

**ANDRÉS MARTÍNEZ DÍAZ**

# **LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ADMINISTRACIÓN**

**TEÓRICO PRÁCTICO**

**Legislación – Comentarios  
Jurisprudencia – Modelos**



**EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL**

## TABLA DE CONTENIDO

### LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ADMINISTRACIÓN

<b>1. LA ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UN SERVICIO</b>	
1.1. El servicio de la administración de la propiedad horizontal como producto. ....	2
1.1.1. Características del servicio como producto. ....	2
1.1.1.1. Intangible. ....	2
1.1.1.2. Inseparable. ....	2
1.1.1.3. Heterogéneo. ....	2
1.1.1.4. No transfiere la propiedad. ....	2
1.1.1.5. Otras características del servicio como producto. ....	3
1.2. La calidad del servicio de administración de la propiedad horizontal. ....	3
1.2.1. Calidad. ....	3
1.2.1.1. ¿Por qué producir el servicio de administración de propiedad horizontal con calidad? .....	3
1.3. La gestión. ....	3
1.3.1. Calidad de la gestión. ....	3
1.3.1.1. Silueta del administrador en gestión personal. ....	4
1.3.1.2. Silueta de la compañía administradora a seleccionar. ....	4
1.3.2. Gestiones a enfocar en la administración de la propiedad horizontal. ....	4
1.3.2.1. Representación legal. ....	4
1.3.2.2. Financiera. ....	4
1.3.2.3. Operativa. ....	4
1.3.2.4. Ejecución. ....	5
1.3.3. Calidad de la gestión. ....	5
1.4. Calidad del producto. ....	5
1.4.1. Calidad técnica. ....	5
1.4.2. Calidad funcional. ....	5
1.5. Interacción productiva en el servicio de la administración de propiedad horizontal. ....	5
1.5.1. ¿Qué es el momento de la verdad? .....	5
1.5.2. ¿Qué es manejar el servicio? .....	6
1.5.3. ¿Qué es un ciclo del servicio? .....	6
1.5.4. ¿Qué es diagramar un ciclo de servicios? .....	6
1.6. Concepto de la propiedad horizontal en Colombia. ....	6
1.6.1. Modelos de propiedad horizontal. ....	7
1.6.1.1 Propiamente dicha. ....	7

1.6.1.2. Por extensión. ....	7
1.6.2. Elementos físicos que conforman la propiedad horizontal. ....	8
1.6.2.1. Áreas privadas. ....	8
1.6.2.2. Áreas Comunes. ....	8
<b>2. LEGISLACIÓN VIGENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.</b>	
2.1. Marco jurídico del régimen de la propiedad horizontal. ....	9
2.2. Breves notas comentarias a la Ley 182 de 1948. ....	10
2.3. Breves notas comentarias a la Ley 16 de 1985. ....	20
2.4. Breves notas comentarias al Decreto 1365 de 1986 que reglamenta las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985. ....	26
2.5. Cuadro comparativo o diferencial de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985. ....	41
2.6. Breves notas comentarias a la Ley 428 de 1998. ....	42
2.6.1. Comentario de la Cámara Colombiana de la Construcción: Camacol Seccional Cundinamarca. ....	45
2.6.2. Transcripción de la Ley 428 de 1998. ....	47
2.7. Tránsito de la ley. ....	54
2.7.1. Procedimiento a quienes desean trasladarse de régimen de la Ley 182 de 1948, al régimen de la Ley 16 de 1985. ....	54
2.7.2. Cuadro resumen del tránsito de ley. ....	55
2.8. Constitución de un inmueble en propiedad horizontal. ....	55
2.8.1. Declaración municipal. ....	55
2.8.2. Licencia de construcción. ....	56
2.8.3. ¿Cuándo se entiende constituido un inmueble en régimen de propiedad horizontal. ....	56
2.9. Causas legales de la terminación de la propiedad horizontal. ....	57
2.10. Reglamento de propiedad horizontal. ....	57
2.10.1. Tarifa mínima de requisitos que deben contener el reglamento de administración de propiedad horizontal. ....	58
2.10.2. Reglamento interno de propiedad horizontal. ....	59
<b>3. PROCEDIMIENTOS PRÁCTICOS PARA RECIBIR DE LA CONSTRUCTORA.</b>	
3.1. Entrega de un edificio o conjunto por parte de la constructora. ....	61
3.1.1. Administrador provisional. ....	62
3.1.1.1. Diferencias con el administrador suplente. ....	63
3.1.2. Documentos que debe entregar la constructora. ....	64
3.1.3. Procedimiento práctico al recibo de la constructora. ....	65
3.1.4. Conflictos derivados del incumplimiento de la constructora. ....	66
3.1.4.1. Separación de apartamentos o casas. ....	66
3.1.4.2. Promesa de compraventa. ....	67
3.1.4.3. Escrituración. ....	67
3.1.4.4. Entrega de la unidad privada. ....	67
3.1.5. Entrega de las zonas comunes y bienes comunes. ....	67
3.1.5.1. Omisiones de tipo constructivo en: ....	67
3.1.5.2. Omisiones de tipo documental. ....	68
3.1.5.3. Omisiones de servicios públicos. ....	68
3.1.6. Soluciones a los conflictos derivados de la entrega de la constructora. ....	68
3.1.6.1. La reclamación directa. ....	68

