

**EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 675 de 2001)  
COMO MARCO PARA LA CONSECUCCIÓN DE LA CONVIVENCIA PACÍFICA EN EL  
CONJUNTO CERRADO TORRES DE BUENA VISTA EN LA CIUDAD DE  
MANIZALES.**

**JULIAN ANDRES VALENCIA VALENCIA**

**HENRY GIRALDO ZULUAGA**

**DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADO**

**DOCTOR JOSE RICARDO ALVAREZ PUERTO**

**UNIVERSIDAD DE MANIZALES**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIOJURIDICAS**

**PROGRAMA DE DERECHO**

**MANIZALES NOVIEMBRE DE 2014**

**EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL(Ley 675 de 2001)  
COMO MARCO PARA LA CONSECUCIÓN DE LA CONVIVENCIA PACÍFICA EN EL  
CONJUNTO CERRADO TORRES DE BUENA VISTA EN LA CIUDAD DE  
MANIZALES.**

**JULIAN ANDRES VALENCIA VALENCIA**

**HENRY GIRALDO ZULUAGA**

**DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADO**

**DOCTOR JOSE RICARDO ALVAREZ PUERTO**

**UNIVERSIDAD DE MANIZALES**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIOJURIDICAS**

**PROGRAMA DE DERECHO**

**MANIZALES NOVIEMBRE DE 2014**

RESUMEN .....	5
INTRODUCCIÓN .....	6
<b>I. Precisiones conceptuales.....</b>	<b>8</b>
1.1. Descripción del área problemática.....	8
1.2. Planteamiento de problema .....	11
1.3. Alcance y Limitaciones .....	11
1.4. Surgimiento del estudio .....	11
1.5. Justificación.....	12
1.6. Objetivos.....	14
1.6.1. Objetivo General .....	14
1.6.2. Objetivos específicos.....	14
1.7. Sistematización del problema.....	15
1.8. Antecedentes del problema investigado.....	15
<b>II. MARCO REFERENCIAL.....</b>	<b>17</b>
2.1. Marco teórico contextual.....	17
Capítulo 1. Marco Jurídico y Jurisdiccional de la Propiedad Horizontal en Colombia.....	17
2.1.4. Síntesis de la evolución histórica de la ley de propiedad horizontal en Colombia. ....	23
Capítulo 2.....	24
2.1.5. Municipio de Manizales: Marco Jurídico de la Propiedad Horizontal ....	24
2.2. Marco legal .....	31
2.2.1. Análisis jurídico del nuevo Régimen de Propiedad Horizontal .....	32
2.2.2. Perfil de la ley 675 de 2001 .....	34
2.3. Marco conceptual.....	37
<b>III. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....</b>	<b>42</b>

<b>3.1 Enfoque:</b> .....	<b>42</b>
<b>Cualitativo</b> .....	<b>42</b>
<b>3.2 Tipo de estudio</b> .....	<b>42</b>
<b>3.3 Método</b> .....	<b>43</b>
<b>3.4 Corte de la investigación</b> .....	<b>44</b>
<b>3.5. Fuentes, técnicas e instrumentos</b> .....	<b>44</b>
<b>3.5.1 Fuentes Primarias</b> .....	<b>44</b>
<b>3.5.2 Fuentes Secundarias</b> .....	<b>45</b>
<b>3.5.3 Técnicas</b> .....	<b>45</b>
<b>3.5.4 Instrumentos</b> .....	<b>46</b>
<b>3.5.5. Población y muestra</b> .....	<b>47</b>
<b>4. Análisis de los instrumentos</b> .....	<b>49</b>
<b>4.1 Análisis Encuesta 1 – Copropietarios e inquilinos</b> .....	<b>49</b>
<b>4.2 Análisis encuesta dos – Colaboradores</b> .....	<b>61</b>
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>66</b>
<b>Recomendaciones</b> .....	<b>71</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>73</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b> .....	<b>125</b>
<b>Sánchez Gómez Luis Orlando. (2013) Manual de Propiedad Horizontal.</b> .....	<b>125</b>

## RESUMEN

El presente trabajo de grado, es una investigación jurídica que trata sobre el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales.

En esta investigación se pretende recorrer la evolución de la normatividad sobre propiedad horizontal en Colombia y luego de establecer un claro marco jurídico, en los primeros capítulos, adentrarnos en el nuevo régimen y normatividad vigente sobre esta institución jurídica.

Más adelante se describe y analiza la forma cómo el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal sirve de marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista.

Esta investigación de enfoque cualitativo y diseño descriptivo se basa en la entrevista y observación como metodologías que por medio del testimonio directo de los copropietarios del conjunto recopiladas en cuestionario estructurado de preguntas y su análisis e interpretación permiten dar desarrollo al estudio que espera finalmente relacionar la aplicación de la ley de propiedad horizontal con la convivencia pacífica de los copropietarios y colaboradores, con el fin de fomentar la solución de conflictos por la vía conciliatoria.

**Palabras clave:** *ley de propiedad horizontal – convivencia pacífica – solución conflicto. Cumplimiento de la norma.*

## INTRODUCCIÓN

El derecho nace de la necesidad de regular las relaciones entre las personas, de ayudarles a una mejor y sana convivencia; por esto, el Derecho se constituye en un conjunto de normas que reglamentan la conducta social de las personas.

El Derecho como norma jurídica que regula el comportamiento, también exhibe las sanciones y situaciones de coacción ante las faltas, en consecuencia para su cumplimiento el Estado puede emplear la fuerza de las leyes, pero siempre se debe considerar que toda reglamentación jurídica debe ser concebida y elaborada teniendo en cuenta las condiciones de la realidad social a la cual se dirige.

Por lo tanto, el acatamiento de la Ley concede Derechos y Garantías que permiten hacer una exigencia tanto al Estado de Derecho como a quienes estén incurriendo ante esta falta, además con la observancia o acatamiento de las normas se busca garantizar el Bienestar Social, mientras que su infracción conlleva la consecuencia de recibir Sanciones y Multas.

Es así como para reglamentar la convivencia en los conjuntos cerrados, nace la nueva Ley de Propiedad Horizontal en Colombia, y como es natural suele suceder que cuando entra en vigencia una nueva ley, se suscite controversia y quizá algunos temores, debido a lo que ella puede contener y la forma en que se aplicará, esto sucede con casi toda nueva reglamentación y la ley 675 de 2001, por medio de la cual

se expide el reglamento de la propiedad horizontal no escapa a estas inquietudes, puesto que con ella se derogan las leyes anteriores y unifica en un solo contenido normativo lo concerniente a la reglamentación de propiedad horizontal.

Ahora bien, la administración consecuentemente de personas vecinas en un espacio comunitario como son los conjuntos residenciales, los conjuntos cerrados de vivienda, los conjuntos comerciales o los conjuntos de uso mixto, tienen jerarquías organizacionales, cargos y funciones, que propenden por el buen desarrollo de la vida en común, generando bienestar entre sus ocupantes o habitantes.

En el presente estudio se pretende realizar una investigación jurídica acerca del cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales, para lo cual se seguirán los pasos metodológicos que conducen a una investigación de enfoque cualitativo y diseño descriptivo.

Luego de establecer un claro marco jurídico, en los primeros capítulos se realizará un acercamiento a la reseña y evolución histórica de la normatividad concerniente a la propiedad horizontal en Colombia, continuando con un análisis jurídico del nuevo Régimen de Propiedad Horizontal aplicando éste a la ciudad de Manizales para luego adentrarse así en el tema de estudio y tratar de establecer si el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal sirve como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista en la ciudad de Manizales.

## I. Precisiones conceptuales

### 1.1. Descripción del área problemática

Usualmente cuando se piensa en Propiedad Horizontal inmediatamente se hace alusión a edificios de apartamentos o de oficinas; sin embargo es una escasa representación de lo que el término propiedad horizontal abarca, pues como resultado del crecimiento de las ciudades se ha visto la obligación de construir cada vez más diferentes formas de vivienda y de construcción de locales comerciales y de oficinas.

*Los edificios constituyen apenas una faceta de los múltiples rostros que conforman una de las más importantes experiencias contemporáneas de habitar la ciudad. Desde las últimas décadas del Siglo pasado, las ciudades colombianas comenzaron a crecer no solo hacia arriba sino hacia dentro densificando los territorios, dando un vuelco a la manera de vivir y relacionarse, diferente a la vida del barrio. (Cartilla de Propiedad Horizontal)*

La propiedad Horizontal ha generado una nueva forma de agrupación de las personas, una manera de asociación que conlleva una extensión de lo colectivo, tal vez una forma de acomodamiento en espacios más reducidos de vida privada y con gran dotación de servicios y espacios comunes.

Toda propiedad debe contar con una persona que administre y regule de acuerdo a la ley todas las relaciones que allí se generen, que procure la sana convivencia dentro de ese microcosmos y vele por qué las relaciones entre las personas que habitan y laboran estas propiedades horizontales se desarrollen en armonía.

