas	55
7. MODELOS	57
- Modelo de REGLAMENTO	57
- Modelo de acta de Asamblea General	80
- Modelo de poder para representación en la Asamblea	83