3.1.6.2. Querella ante oficina de control de vivienda de la alcaldía de Santafé de Bogotá.....	68
3.1.6.3. Centros de conciliación.....	69
3.1.6.4. Arbitraje.....	69
3.1.6.5. Justicia ordinaria.....	69
3.1.6.5.1. Procedimiento ejecutivo.....	69
3.1.6.5.2. Procedimiento ordinario.....	70
3.1.6.5.2.1. Mayor y menor cuantía.....	70
3.1.6.5.3. Procedimiento verbal.....	70
3.1.7. Obligaciones del vendedor.....	71
3.1.7.1. Evicción.....	71
3.1.7.2. Acción redhibitoria.....	71

**4. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

4.1. El Administrador.....	74
4.1.1. Opciones dentro del marco legal de la propiedad horizontal para administrar.....	75
4.1.1.1. Primera opción: Sociedad.....	75
4.1.1.2. Segunda opción: Reglamento de copropiedad.....	75
4.1.2. Opciones fuera del texto de la ley de propiedad horizontal.....	75
4.1.2.1. Asociaciones de copropietarios, propietarios, vecinos, arrendatarios.....	76
4.1.2.1.1. Antecedentes en propiedad horizontal.....	76
4.1.2.1.2. Problemas que surgen de las asociaciones de copropietarios o propietarios.....	77
4.1.2.1.3. Otros aspectos del art. 21 de la Ley 56 de 1985.....	79
4.1.2.1.4. Otras modalidades.....	81
4.1.2.1.4.1. Las asociaciones como persona jurídica administradora.....	81
4.1.3. Aspectos que comprende la actividad de administrar.....	81
4.1.3.1. Temas legales.....	81
4.1.3.2. Temas financieros.....	81
4.1.3.3. Temas operativos.....	81
4.1.3.4. Temas administrativos.....	82
4.1.4. Factores de la función administradora.....	82
4.1.4.1. Planeación.....	82
4.1.4.2. Organización.....	82
4.1.4.3. Ejecución.....	82
4.1.4.4. Control.....	82
4.1.5. Silueta o perfil ideal del administrador.....	83
4.1.5.1. Liderazgo.....	83
4.1.5.2. Sociabilidad.....	83
4.1.5.3. Responsabilidad.....	83
4.1.5.4. Iniciativa.....	83
4.1.5.5. Experiencia y conocimiento del ramo.....	83
4.1.5.6. Otros perfiles.....	83
4.1.6. Documentos que se deben aportar por parte de quien pretende administrar cuando es persona jurídica.....	83
4.1.7. Documentos que debe aportar por parte de quien pretende administrar cuando es persona natural.....	84

4.1.8. Inicio y terminación del cargo de administrador. ....	84
4.1.9. Notas procedimentales para recibir la administración. ....	85
4.1.10. Responsabilidad del administrador. ....	85
4.1.10.1. Ética. ....	85
4.1.10.2. Moral. ....	86
4.1.10.3. Moral y ética. ....	87
4.1.10.4. Civil. ....	88
4.1.10.4.1. Contrato de mandato. ....	88
4.1.10.4.2. Aceptación del contrato de mandato. ....	89
4.1.10.4.3. Responsabilidad del mandatario. ....	90
4.1.10.4.4. Administración del mandato. ....	90
4.1.10.4.5. Obligaciones del mandante. ....	91
4.1.10.4.6. Delegaciones. ....	91
4.1.10.4.7. Obligaciones del mandatario. ....	91
4.1.10.5. Penal. ....	91
4.1.10.5.1. Noción de acto punible. ....	91
4.1.10.5.2. De la responsabilidad propiamente dicha. ....	92
4.1.10.5.2.1. La culpa. ....	92
4.1.10.5.2.2. La preterintención. ....	93
4.1.10.5.2.3. El dolo. ....	93
4.1.10.5.3. Las acciones para establecer la responsabilidad. ....	93
4.1.10.5.4. Las clases de conductas punibles. ....	94
4.1.10.5.4.1. La contravención. ....	94
4.1.10.5.4.1.1. Contravenciones usuales por parte de los órganos de administración. .	94
4.1.10.5.4.1.1.1. Ejercicio arbitrario de las propias razones. ....	94
4.1.10.5.4.1.1.2. Maltrato a animales. ....	94
4.1.10.5.4.2. El delito. ....	94
4.1.10.5.5. Aplicación al caso de la administración de la propiedad horizontal. ....	94
4.1.10.5.5.1. Algunas conductas delictivas de mayor ocurrencia en la administración de la propiedad horizontal. ....	95
4.1.10.5.5.1.2. Falsedad en documentos. (Arts. 221 y 22 del C.P.). ....	95
4.1.10.5.5.1.3. Hurto. ....	97
4.1.10.5.5.1.4. Peculado por extensión. (Art. 138 C.P.). ....	97
4.1.10.5.5.1.5. Delitos contra el sufragio. ....	98
4.1.10.5.5.1.6. Abuso de autoridad. ....	98
4.1.10.5.5.1.7. Abuso de confianza. ....	98
4.1.10.5.5.1.8. Violación de las comunicaciones. (Art. 288 C.P.). ....	99
4.1.10.5.5.1.9. Constreñimiento ilegal. (Art. 276 C.P.). ....	99
4.1.10.5.5.1.10. Daño en cosa ajena. (Art. 370 C.P.). ....	99
4.1.10.5.5.1.11. Violación de los derechos de reunión. (Art. 292 C.P.). ....	100
4.1.10.6. Laboral. ....	100
4.1.10.7. Administrativa. ....	101
4.1.10.8. Tributaria. ....	101
4.1.10.9. Otras. ....	101
4.2. Consejo de administración. ....	101
4.2.1. Concepto general. ....	101