Cuando se vive en una propiedad horizontal debido a la naturaleza de esta, en donde se comparten derechos de uso de zonas con otras personas, esta implícita en el quehacer diario cierto riesgo de entrar en conflicto con los demás habitantes de estas copropiedades por múltiples razones que si bien pueden desarrollarse con normalidad, deben ser reguladas para no afectar los derechos de los otros habitantes de la propiedad y la sana convivencia, como lo pueden ser los juegos de los niños, las reuniones sociales, festejos y celebraciones, el uso las zonas comunes y de parqueo, por el comportamiento de mascotas, sobre todo por el uso de las áreas, y en general por todas los comportamientos de las personas habitan esta forma de dominio que deben oscilar entre lo privado y lo público.

Precisamente para reglamentar esa forma especial de dominio surge la Ley 675 de 2001 que muestra como en la Propiedad Horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de Copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, bien sea de un edificio o conjunto, construido o por construirse, para certificar la seguridad y la coexistencia pacífica dentro de los

inmuebles que se someten a la ley tanto como la función social que implica el vivir en éste tipo de propiedad.

Con el propósito de describir de qué manera se respeta y cumple la legislación sobre Propiedad Horizontal, se desea realizar este estudio en el conjunto cerrado Torres de Buenavista, ubicado en la calle 48 No 37 - 69 barrio Guamal, comuna La Fuente el cual consta de 8 bloques, 150 apartamentos, una portería principal y una de apoyo, con 78 parqueaderos comunales; este conjunto habitacional cuenta con un Administrador, un Consejo de Administración y un Comité de Convivencia. De igual manera, se rige por los estatutos, el reglamento de Propiedad Horizontal y un manual de convivencia; sin embargo, es necesario determinar el cumplimiento de esta norma de Propiedad Horizontal y observar en él los principios de consagración legal, que orientan el régimen de la copropiedad, los cuales se concretan en:

- A. El cumplimiento de la norma vigente en materia urbanística para proteger el medio ambiente y la función social de la copropiedad.
- B. El respeto por el ser humano, entendido como ser digno y a su vez ser social y comunitario.
- C. La prevalencia de la solución de conflictos por la vía conciliatoria.
- D. El derecho de todos los miembros de la copropiedad, sin importar su calidad o condición al debido proceso.
- E. La libre iniciativa empresarial, entendida dentro de los límites del bien común.

## **1.2. Planteamiento de problema**

¿El cumplimiento de la ley que regula el quehacer diario en una Propiedad Horizontal, determina la convivencia pacífica dentro de esta? Asumiendo la convivencia pacífica a la luz del respeto por el ser humano, entendido como ser digno y a su vez ser social y comunitario, en donde prevalece la solución de conflictos por la vía conciliatoria.

Estudio del caso del conjunto cerrado Torres de Buenavista en la ciudad de Manizales.

## **1.3. Alcance y Limitaciones**

- Viabilidad: Existe una amplia posibilidad de conseguir datos para el desarrollo de este estudio, mediante la revisión de fuentes primarias y secundarias.
- Lugar o espacio donde se llevará a cabo la investigación: Conjunto Torres de Buenavista Manizales, Oficina Jurídica de la Alcaldía de Manizales y oficinas de abogados
- Tiempo. El período asignado para cubrir esta investigación son los años que lleva conformado el conjunto habitacional Torres de Buena Vista.

## **1.4. Surgimiento del estudio**

Este estudio nace de la necesidad de acercar la ley de propiedad horizontal a una comunidad que se ha visto afectada de manera directa por la mala aplicación y

gestión de la normatividad vigente con consecuencias nefastas para la convivencia pacífica entre copropietarios e inquilinos de la urbanización.

Al ser afectado directo de estos hechos y teniendo la fortuna de poder terminar los estudios de derecho, es evidente la oportunidad de aplicar este trabajo de grado para mejorar una realidad que afecta la calidad de vida muchas familias y se presume común entre las propiedades horizontales, por lo que podría ser de aplicación práctica no solo en el caso de estudio; sino también podría ser replicada en otras propiedades con este tipo de dominio.

**Surge entonces este estudio como resultado de una mala experiencia por la mala aplicación de ley de propiedad horizontal y con el ánimo de fomentar la convivencia pacífica a la luz del respeto por el ser humano, entendido como ser digno y a su vez ser social y comunitario, y para que en el conjunto cerrado Torres de Buenavista prevalezca la solución de conflictos por la vía conciliatoria, y sea muestra del ánimo de la población colombiana cansada del conflicto.**

### **1.5. Justificación**

La intención de realizar un estudio de esta naturaleza halla su importancia en que la Propiedad Horizontal se ha convertido en una de las soluciones de construcción más importante de los últimos años, estando los conjuntos cerrados enmarcado en este tipo de dominio, en los cuales se asume que al cumplir la

normatividad vigente las relaciones entre copropietarios o inquilinos serán de completa armonía y de convivencia pacífica.

Se presume entonces una aplicación práctica de esta investigación toda vez que pretende entender una problemática que no solo afecta a la población del caso de estudio.

Es justo entonces pretender relacionar la aplicación de la ley de propiedad horizontal con la convivencia pacífica de los copropietarios y colaboradores, con el fin de fomentar la solución de conflictos por la vía conciliatoria.

Finalmente, a pesar de que existen varios estudios a nivel nacional acerca de este tema y que precisamente conforman la malla de antecedentes, es notorio que una temática antes trabajada, debe desarrollarse desde nuevas miradas, y en este caso se pretende realizar un estudio desde la perspectiva del enfoque cualitativo, que desde la descripción de las situaciones vividas en el conjunto por los propios habitantes demuestren como es el cumplimiento de la ley en el sitio donde viven, que desde los propios relatos del Consejo de Administración se aborde desde el método inductivo la situación real de la propiedad horizontal en cuanto a conjuntos cerrados se refiere.

## **1.6. Objetivos**

### **1.6.1. Objetivo General**

Realizar una investigación jurídica acerca del cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el Conjunto Cerrado Torres de Buenavista en la ciudad de Manizales.

### **1.6.2. Objetivos específicos**

- Recorrer la evolución de la normatividad sobre propiedad horizontal en Colombia y aplicarlo en el nuevo régimen y normatividad vigente en esta forma de dominio.
- Describir la forma cómo el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal sirve de marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista.
- Indagar sobre la gestión ejercida por los órganos encargados (oficina jurídica de la alcaldía) de la observancia de la Ley sobre Propiedad Horizontal en los conjuntos cerrados de Manizales.

### **1.7. Sistematización del problema**

¿Cuál es la normatividad sobre propiedad horizontal y cuál ha sido su evolución?

¿Qué ocurre con la aplicación de la ley vigente sobre Propiedad Horizontal y su relación con la convivencia pacífica en el Conjunto Cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales?

¿Cuál ha sido la forma en que se realiza el control de la Ley en el Conjunto Cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales por parte de la oficina jurídica de la alcaldía de Manizales?

### **1.8. Antecedentes del problema investigado.**

En el marco de la Ley de Propiedad Horizontal se han realizado varios estudios importantes, por la forma en que abordan la temática, por la profundización en sus conceptos, por la manera en que tejen los análisis de la legislación y como algunos de ellos traen desde un pasado remoto la normatividad aplicada en otras épocas y la comparación con las leyes modernas, además de la mirada en el derecho comparado; todo esto brinda un apoyo sólido para enriquecer esta investigación y otorga las herramientas necesarias para realizar un nuevo estudio, pero sin repetir temáticas ya abordadas.

Uno de estos antecedentes se titula: *Las innovaciones administrativas en el nuevo Régimen de propiedad Horizontal*, de las abogadas Venrey Victoria y Cujar

Liliana, de la Universidad de La Sabana, en el cual explican la evolución normativa de la Propiedad Horizontal en Colombia, desde sus primeras manifestaciones hasta el perfeccionamiento actual.

De igual manera en el estudio de Nader Daniels Lina Margarita, titulado: *Análisis Jurídico de la propiedad Horizontal en Colombia*, la autora realiza una amplia reseña histórica de la propiedad horizontal en Colombia, de la evolución de sus leyes y una parte muy importante que debe considerarse es el análisis de la persona jurídica que surge como consecuencia del sistema de propiedad horizontal.

Un aspecto muy importante de este trabajo es que el estudio jurídico del nuevo régimen impuesto en la Ley 675 de 2001, no solo se limita al contenido de la legislación y su respectivo análisis, sino que además utiliza la doctrina nacional y extranjera tanto como el análisis de sentencias de la Corte Constitucional.

Asimismo, en esta investigación se hace un análisis de la Propiedad Horizontal en el Derecho Internacional.

En la obra, *Condominios Modelos de Organización Administrativa*, se hace también un amplio recorrido por las rutas históricas de la propiedad horizontal, esta vez llevando al lector a historias que quizá no se imaginaban pues llega incluso a la época de las cavernas. Este amplio sentido del tiempo y la evolución de la norma y de los conceptos enriquece en gran manera los datos para la investigación presente.

## II. MARCO REFERENCIAL

### 2.1. Marco teórico contextual

#### Capítulo 1. Marco Jurídico y Jurisdiccional de la Propiedad Horizontal en Colombia

##### 2.1.1. Origen y evolución de la propiedad horizontal

Cuando se procura seguir el hilo de la historia para conocer cuál fue el origen de la propiedad horizontal, cuando y donde surgió, son muchos los autores que coinciden reiterativamente en afirmar que este concepto surge en Roma, y aun se conocía de igual manera en Grecia, Egipto y en el derecho babilónico, pues existen datos que desde épocas remotas se apreciaban aunque de manera principiante este tipo de propiedad de casas por pisos.

Según estudios previos, se ha establecido que la Propiedad Horizontal *“tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, para luego separarlas por pisos. (Gutiérrez Rodríguez, Limay 2008)*

Al realizar esta división de casas por pisos, surge el primer concepto de Propiedad Horizontal, que se fue fortaleciendo con los cambios que se iban originando en las ciudades debido al aumento de la población.

A la luz de los avances en la concepción de la propiedad horizontal, es importante reconocer también los adelantos en la doctrina partiendo de la primera sentencia que se conoce fue promulgada en París en 1672, en la cual se sostiene que:

*"Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio".*

Rodríguez castellanos, K. (2003)

En ese acontecer de la evolución de la doctrina, surge el Código de Napoleón en 1804, que en su artículo 604, reconoce la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa fueran propiedad de distintos dueños y de igual manera incluye en su contenido la noción de las áreas comunes, que pertenecerían a todos los propietarios en relación a los pisos, y que era estipulado de la siguiente manera.

*Quando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera*

*que a él le conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que le conduce a su casa, y así sucesivamente". (Nader Danies, L., 2002)*

Más adelante, se empieza a reglamentar lo concerniente a las características de la época actual, en este contexto la primera ley que reguló se publicó en Bélgica en el año 1924, y en el continente americano, el país a la vanguardia fue Brasil el que promulgó su Ley especial del 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal.

Posteriormente, en el año 1951, la Asociación Interamericana de abogados reunida en Montevideo realiza una conferencia a la que fue invitada la Asociación Nacional de Registradores, que tenía por encargo desplegar acciones relativas a la propiedad horizontal, acordándose en dicha conferencia varias resoluciones que se convirtieron en antecedentes directos de la ley de propiedad horizontal.

*La Propiedad Horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza en el siglo XIX, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas.*

*Bastaría revisar unos fragmentos del Digesto, atribuidos al gran Papiano, para encontrar la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, principio vigente en la conocida propiedad por pisos, por apartamentos o llamada también Propiedad Horizontal. (Superintendencia de notariado: Propiedad Horizontal, 2013)*

### 2.1.2. La Propiedad Horizontal en Colombia

Hasta el momento ha quedado establecido que la necesidad de diseñar bienes inmuebles formados por pisos, apartamentos o locales comerciales, y cuya propiedad pertenece a diferentes personas, es el resultado de situaciones sociales debido a la falta de espacio físico. En consecuencia, para el desarrollo armónico y ordenado de este tipo de propiedad se hace necesario diseñar una reglamentación específica, que se relaciona en las siguientes líneas, partiendo de su reseña histórica.

La propiedad horizontal es entendida como aquella forma de vivienda o local comercial en la cual confluyen derechos de propiedad exclusiva que cubren bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y además abarcan bienes comunes, y se encuentra debidamente reglamentada con el propósito de garantizar la función social de la propiedad y responder por la seguridad y la convivencia pacífica dentro de los inmuebles sometidos a ella.

### 2.1.3. Reseña Histórica de la ley sobre Propiedad horizontal en Colombia

Los orígenes de la legislación sobre propiedad Horizontal en Colombia surgen desde la época conocida como el Bogotazo en Colombia, pues la violencia desmedida generada por la muerte del líder liberal Jorge Eliecer Gaitán alcanzó la zona rural y como consecuencia el desplazamiento de un gran número de campesinos hacia las capitales de los departamentos, esto ocasionó:

*Tal como lo comenta Uribe Jaramillo J. (2010) “La expedición, por parte del Gobierno del presidente Ospina Pérez, del decreto 1286 de 1948, el cual*

*cambiaría el rumbo del régimen inmobiliario conocido hasta entonces en la sociedad colombiana. Y es que, lógicamente, la solución más práctica sería beneficiar a amplios sectores de una población cada vez más numerosa y necesitada, recurriendo a estructuras verticales que ocupan poco espacio e implican, además, menores costos de construcción en comparación con las viviendas independientes que, hasta entonces, prevalecían”*

Muchos años después, el 8 de enero de 1985 se promulga la Ley 16: "Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948". Esta norma empodera a los copropietarios para que a voluntad se acojan al régimen que deseen, es decir pueden optar por la mencionada Ley 16 o bien sea por la Ley 182 de 1948, para lo cual deberían hacer los ajustes respectivos.

Las anteriores normas fueron reglamentadas por el decreto 1365 del 28 de abril de 1986, en el cual se desarrollan de manera amplia los requisitos para la constitución el régimen de propiedad horizontal, las limitaciones para el traspaso de los bienes comunes, el desarrollo de las asambleas, incluyendo sus convocatorias, funciones de la asamblea, funciones del administrador y la representación legal, derogando los decretos reglamentarios 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

En cuanto a la Ley 428, ésta fue promulgada el 16 de enero del año 1998 "Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas

sometidas al régimen de propiedad horizontal", en esta norma, se definen entre otras, las unidades inmobiliarias cerradas, sus áreas, la integración municipal, así como la participación comunitaria y las obligaciones económicas de los a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Posteriormente, el 3 de agosto del año 2001, se publica la ley 675, "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal", esta norma consolida el régimen de propiedad horizontal aboliendo las normas anteriores y estableciendo un manejo único en los predios sometidos a propiedad horizontal.

El Objeto de esta Ley se señala en el artículo 1º así:

*"La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en las que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad". De igual manera, cabe señalar que la mencionada norma señala la constitución del régimen de propiedad horizontal "mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta Ley" (Ley 675 de 2001)*

#### **2.1.4. Síntesis de la evolución histórica de la ley de propiedad horizontal en Colombia.**

- En el Código Civil: No es considerado el concepto de Propiedad Horizontal.
- Hacia mediados del siglo XIX, en el año 1940, algunas ciudades del país manifestaron un avance urbano, que trae como consecuencia la necesidad de acudir al sistema de Propiedad Horizontal. Que concluye con la presentación de un proyecto de ley sobre “propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”.

Sin embargo con la clausura del congreso de 1947 el proyecto no se pudo convertir en ley de la República.

- Después de los trágicos sucesos del 9 de abril de 1948 y como consecuencia de los poderes del estado de sitio, el gobierno de Marino Ospina Pérez promulgó el decreto 1286 de 1948, con el fin de favorecer la construcción de viviendas de varios pisos para reemplazar las construcciones afectadas.
- El decreto 1286 de 1948, fue convertido en la ley 182 de 1948 reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968, 107 de 1983, derogados por el decreto 1365 de 1986. Esta ley 182 de 1948, no define la propiedad horizontal, sencillamente se delimita a autorizarla en el artículo 1°.

- La Ley 16 de 1985, nace de la necesidad de modificar la ley 182 de 1948, para enmendar las desventajas y regular nuevas situaciones, esto ocasiona doble normatividad porque permite optar por una de las dos leyes la 16 o la 182. Se resalta de esta Ley que define la Propiedad horizontal en el artículo 1°
- Ley 428 de 1998. Reglamenta las Unidades Inmobiliarias cerradas.
- Ley 675 de 2001 del 200, es la normatividad que modificó las leyes que regían en Colombia hace más 66 años, en edificios y conjuntos. Hoy la convivencia se fundamenta en la ley, el reglamento interno y el manual que la comunidad acuerda.
- La historia de la Ley 675, Ley de propiedad horizontal, se origina cuando en aquel entonces el ministerio de Desarrollo, en la actualidad de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, reconoció la necesidad de transformar la legislación anterior para renovarla y desarrollarla de acuerdo con el progreso físico y normativo de las ciudades y municipios. (Superintendencia de Notariado, 2013)

## **Capítulo 2.**

### **2.1.5. Municipio de Manizales: Marco Jurídico de la Propiedad Horizontal**

Proyecto de acuerdo N°. 089 de 2010

Por medio del cual se adoptan determinaciones en materia de usos del suelo con el propósito de regular los impactos físicos urbanísticos y fomentar la actividad comercial concentrada en la ciudad de Manizales

El Concejo Municipal de Manizales, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales contenidas en el artículo 313 de la Constitución Nacional, en las leyes 136 de 1994, 1551 de 2012 y 388 de 1997, y en el Decreto Reglamentario 4002 de 2004

Acuerda

Artículo primero: La tipología de uso del suelo denominada supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (c-7), que se pretenda desarrollar de manera individual o conjugada con usos complementarios de vivienda multifamiliar (VM), pasajes comerciales (C-8), servicios hoteleros (S-11) (sólo H551101 y el H551103), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13) institucional de salud grupo 1 (IS-1) e institucional administrativo (IA-1), se podrá localizar al interior del perímetro urbano del municipio de Manizales como consecuencia de un proyecto de desarrollo único e integrado, siempre y cuando cumpla con los siguientes requerimientos:

a. Relación funcional vial:

Sus zonas de acceso y salida vehicular deben darse como mínimo hacia una vía colectora (VC) ó una vía con sección de calzada mayor o igual a siete (7) metros.

b. Altura:

Su altura máxima será la resultante luego de aplicar los índices de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.

c. Índice de construcción:

El índice de construcción del o los predios dispuestos para el proyecto será de 4.5, calculado sobre el área bruta.

d. Índice de ocupación:

La ocupación del o los predios dispuestos para el proyecto será la resultante luego de dejar los retiros correspondientes.

e. Retiros:

Los retiros del proyecto serán definidos con base en las secciones viales y demás determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Acuerdo N° 0812 de 2013

Por medio del cual se crea el fondo de compensación receptor de las áreas de cesión de las licencias de urbanización o parcelación en el municipio de Manizales

Acuerdo 0838 de 2013

Por el cual se modifica parcialmente el acuerdo 812 de 2013

Con el propósito de modificar el numeral 1 del artículo segundo del acuerdo 812 de 2013.