4.2.2. Composición. ....	102
4.2.3. Funciones. ....	102
4.2.4. Reglamento del consejo. ....	103
4.3. Asamblea general de propietarios. ....	103
4.3.1. Concepto general. ....	103
4.3.1.1. Asamblea. ....	104
4.3.1.2. Asamblea general. ....	104
4.3.1.3. Asamblea general de propietarios. ....	104
4.3.1.4. Asamblea general de propietarios de bienes inmuebles. ....	104
4.3.1.5. Asamblea general de copropietarios y/o unidades privadas del régimen de propiedad horizontal. ....	104
4.3.1.5.1. Definición. ....	104
4.3.2. Fundamento constitucional. ....	105
4.3.2.1. El derecho de asociación consagrado en el art. 38 C.N. ....	105
4.3.2.2. El derecho a la protección de la propiedad privada prevista en el art. 58. .	105
4.3.2.3. El intervencionismo del Estado. ....	106
4.3.3. Clases de asambleas generales en propiedad horizontal. ....	106
4.3.3.1. Por los temas a tratar y la ocasión. ....	106
4.3.3.1.1. Asamblea general ordinaria. ....	106
4.3.3.1.1.1. Convocada. ....	107
4.3.3.1.1.2. Por derecho propio. ....	107
4.3.3.1.2. Asamblea general extraordinaria. ....	107
4.3.3.2. Especiales. ....	108
4.3.3.2.1. Asamblea general para cambiar de Ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985. .	108
4.3.3.2.2. Asamblea general para recibir de la constructora. ....	108
4.3.3.2.3. Para decidir su liquidación por destrucción de la propiedad horizontal. .	109
4.3.3.2.4. Asamblea general de propietarios universal. ....	109
4.3.3.3. Por la ocasión. ....	109
4.3.3.3.1. De primera convocatoria. ....	109
4.3.3.3.2. De segunda convocatoria. ....	109
4.3.4. Etapas de la asamblea general de propietarios. ....	109
4.3.4.1. Primera etapa: Preparatoria. ....	110
4.3.4.1.1. La convocatoria. ....	110
4.3.4.1.1.1. Para asamblea de primera citación. ....	110
4.3.4.1.1.2. Para asamblea de segunda citación. ....	111
4.3.4.1.1.3. Derecho a ser convocado. ....	111
4.3.4.1.1.4. Derecho a convocar. ....	111
4.3.4.1.1.4.1. Los propietarios. ....	111
4.3.4.1.1.5. Facultad de convocar. ....	111
4.3.4.1.1.5.1. El administrador. ....	111
4.3.4.1.1.5.2. El consejo de administración. ....	112
4.3.4.1.1.5.3. El revisor fiscal. ....	112
4.3.4.1.1.6. Facultad de ordenar la convocatoria. ....	112
4.3.4.1.1.7. Contenido de la convocatoria. ....	112
4.3.4.1.1.7.1. Día, fecha y hora. ....	112
4.3.4.1.1.7.2. Quién convoca, fundamento legal o estatutario. ....	112