Acuerdo 0839 de 2013

Por el cual se deroga el acuerdo municipal 0744 de 7 de septiembre de 2010

“Por medio del cual se afectan de utilidad pública e interés social unos inmuebles”.

### Capítulo 3.

#### Propiedad Horizontal Torres de Buenavista.

Mediante Resolución No. 2886 del 19 de diciembre de 2005, se registro ante la oficina Jurídica de la Alcaldía de Manizales el Conjunto Cerrado Torres de Buena Vista"

Mediante resolución No. 1119 del 13 de Junio de 2012 se inscribió como administrador el señor JEOVANY CASTRILLON FERNANDEZ, quien ha venido siendo ratificado por los Consejos de Administración elegidos en el 2013 y 2014.

#### Reseña Histórica:

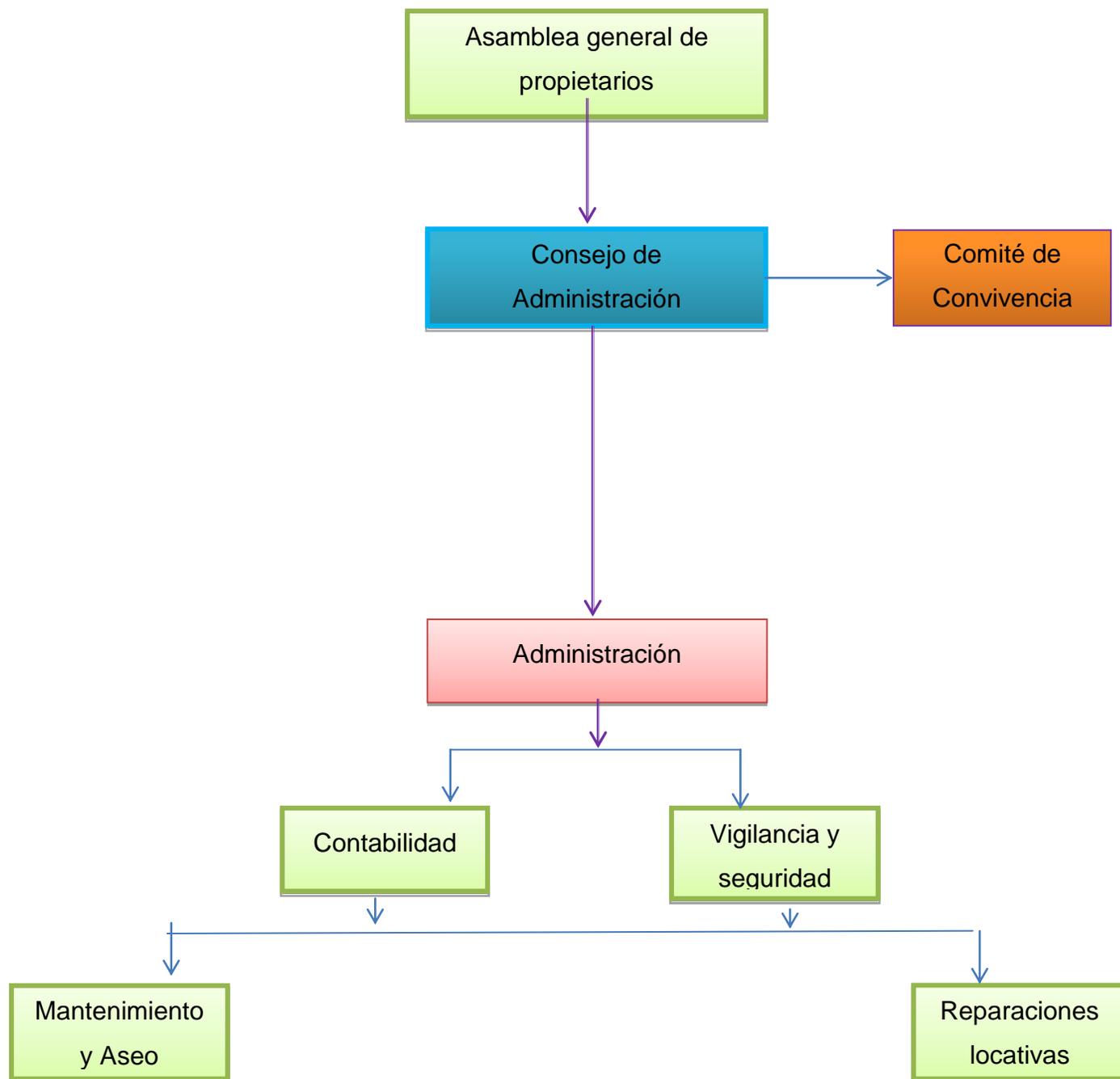
El Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Cerrado Torres de Buenavista se otorgo el 11 de Junio de 2004, es decir ese día nació a la vida jurídica y practica la copropiedad, distinguida con la ficha Catastral Matriz No. 1-02-0720-0001-000 y Matricula Inmobiliaria Matriz No. 100-161808, en su primera fase se desarrollaron las Torres 1, 2, 6 y 7 y posteriormente la 3, 4, 5 y 8, fue inscrita en la Oficina Jurídica de la Secretaria de Gobierno de Manizales el día 19 del mes de Diciembre del año 2005, se otorgo personería jurídica posteriormente y actualmente el Administrador del Conjunto es el señor **JEOVANY CASTRILLON FERNANDES**, actualmente propietario y habitante de la copropiedad.

Durante el desarrollo de la vida jurídica de la copropiedad se ha buscado el nombramiento del administrador a un habitante de la misma, que se genere confianza entre los demás propietarios, que tenga una formación académica que le permita administrar con detalles el Conjunto y lo más importante que genere confianza en el manejo de los dineros, pues la propiedad maneja un presupuesto anual de más de Ciento Doce Millones de Pesos (\$112'000.000.00).

Los problemas más reiterativos que se dan en la comunidad en el manejo de la convivencia, pues en su mayoría y como se pudo detectar en las encuestas el desconocimiento de la Ley 675 de 2001, del Manual de Convivencia Interno de la copropiedad, generan en su mayoría inconvenientes de convivencia que aunque no pasan a mayores, la mala organización que en otrora manejaba la administración había convertido en una pugna de poder y de manejo los destinos de ella, inclusive logrando que la cartera morosa por pagos de expensas mensuales llegaran a más de cuarenta y Cinco Millones de Pesos (\$45'000.000.00) acumulando obligaciones muy altas de servicios públicos, de servicio de vigilancia y de cuentas varias, solo a partir del día 30 de junio de 2012, cuando propietarios con sentido de pertenencia y preocupados por la situación actual del conjunto asumieron el consejo de Administración, nombraron el Administrador actual y empezaron a realizar las acciones tendientes a conocer el estado financiero y contable de la propiedad, logrando determinar la cuantía exacta de los valores adeudados por cada unidad habitacional, las multas sin cobrar y las cuotas extraordinarias, de igual manera los sobrecostos generados y los pagos por servicios jamás prestados que actualmente son materia de investigación por la autoridad competente.

Actualmente se podría indicar que el Conjunto Cerrado torres de Buena Vista goza de buena salud financiera y el presente estudio lo que busca es que con el resultado de la investigación actual, se puedan tomar las medidas correctivas necesarias para ajustar los procedimientos, normas y actuaciones tal y como lo indica la Ley 675 de 2001, logrando un manejo transparente, eficiente, eficaz y que pueda servir como ejemplo para otras copropiedades donde se puedan presentar circunstancias similares a las que afronto el Conjunto y así lograr que desde la academia se cumplan las normas vigentes sobre la materia.

**Estructura organizacional del Conjunto Cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales**



## 2.2. Marco legal

- Ley 675 de 2001.
- Ley 810 del 2003, sobre acciones de los curadores urbanos que modifica la Ley 388 de 1997 sobre sanciones urbanísticas y acciones de los curadores urbanos.

Existen algunas sentencias, como las que se señalan en las siguientes líneas, en las cuales la Corte Constitucional ha pronunciado, según el régimen de la Propiedad horizontal:

*"Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.(Sentencia C522 de 2002).*

De igual manera, la Sentencia C-522, declara lo siguiente:

*"La Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal, amplía la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque: i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados, ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al*

*suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes, y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles" (Sentencia C-522 de 2002).*

### **2.2.1. Análisis jurídico del nuevo Régimen de Propiedad Horizontal**

La ley 675 de 2001, constituye el nuevo régimen de propiedad Horizontal y ha sido demandado en muchas ocasiones pues sus demandantes han considerado en algunos casos, que va en contra de los principios establecidos constitucionalmente.