4.3.4.1.1.7.3.	Motivo.....	113
4.3.4.1.1.7.4.	Sitio de reunión.....	113
4.3.4.1.1.7.5.	Propuesta de orden del día.....	113
4.3.4.1.1.7.6.	Advertencias a los propietarios.....	113
4.3.4.1.1.7.7.	Orden del día.....	114
4.3.4.1.1.8.	Anexos de la convocatoria.....	114
4.3.4.1.1.8.1.	Informes.....	114
4.3.4.1.1.8.2.	Proyecto de presupuesto.....	114
4.3.3.1.1.8.3.	Proyecto de reforma estatutaria.....	115
4.3.4.1.1.8.4.	Cotizaciones.....	115
4.3.4.1.1.8.5.	Esqueleto de poder como anexo.....	115
4.3.4.1.1.8.6.	Reglamento de la asamblea.....	115
4.3.4.1.1.9.	Forma y época de convocar.....	116
4.3.4.1.1.10.	Excepciones.....	116
4.3.4.1.1.11.	A quién se dirige la convocatoria.....	117
4.3.4.1.2.	Verificación de representaciones.....	117
4.3.4.1.2.1.	Registro de copropietarios y propietarios.....	117
4.3.4.1.2.2.	Estado del inmueble.....	118
4.3.4.1.2.3.	Requisitos para hacerse representar.....	118
4.3.4.1.2.4.	Poder.....	118
4.3.4.1.2.4.1.	Requisitos del poder.....	118
4.3.4.2.	Segunda etapa: Desarrollo de la sesión de la asamblea general de propiedad, deliberaciones y decisiones.....	119
4.3.4.2.1.	Quórum.....	119
4.3.4.2.1.1.	Clases.....	120
4.3.4.2.1.1.1.	Quórum deliberatorio.....	120
4.3.4.2.1.1.1.1.	Quórum deliberatorio ordinario.....	121
4.3.4.2.1.1.1.2.	Quórum deliberatorio especial.....	121
4.3.4.2.1.1.2.	Decisorio.....	121
4.3.4.2.1.1.2.1.	Ordinario.....	121
4.3.4.2.1.1.2.2.	Especial.....	121
4.3.4.2.2.	Elecciones.....	121
4.3.4.2.2.1.	Clases.....	122
4.3.4.2.2.1.1.	Presidente y secretario de asamblea.....	122
4.3.4.2.2.1.2.	Elecciones unipersonales.....	122
4.3.4.2.2.1.3.	Elecciones pluripersonales.....	122
4.3.4.2.3.	Etapas de elección.....	123
4.3.4.2.3.1.	Inscripción de listas.....	123
4.3.4.2.3.2.	Votación y escrutinio.....	123
4.3.4.2.3.2.1.	Nombramiento de escrutadores.....	123
4.3.4.2.3.2.2.	Apertura de votación.....	123
4.3.4.2.3.3.	Voto secreto o público.....	123
4.3.4.2.3.4.	Cierre de la votación.....	124
4.3.4.2.3.5.	Escrutinio y conteo.....	124
4.3.4.2.3.6.	Pregonación.....	124
4.3.4.2.3.7.	Aceptación del cargo.....	124

4.3.4.2.3.8. Posesión del cargo.....	124
4.3.4.2.4. Toma de decisiones.....	124
4.3.4.2.4.1. Verificación de quórum necesario al decidir.....	124
4.3.4.2.4.2. Verificación de votos a favor, en contra y en blanco.....	125
4.3.4.2.4.3. Inmediatez de la efectivización de las decisiones.....	125
4.3.4.3. Tercera etapa: Post asamblea.....	126
4.3.4.3.1 Actas de asamblea.....	126
4.3.4.3.1.1. Pautas para elaborar las actas de asamblea.....	127
4.3.4.3.2. Publicidad.....	128
4.3.4.3.3. Valor probatorio de las actas.....	128
4.3.4.3.3.1. Alcances de las decisiones de la asamblea general.....	129
4.3.4.3.3.1.1. Eficacia e ineficacia.....	129
4.3.4.3.3.2. Validez de las decisiones.....	130
4.3.4.3.3.3. Obligatoriedad de las decisiones.....	130
4.3.4.3.3.4. Restricción de las decisiones.....	130
4.3.4.3.3.5. Las decisiones de las asambleas como fuente de obligaciones.....	131
4.3.4.3.3.5.1. Origen de las obligaciones de los propietarios.....	131
4.3.4.3.3.5.2. Clases de obligaciones.....	132
4.3.4.3.3.5.2.1. Obligaciones de dar.....	132
4.3.4.3.3.5.2.1.1. Obligación para pagar la cuota de administración.....	132
4.3.4.3.3.5.2.2. Obligación de hacer.....	132
4.3.4.3.3.5.2.3. Obligación de no hacer.....	132
4.3.4.3.3.5.2.4. Obligación pura y simple.....	133
4.3.4.3.4. Obligación en mora.....	133
4.3.4.3.5. Ejecución de obligaciones.....	133
4.3.4.3.5.1. Ejecución de obligaciones simples.....	134
4.3.4.3.5.2. Ejecución de obligaciones sometidas a plazo o condición.....	134
4.3.4.3.5.3. Ejecución de deudor moroso de obligaciones en propiedad horizontal.....	134
4.3.4.3.6. Proceso judicial del cobro de las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal.....	135
4.3.4.3.6.1. Documentos que se deben acompañar.....	135
4.3.4.3.6.1.1. Título ejecutivo.....	135
4.3.4.3.6.1.2. Certificación del administrador.....	135
4.3.4.3.6.1.3. Prueba de la personería jurídica.....	136
4.3.4.3.6.1.4. Poder para actuar.....	136
4.3.4.3.6.2. Demanda ejecutiva.....	136
4.3.5. Funciones de la asamblea general.....	137
4.4. Revisor fiscal.....	138
4.4.1. Calidad o no de contador público.....	138
4.4.2. Impedimentos si es contador.....	139
4.4.3. Funciones.....	139
4.4.4. Elección.....	140
<b>5. EL PRESUPUESTO</b>	
5.1. Concepto.....	141
5.2. Clases.....	141
5.2.1. Ordinario.....	141
5.2.2. Especial.....	141