Es así como se puede mencionar las demandas por el derecho a la igualdad entre arrendatarios y propietarios, así como el respecto por los derechos adquiridos (C-488/02), en la cual se pone de manifiesto que la norma promulgada no busca vulnerar derechos privados, adquiridos antes de la promulgación a la norma, sino por el contrario lo que busca es regular las situaciones que se pueden presentar en las propiedades horizontales y que afectan a todos los copropietarios.

En el marco del análisis jurídico, es necesario resaltar la importancia social del régimen de propiedad horizontal, es posible, por tanto, hablar de la relevancia

cuantitativa, cualitativa y normativa. Desde el análisis cuantitativo, se observa la cantidad de personas que afecta o cubre y por lo tanto es indispensable subrayar "que la propiedad horizontal es una institución jurídica que afecta a una amplia mayoría de ciudadanos, en tanto que los titulares" de un apartamento, garaje, local, casa, oficina, etc., están sujetos a este régimen, por lo que cualquier modificación, cambio o alteración de las normas reguladoras de la misma, como por ejemplo la Ley 675 de 2.001, incide directamente sobre la vida de millones de colombianos.

Desde el enfoque descriptivo de aquellas características que la Ley en si misma posee, es necesario reconocer que, el régimen de propiedad horizontal "incide sobre un bien básico: la vivienda, y por ello su regulación tiene una trascendencia social más acusada que las otras instituciones".

Asimismo, en relación directa con el criterio cualitativo, se debe resaltar su jerarquía normativa, en tanto que:

*Aun teniendo su norma reguladora..., al incidir sobre el llamado "problema social de la vivienda", el acierto o desacierto en su regulación va a hacer que sea o no realidad la afirmación de nuestra Constitución" prevista en el artículo 51 cuando señala "Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna". " (Botía V. Antonio, en Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal).*

### **2.2.2. Perfil de la ley 675 de 2001**

De conformidad al análisis realizado por la superintendencia de Notariado.

#### **a. Carácter Obligatorio de aplicación de la Ley 675 del 2001.**

En todo lo que corresponda, esta normatividad es de obligatoria aplicación para todos los inmuebles constituidos en propiedad horizontal, a partir del 4 de agosto del 2002 y hacia el futuro.

Los nuevos proyectos no pueden escoger si se someten a las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 o 428 de 1998, pues fueron derogadas por el artículo 87 de la nueva ley, desde la fecha de su publicación, en el Diario Oficial.

#### **b. Obligatoriedad de la modificación.**

En ninguna de las previsiones que articulan la Ley expresamente emerge que sean de carácter obligatorio las modificaciones. Al respecto, la Corte Constitucional, en su Sentencia 488 de 2002, Expediente D-3823 pronunció:

*“...Los edificios y conjuntos que el 4 de agosto del 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan*

*regirse por las disposiciones de la Ley 675 del 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios, rigen como lo dispone la ley”.*

La Corte manifiesta que los inmuebles bajo el régimen de las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 con anterioridad al 4 de agosto del 2001, continuarán bajo la supremacía de esas mismas leyes, excepto que, los copropietarios decidan voluntariamente acogerse a la Ley 675. (Superintendencia de notariado, 2013)

Igualmente, si los copropietarios concluyen someterse facultativamente a las disposiciones de la Ley lo podrán hacer, pero en los términos de la ritualidad y quórum determinado que se encuentre expreso en los reglamentos sin modificar.

### **c. Conveniencia de adaptar los reglamentos.**

En los términos de la Ley 675 y de la Sentencia de la C.C. 488 de 2002, queda claro que no es obligatoria la adaptación de los reglamentos existentes, de los inmuebles que se encuentran sometidos a la propiedad horizontal previamente a esta Ley 675; sin embargo, la conveniencia de hacerlo o no hacerlo se desprende de la misma norma.

Finalmente, todas las disposiciones de orden público contenidas en la Ley 675 serán de obligatoria aplicación para todos los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal llámense leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998. Se hace precisión que si la

nueva ley trae normas diferentes a las contempladas en todos los reglamentos de las copropiedades ya sometidas, se entenderán no escritas. Entonces, la mayoría de los reglamentos quedarán mutilados frente a la Ley 675 de 2001.

**d. Si no hay modificaciones se entenderán incorporadas.**

Las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces. Esto, sumado a la Sentencia en mención, indican que lo único que se tendrá como adaptado al reglamento serán las normas imperativas de la Ley 675. Las demás –que no sean acogidas voluntariamente por los copropietarios en una nueva escritura pública con los documentos de adaptación– no se considerarán incorporadas a los reglamentos existentes. (Superintendencia de notariado)

### **2.3. Marco conceptual**

Propiedad Horizontal.

La denominada propiedad horizontal es aquella en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

La Propiedad horizontal. Limitación al Dominio.

Es una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes,

Régimen de Propiedad Horizontal.

Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal.

Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio.

Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser

usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

#### Conjunto.

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

#### Edificio o conjunto de uso residencial.

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

#### Edificio o conjunto de uso comercial.

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto.

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular.

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes.

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales.

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Se estiman bienes comunes esenciales:

El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos. Los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias.

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Coefficientes de copropiedad.

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

### Módulos de contribución.

Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

### Propietario inicial.

Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

### Área privada construida.

Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

### Área privada libre.

Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

### III. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

#### **3.1 Enfoque:**

##### **Cualitativo**

Esencialmente la investigación cualitativa busca advertir, entender y profundizar en los fenómenos o situaciones, examinándolos a partir de la mirada propia de los participantes en su contexto natural.

Se pretende con este enfoque cualitativo comprender la perspectiva de un grupo de personas a los que se investigará acerca del cumplimiento de la normatividad sobre Propiedad Horizontal, indagando sobre sus experiencias, perspectivas, opiniones y significados, es decir, la forma en que este grupo de personas participantes del estudio perciben subjetivamente su realidad.

#### **3.2 Tipo de estudio**

Descriptivo:

Porque Esta clase de investigación abarca comportamientos sociales, actitudes, formas de pensar y actuar de un grupo o una colectividad, como en este caso que se describen las características principales de la Ley sobre Propiedad Horizontal frente a

la aplicación o cumplimiento en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales donde se observará los derechos de los copropietarios; es por esto que se dice que se representa una colectividad con características específicas en las cuales se evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del ámbito legal que regula La propiedad horizontal en Colombia.

Para Tamayo (1998) la investigación descriptiva:

“Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El enfoque que se hace sobre conclusiones es dominante, o como una persona, grupo o cosa, conduce a funciones en el presente. La investigación descriptiva trabaja sobre las realidades de los hechos y sus características fundamentales es de presentarnos una interpretación correcta” (p. 54)

### **3.3 Método**

Inductivo.

Se parte de:

La observación de los hechos para su registro;

La clasificación y el estudio de estos hechos;

La derivación inductiva que parte de los hechos y permite llegar a una generalización;  
La contrastación.

### **3.4 Corte de la investigación.**

Transversal

El estudio se realiza durante los años 2007 a 2014

### **3.5. Fuentes, técnicas e instrumentos**

#### **3.5.1 Fuentes Primarias**

Atendiendo a la noción de fuentes primarias para investigaciones científicas, se enunciarán las que serán consultadas en este estudio; la definición asegura que son aquellas fuentes de información original, no abreviada ni traducida, que proveen un testimonio directo sobre el tema investigado; a ellos pertenecen las tesis, los libros, las revistas, manuscritos, las entrevistas sobre el tema, pues son fuentes de información de primera mano. (Buonacore, D. 1990)

La fuente primaria puede ser una persona, institución o medio.

Para este caso las fuentes primarias están constituidas por el testimonio directo de los copropietarios del conjunto recopiladas en cuestionario estructurado de preguntas.

### **3.5.2 Fuentes Secundarias**

Las fuentes secundarias, permiten conocer hechos o fenómenos a partir de documentos o datos recopilados por otras personas. Son ejemplo de fuentes secundarias, los censos, datos estadísticos, monografías, actas de juntas directivas y expedientes, como leyes o reglamentos

Para esta investigación las fuentes secundarias están constituidas por las tesis y monografías de grado sobre el tema, las leyes, reglamentos, actas de junta directiva y sentencias de la Corte Constitucional.

### **3.5.3 Técnicas**

Entrevista y observación

### 3.5.4 Instrumentos

Fuentes	Técnicas	Instrumentos
Primarias	Observación	Diario de Campo
	Encuesta1	Cuestionario1
	Encuesta2	Cuestionario2
	Entrevista1*	Entrevista1
	Entrevista2**	Entrevista2**
Secundarias	Revisión bibliográfica	Fichas bibliográficas
	Análisis de Jurisprudencia	Fichas

RECURSOS	
HUMANOS	FÍSICOS
Director de trabajo de grado	Oficina
Ejecutores del proyecto	Bibliotecas, sala de Internet
Autores del proyecto	Medios impresos
Administrador, Junta administradora, copropietarios	Oficina de la administración del conjunto

### 3.5.5. Población y muestra

Con el ánimo de realizar una investigación confiable se determinó realizar y aplicar cuatro instrumentos con el fin de abarcar todo el universo que enmarca el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal y como sirve la aplicación de ésta para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista en la ciudad de Manizales, así:

#### Encuesta 1 – Copropietarios e inquilinos

Se determinó de acuerdo a los habitantes de los 150 apartamentos del Conjunto Torres de Buenavista.