5.2.3. Provisional. ....	142
5.3. Elementos a tener en cuenta en su formación. ....	143
5.3.1. Conceptos a tener en cuenta en la elaboración del presupuesto. ....	143
5.3.1.1. Contratación laboral directa. ....	143
5.3.1.1.1. Auxilio de transporte. ....	143
5.3.1.1.2. Calzado y vestido de labor. ....	143
5.3.1.1.3. Cesantías. ....	143
5.3.1.1.4. Intereses sobre las cesantías. ....	144
5.3.1.1.5. Prima de servicios. ....	144
5.3.1.1.6. Vacaciones. ....	144
5.3.1.1.7. Subsidio familiar. ....	144
5.3.1.2. Vigilancia. ....	144
5.3.1.2.1. Tarifas para 1999. ....	145
5.3.1.2.2. Clases de contratación de vigilancia. ....	145
5.3.1.2.2.1. Directa. ....	145
5.3.1.2.2.2. Indirecta. ....	146
5.3.1.3. Jardines. ....	146
5.3.1.4. Asistentes. ....	146
5.3.1.5. Revisor fiscal. ....	146
5.3.1.6. Contador. ....	146
5.3.1.7. Mantenimientos varios. ....	146
5.3.1.8. Mantenimiento ascensores, relojes, escaleras, eléctricos etc. ....	147
5.3.1.9. Seguros. ....	147
5.3.1.10. Cobro cartera morosa. ....	147
5.3.1.11. Capacitación y actualización. ....	147
5.3.1.12. Consultoría, asesoría y asistencia jurídica. ....	147
5.3.1.13. Reserva legal. ....	147
5.4. Trámite del presupuesto. ....	148
5.4.1. Quién debe realizar el presupuesto y presentarlo. ....	149
5.4.2. Quién aprueba el presupuesto. ....	149
5.5. Finalidades básicas del presupuesto. ....	149
5.6. Vigencia, periodo fiscal. ....	150
5.7. Ajuste y retroactividad. ....	150
5.8. Modalidades de las contrataciones y gastos a tener en cuenta. ....	151
5.9. Efectos del presupuesto. ....	151
5.10. ¿Es lo mismo balance que presupuesto? ....	151
5.11. Cómo pueden ser los pagos de los propietarios a lo presupuestado. ....	152
<b>6. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN</b>	
6.1. Clasificación. ....	153
6.1.1. Ordinarias. ....	153
6.1.2. Extraordinarias. ....	153
6.1.3. Donaciones. ....	154
6.2. Naturaleza. ....	154
6.3. Cálculo. ....	154
6.4. Sanciones e intereses por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración. ....	154
6.5. Cómo se establecen las cuotas. ....	155

6.5.1. A quién se debe hacer los pagos de las cuotas. ....	155
6.6. Responsables del pago de las cuotas de administración. ....	156
6.7. Deudores morosos. ....	156
6.7.1. Perfil. ....	156
6.7.2. Lista de deudores morosos. ....	156
6.7.3. Garantía del pago. ....	157
6.7.4. Ejecución prejudicial. ....	157
6.7.5. Ejecución judicial de las cuotas. ....	158
6.7.6. Consecuencia de cobros arbitrarios. ....	158
6.7.6.1. Detención de trasteos. ....	158
6.7.6.2. Suspensión de servicios. ....	159
<b>7. LA SEGURIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
7.1. Concepto. ....	160
7.2. Seguridad anti-delincuencia. ....	160
7.2.1. Última normatividad penal. ....	161
7.2.2. Niños problema. ....	162
7.3. Seguridad anti-siniestral. ....	162
7.3.1. Comunicación. ....	163
7.3.2. Otros medios propicios para seguridad. ....	163
7.4. Seguridad sanitaria. ....	163
7.5. Seguridad y vigilancia. ....	163
7.5.1. Algunos antecedentes sobre la vigilancia privada. ....	164
7.5.2. Empresas de vigilancia. ....	165
7.5.2.1. Ventajas. ....	165
7.5.2.2. Limitaciones. ....	165
7.5.2.3. Proyección de la vigilancia. ....	165
7.5.2.4. Póliza de Seguros en vigilancia. ....	166
7.5.2.5. Relación contractual que existe entre los administradores de propiedad horizontal y las empresas de vigilancia. ....	167
7.5.2.6. Concepto de porteros superintendencia de vigilancia. ....	167
7.6. Seguridad preventiva. ....	167
7.6.1. Planeación. ....	168
7.6.2. Interacción. ....	168
7.6.2.1. Elemento humano. ....	168
7.6.2.2. Elemento material. ....	168
7.6.2.3. Ubicuidad de las autoridades. ....	168
7.6.2.4. Ubicuidad de otros cuerpos y entidades de auxilio. ....	168
7.7. Seguros. ....	169
7.7.1. Seguros obligatorios. ....	169
7.7.2. Seguros antiterremotos. ....	169
7.7.3. Seguridad civil extracontractual. ....	170
<b>8. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
8.1. Impuestos. ....	171
8.2. Concepto. ....	171
8.3. Clases. ....	171

8.3.1. Nacionales. ....	171
8.3.2. Departamentales. ....	171
8.3.3. Municipales. ....	172
8.3.4. Directos. ....	172
8.3.5. Indirectos. ....	172
8.3.6. Tasas. ....	172
8.3.7. Contribuciones. ....	172
8.4. Impuestos referentes a propiedad horizontal. ....	172
8.4.1. Retención en la fuente. ....	173
8.4.2. Impuesto de Valor Agregado a las Ventas IVA. ....	173
8.5. Aspectos Procedimentales tributarios en Administración de la propiedad horizontal. ....	173
 <b>9. CONTRATACIONES EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
9.1. Contratación del administrador. ....	175
9.1.1. Responsabilidad de la comunidad. ....	175
9.2. Modalidades de contratación del administrador propiamente dicho. ....	176
9.2.1. Persona jurídica. ....	176
9.2.2. Persona natural. ....	177
9.2.3. Contratación directa e indirecta de vigilancia. ....	177
 <b>PERSONERÍA JURÍDICA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
10.1. Concepto. ....	178
10.2. Personas jurídicas. ....	179
10.2.1. En propiedad horizontal. ....	179
10.2.2. Cómo se prueba de la personería jurídica en propiedad horizontal con la Ley 182 de 1948. ....	180
10.2.3. El tema de la personería jurídica con la Ley 16 de 1985. ....	182
10.2.4. El Decreto 1365 de 1986 y las personerías jurídicas. ....	182
10.2.5. Problemática surgida con el Decreto 2150 de 1995. ....	183
10.2.6. Problemática anterior. ....	184
10.2.7. Requisitos para obtener la certificación de personería jurídica al tenor de la Ley 16 de 1985. ....	185
 <b>11. TENENCIA DE ANIMALES O MASCOTAS EN REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
11.1. Diagnóstico. ....	186
11.2. Problemática. ....	186
11.3. Disposiciones protectoras de los animales. ....	187
11.3.1. Derechos de los animales Ley 84 de 1989. ....	187
11.3.2. Los animales tienen a su favor entidades protectoras de animales. ....	188
11.3.2.1. Declaración de los derechos de los animales. ....	188
11.3.2.2. Propuestas sociales. ....	189
11.3.3. Código de Policía de Santafé de Bogotá. ....	190
11.4. Ciclos biológicos de los animales parásitos y perjudiciales y su relación hacia animales domésticos. ....	190