En un muestreo por conveniencia se realizaron dos encuestas por cada piso; teniendo en cuenta que en cada piso hay cuatro apartamentos y son ocho torres de cuatro pisos, se realizaron en total noventa y seis encuestas y tres entrevistas a profundidad.

Siendo una muestra representativa siendo más del 20% de la población estimada de 450 personas, al calcular una media de tres personas por apartamento.

#### Encuesta 2 – Colaboradores.

Se aplicó una encuesta a dos colaboradores del área de seguridad y a una colaboradora del área de aseo, siendo estos el 75% de la población total de colaboradores que no hacen parte de la administración.

#### Entrevista 1 – Consejo de administración.

Las entrevistas a expertos se aplicaron a 3 miembros del consejo de administración, sestando confirmado éste por 5 personas son entonces mayoría los encuestados.

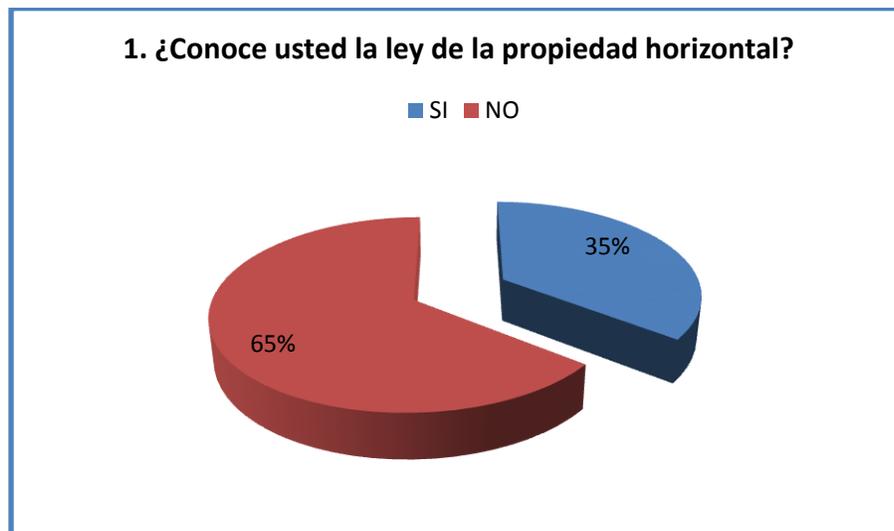
#### Entrevista 2. – Oficina Jurídica Alcaldía de Manizales.

Se realizó una entrevista que si bien se planeó a profundidad debido al ejercicio burocrático dentro de este organismo se vistió de informalidad y termino siendo una breve encuesta aplicada a la secretaria de la Oficia Jurídica y un funcionario.

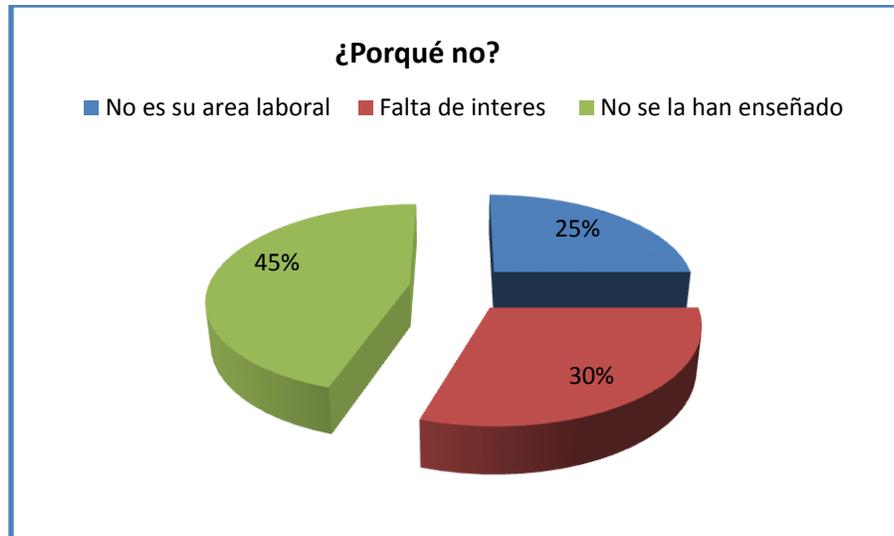
#### 4. Análisis de los instrumentos.

##### 4.1 Análisis Encuesta 1 – Copropietarios e inquilinos

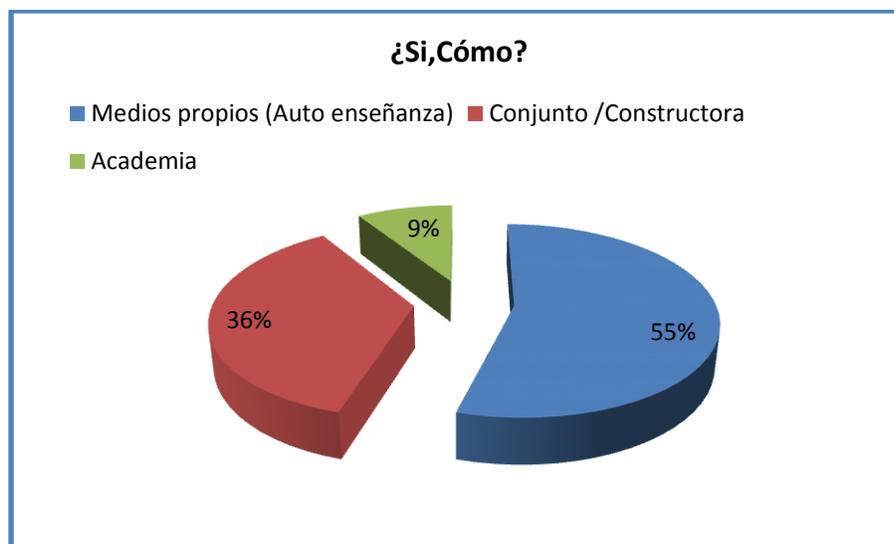
A. (Obj.) Analizar la manera en que se ejecuta la Ley de Propiedad Horizontal en el Conjunto Cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales



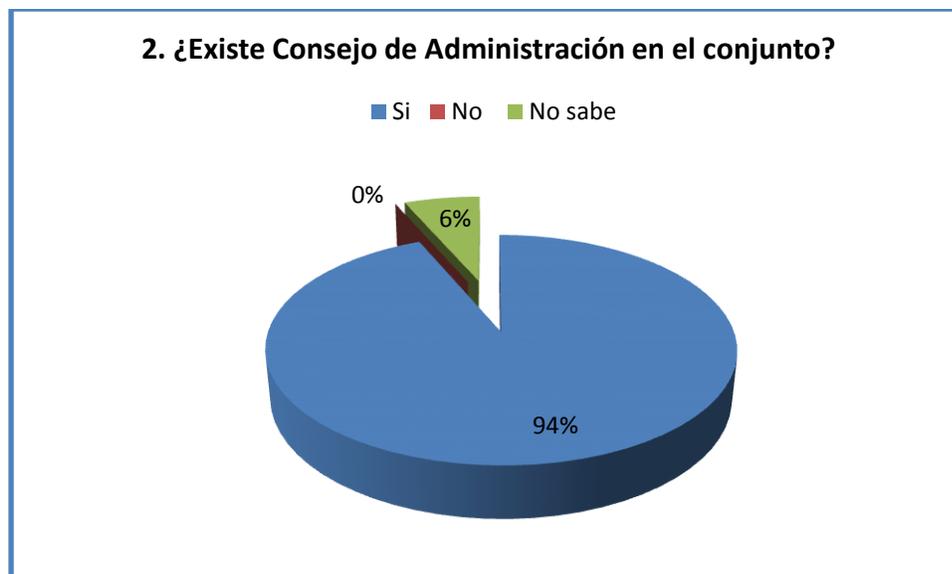
El conocimiento de las normas, y la socialización de las mismas son de fundamental importancia a la hora de la ejecución de la ley de propiedad horizontal, se evidencia un fuerte desconocimiento de estas.



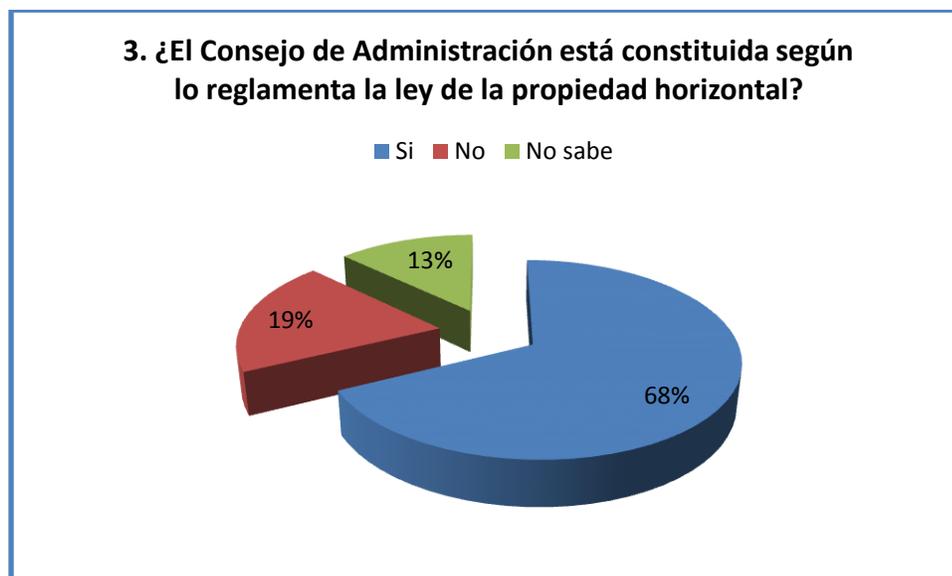
Las personas del conjunto dicen no conocer la ley de propiedad horizontal en su mayoría, (45%), por falta socialización de la misma.