<b>12. MULTAS A LOS COPROPIETARIOS, PROPIETARIOS O RESIDENTES DE LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</b>	
12.1. Concepto. ....	193
12.2. Clases de multas. ....	193
12.2.1. Estatutarias. ....	193
12.2.2. Legales. ....	193
12.2.3. Dispuestas por la asamblea general. ....	194
12.2.3.1. Requisitos. ....	194
12.2.3.1.1. Quórum especial. ....	194
12.2.3.1.2. Redacción especial. ....	194
12.2.3.1.2.1. Similitud a la cláusula penal de los contratos. ....	194
12.2.3.1.3. Publicidad. ....	195
12.2.3.1.4. Requerimientos. ....	195
12.2.3.1.5. Constitución en mora. ....	195
<b>13. LOS SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
13.1. Concepto. ....	197
13.2. Semántica de los servicios públicos en la Ley 142 de 1994. ....	198
13.3. Algunos servicios públicos en la administración de la propiedad horizontal. ...	201
13.3.1. Señales de televisión, antenas parabólicas. ....	201
13.3.1.1. Fundamento constitucional y legal. ....	201
13.3.1.2. Clasificación de televisión. ....	202
13.3.1.2.1. Según la tecnología de transmisión. ....	202
13.3.1.2.2. Según la función a los usuarios. ....	203
13.3.1.2.3. Según la función destinataria general. ....	203
13.3.1.2.4. Según el nivel de cubrimiento. ....	203
13.3.1.3. Televisión por satélite. ....	203
13.3.1.4. Televisión por suscripción. ....	204
13.3.1.5. Televisión local. ....	204
13.3.1.6. Televisión por cable. ....	204
13.3.1.6.1. Entidades sin ánimo de lucro. ....	205
13.3.1.6.2. Entidades comerciales. ....	205
13.3.2. Servicio de gas. ....	205
13.3.2.1. ¿Qué es una instalación de gas? ....	206
13.3.2.2. La factura. ....	207
13.3.2.3. El problema de las zonas comunes y las instalaciones de gas. ....	207
<b>14. CASO ESPECIAL DE LAS TERRAZAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
14.1. Coeficiente de copropiedad respecto de las terrazas de uso exclusivo. ....	208
14.2. Primer laudo arbitral en Colombia en propiedad horizontal sobre terrazas. ....	208
14.3. Problema de mantenimiento de terrazas. ....	210
14.4. Problemas de las terrazas y los relacionados con cubiertas. ....	210
<b>15. PROBLEMAS DE CONSTRUCCIÓN EN UNIDADES EN USO</b>	
15.1. Licencia de construcción. ....	212
15.1.1. Adiciones. ....	212
15.1.2. Modificaciones. ....	213
15.1.3. Adecuaciones. ....	213

15.1.4. Mantenimiento. ....	213
15.1.5. Desafectación y cambio de uso de bienes comunes. ....	213
15.2. Afectación de bienes comunes. ....	214
15.2.1. Encerramientos. ....	214
15.3. Grietas. ....	215
15.4. Humedades. ....	215
<b>16. MÉTODOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS</b>	
16.1. La conciliación. ....	216
16.2. El arbitraje. ....	217
16.3. La amigable composición. ....	218
<b>17. NORMAS DE URBANISMO</b>	
17.1. Venta de lotes. ....	219
17.2. Inmuebles de conservación. ....	221
17.3. Licencia de adecuación. ....	222
17.4. El permiso de venta. ....	223
17.5. Licencia de construcción y urbanismo. ....	223
17.5.1. El beneficio del silencio administrativo. ....	223
17.6. Estratificación. ....	224
17.6.1. Noción. ....	224
17.6.2. Enunciación de la normatividad histórica. ....	225
17.6.3. Funciones del Comité de Estratificación del Distrito Capital. ....	226
17.7. Autoavalúo. ....	226
<b>18. PROBLEMÁTICAS DE LOS CENTROS COMERCIALES</b>	
18.1. Estatutos conservadores. ....	228
18.2. Actividad y no proactividad de la gestión en mercadeo de los copropietarios. ....	228
18.3. Invasión de zonas comunes. ....	229
18.4. Promociones sonoras. ....	229
18.5. Horarios. ....	230
18.6. Payasos y vendedores. ....	230
18.7. Los arrendatarios de la propiedad horizontal. ....	230
18.8. Tabernas. ....	230
18.9. Prohibición de promociones en almacenes de centros comerciales. ....	230
18.10. Prohibiciones de reuniones políticas. ....	231
18.11. Salas de espera y plazoletas de comidas. ....	231
18.12. Señalización. ....	232
<b>19. PROBLEMÁTICA PARQUES INDUSTRIALES</b>	
<b>20. ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES QUE PUEDE INSTAURAR EL ADMINISTRADOR</b>	
20.1. Querellas administrativas. ....	234
20.1.1. Querellas policivas. ....	234
20.1.1.1. Para control de animales. ....	235
20.1.1.2. Suspensión y demolición de obra. ....	235
20.1.1.3. Amparo posesorio. ....	235

20.1.1.4. Lanzamiento por ocupación de hecho. ....	235
20.1.1.5. Contravenciones. ....	236
20.1.2. Querrela a la constructora. ....	236
20.1.3. Querrelas laborales. ....	236
20.2. Denuncios penales. ....	236
20.2.1. Constitución en parte civil. ....	236
20.3. Procesos civiles. ....	237
20.3.1. Rendición provocada de cuentas. ....	237
20.3.2. Procesos ejecutivos. ....	237
20.3.3. Procesos ordinarios declarativos externos. ....	237
20.3.4. Procesos ordinarios declarativos que inciden al interior de la comunidad. ...	237
20.4. Acciones en la administración pública. ....	237
20.4.1. Acción de revocatoria directa. ....	237
20.4.2. Acción de nulidad. ....	237
20.4.3. Acción de restablecimiento del derecho. ....	237
20.4.4. Reparación directa e indemnizatoria. ....	238
20.4.5. Recursos. ....	238
20.4.6. Demandas ante jueces y tribunales administrativos. ....	238
20.5. Acción de tutela. ....	238
20.6. Acción de cumplimiento de la ley. ....	239
20.7. Derecho de petición. ....	239