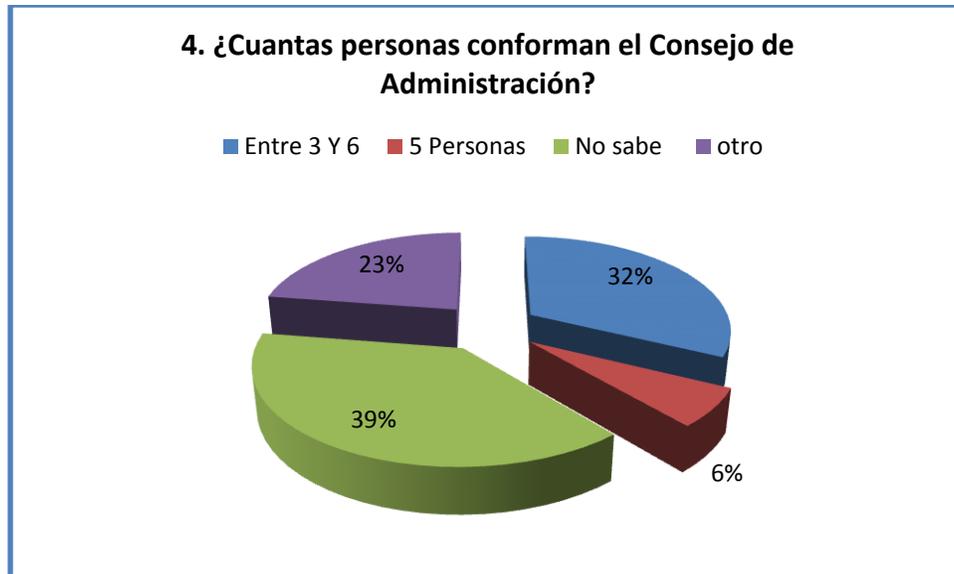
Las personas que conocen la ley de propiedad horizontal, dicen conocerla por sus propios medios en su mayoría.



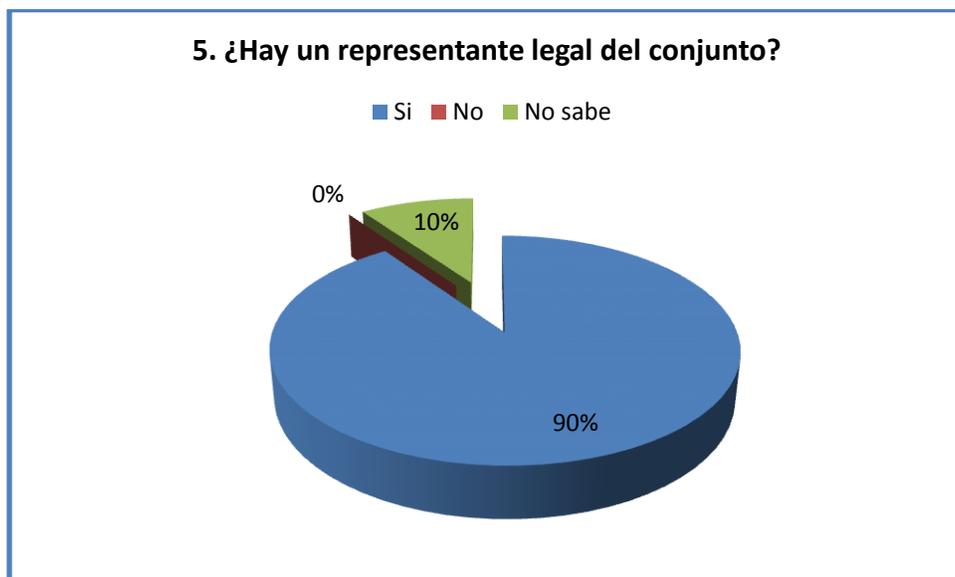
A pesar que la mayoría desconoce la ley de propiedad horizontal, son pocos los que desconocen la existencia del Consejo de Administración.



La mayoría de la población encuestada responde de manera afirmativa a la correcta reglamentación del Consejo de Administración.



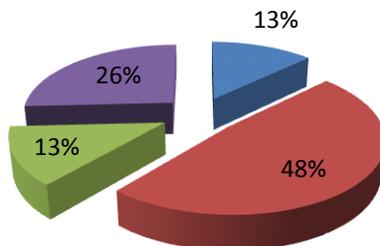
A razón de la disparidad de respuestas, y que la mayoría desconoce un aspecto básico de la ley de propiedad horizontal se contrarresta con la afirmación de la pregunta dos y daría a pensar que la ejecución y control de la norma no son óptimas.



A la pregunta sobre el representante legal la abrumadora mayoría responde de forma afirmativa a su existencia.

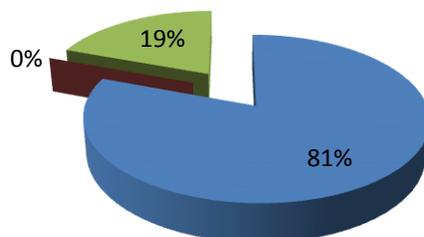
### 6. ¿Quién nombra el representante legal del conjunto?

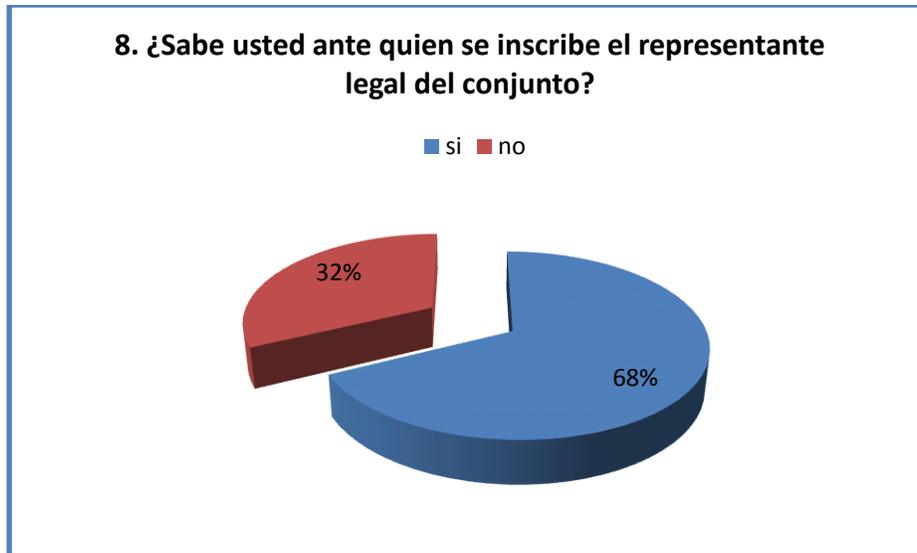
■ Consejo del conjunto ■ Junta del conjunto ■ Asamblea general ■ No sabe



### 7. ¿Se realiza una inscripción del administrador como representante legal del conjunto?

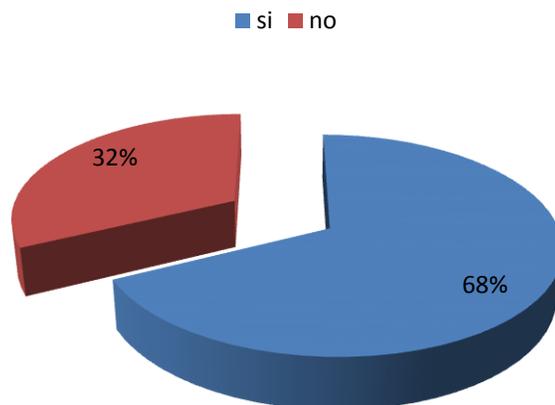
■ Si ■ No ■ No sabe



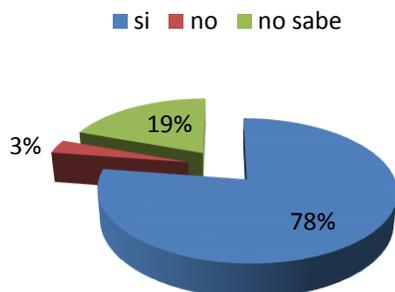


Pero cuando se indaga un poco más sobre el conocimiento que se tienen sobre la ejecución y control de la ley de propiedad horizontal salta a la vista el desconocimiento en estos asuntos, lo que evidencia que la ley de propiedad horizontal en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales no se está ejecutando de manera correcta o por lo menos no hay una debida socialización que es fundamental. De qué modo se afecta a los copropietarios del conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales con la ley sobre propiedad horizontal