**ANEXOS**

***JURISPRUDENCIAS ATINENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL***

1. La acción reivindicatoria de una unidad privada. ....	243
2. Ejercicio de la potestad reglamentaria. Reglamento de copropiedad. Proporción en que se debe contribuir a las expensas necesarias. ....	251
3. Legitimación en la causa en el régimen de copropiedad. Demostración de su existencia. ....	257
4. Prohibición de parquear taxi. ....	265
5. Libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de los copropietarios. T.V. Cable. ....	270
6. Remisión al proceso verbal para dirimir conflictos entre copropietarios. ....	276
7. Derecho a la intimidad personal y familiar. T.V. Cable. ....	281
8. Legitimación en la causa. ....	288
9. Demanda de inconstitucionalidad del artículo 2º (parcial) de la Ley 16 de 1985 “Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal”. ....	298
10. La personería jurídica en la Ley 182 de 1948. ....	302
11. Unanimidad de los copropietarios para modificar el valor económico de la unidad privada. Aplicación del artículo 20 de la Ley 182 de 1948. ....	321
12. Tenencia de mascotas. ....	325
13. Las terrazas. ....	344
14. Obligación de contribuir para el mantenimiento de parabólicas. ....	356
15. Unidades inmobiliarias cerradas. ....	361
15. A. Unidades inmobiliarias cerradas sometidas a régimen de propiedad horizontal. ....	375

16. Tenencia de cerdos en apartamentos. ....	379
17. Prohibición de cortar servicios a los deudores morosos. (Citófonos, correspondencia). ....	384
18. Obligación de la constructora de pagar costos de habitación y traslado al trabajo de los perjudicados con una obra .....	395
19. La ignorancia de la ley no sirve de excusa. ....	407
20. Deudores morosos de asociaciones de copropietarios. ....	415
21. Prescripción de la acción ejecutiva de las cuotas de administración. ....	424
22. Suspensión de servicios públicos. ....	428

### *PROPUESTAS MODELOS PRÁCTICOS*

1. Modelo acta de asamblea general ordinaria. ....	437
2. Modelo de acta de asamblea general extraordinaria. ....	445
3. Modelo de acta de asamblea general especial de tránsito de Ley 182 de 1948 a Ley 16 de 1985. ....	450
4. Modelo de acta de entrega de zonas comunes. ....	454
5. Modelo de reconvencción privada a copropietario. ....	460
6. Modelo de circular informativa. ....	462
7. Modelo de acta de entrega de administración. ....	463
8. Modelo de constancia. ....	466
9. Modelo de convocatoria para asamblea general ordinaria. ....	467
10. Modelo de reglamento para asamblea Conjunto Villas de Aranjuez. ....	470
11. Modelo de convocatoria asamblea general extraordinaria de copropietarios y/o propietarios de régimen de propiedad horizontal. ....	472
12. Modelo de convocatoria asamblea general especial de copropietarios cambio de régimen de propiedad horizontal. ....	474
13. Modelo de convocatoria asamblea general especial de copropietarios y/o propietarios régimen de propiedad horizontal para entrega de zonas comunes. ....	476
14. Modelo de poder para asamblea general ordinaria de copropietarios. ....	479
15. Modelo de poder para asamblea especial de tránsito de Ley 182 de 1948 a Ley 16 de 1985. ....	480
16. Modelo de poder para asamblea especial de entrega de zonas comunes. ....	481
17. Modelo de voto para asamblea Conjunto Residencial El Ferrol III y IV elección de administrador, revisor fiscal y contrador. ....	482
18. Modelo de poder conferido a abogado para cobro judicial de cuotas atrasadas. .	483
19. Modelo de demanda ejecutiva por cuotas atrasadas. ....	484
20. Modelo de solicitud de medidas preventivas (anexo de la demanda ejecutiva). .	488

### *DOCTRINA*

– Concepto superintendencia bancaria sobre cuentas bancarias de conjuntos de propiedad horizontal sometidos a la Ley 182 de 1948. ....	497
– Concepto de la superintendencia de vigilancia privada sobre el servicio de portería como servicio de vigilancia que se entiende. ....	500
– Decreto 758 del 4 de septiembre de 1998 de la Alcaldía Mayor de Santafé de Bogotá sobre prohibición de parqueos y localización de estacionamiento en antejardines, calzadas paralelas y se dictan otras disposiciones. ....	504

– Conceptos de la junta central de contadores sobre el ejercicio de la profesión del contador público en materia de la administración de la propiedad horizontal. ...	506
– Concepto sobre jornada laboral de vigilantes y remuneración emitida por el Ministerio de Trabajo. ....	527
– Ministerio de Desarrollo Económico. ....	533
Decreto 871 de 1999 (mayo 24). ....	535
Índice modelos prácticos ....	537
Índice doctrina ....	539
Índice de materias ....	541
Bibliografía ....	549