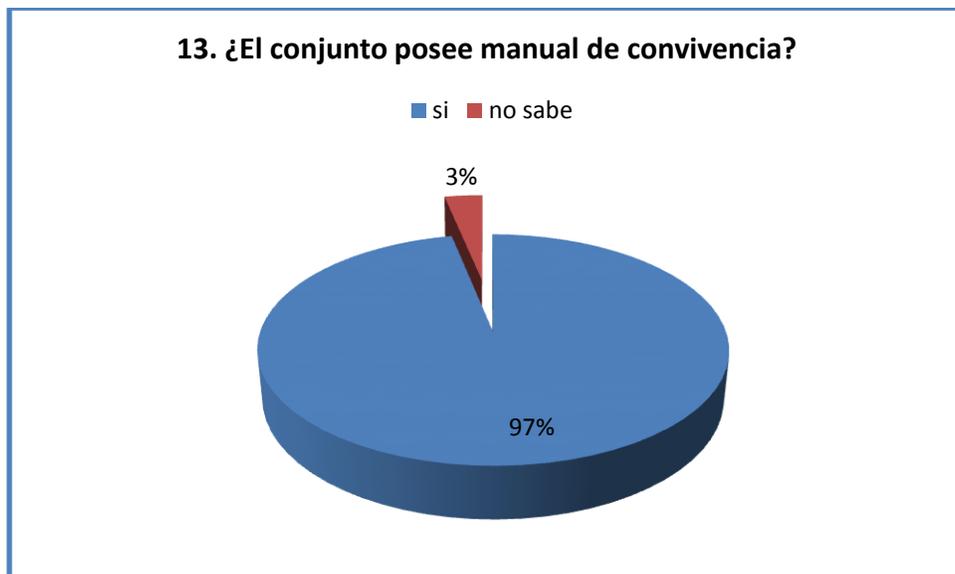
**10. ¿Conoce las funciones del comité de convivencia?**

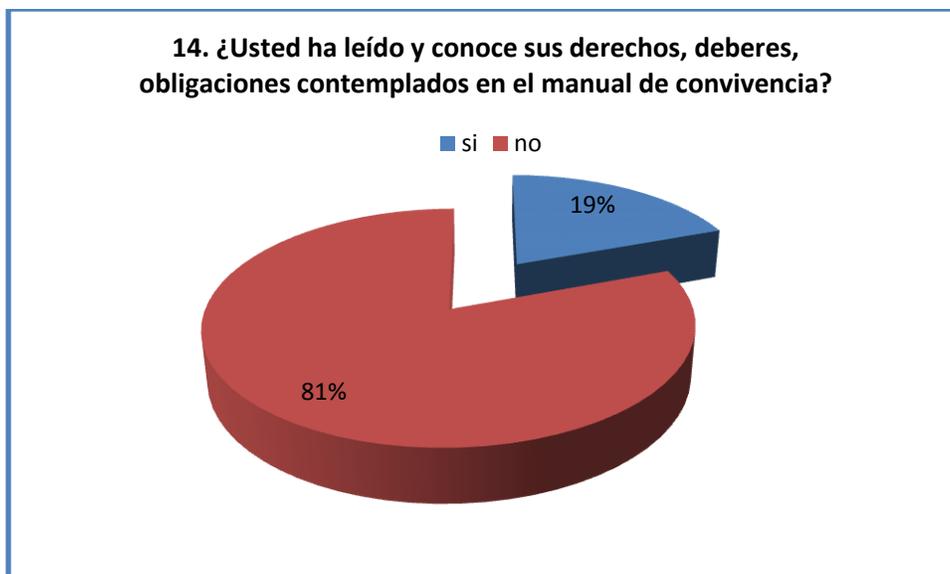
La existencia y el conocimiento de las funciones del comité de convivencia afecta directamente la dinámica diaria de los copropietarios del conjunto y es positivo que la gran mayoría las conoce.

**11. ¿El conjunto posee políticas claras definidas frente al manejo de residuos solios?**

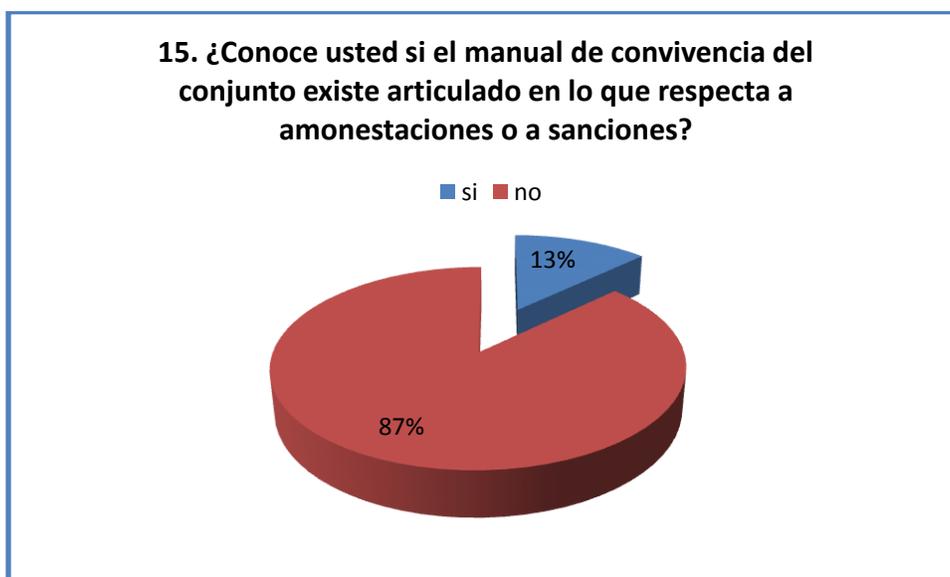


La ley de propiedad horizontal trasciende a los aspectos más básicos y fundamentales de la vida de los copropietarios y su correcta aplicación influye directamente en la calidad de vida de sus residentes como evidencia la abrumadora respuesta positiva a las preguntas anteriores.



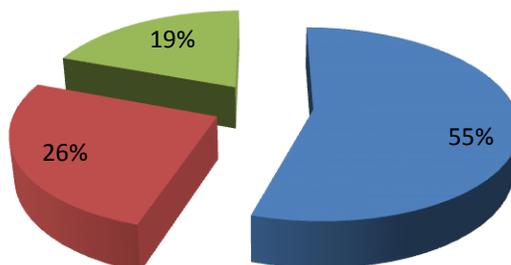


En cuanto a el manual de convivencia, se evidencia que la gran mayoría de personas sabe que existe, pero muy pocos lo conocen



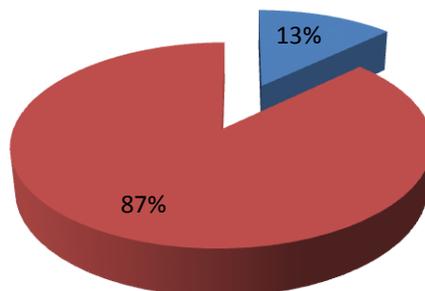
**16. ¿Se aplica el debido proceso ante la imposición de sanciones en el conjunto?**

■ si ■ no ■ no sabe

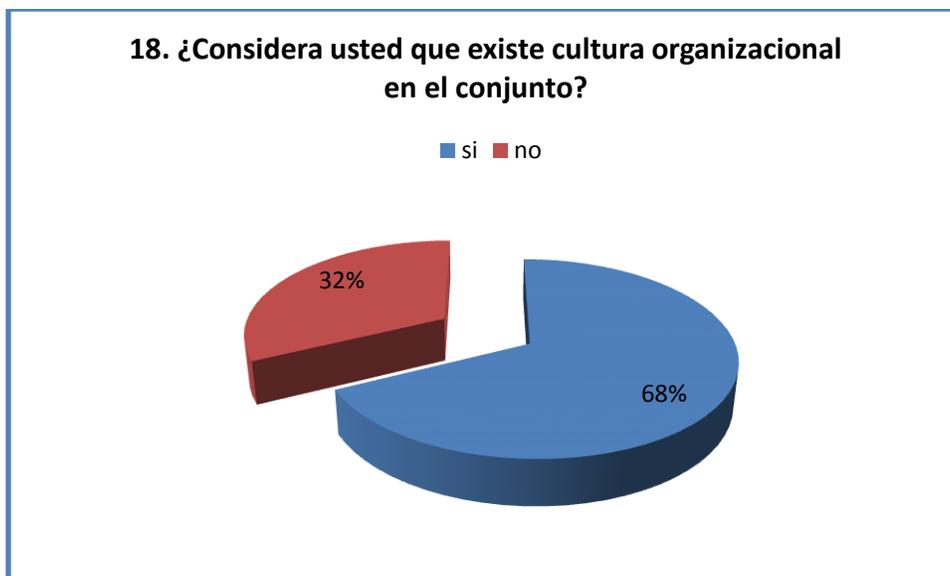


**17. ¿Conoce usted ante quien se impone los recursos de imposición de sanciones o multas?**

■ Si ■ no



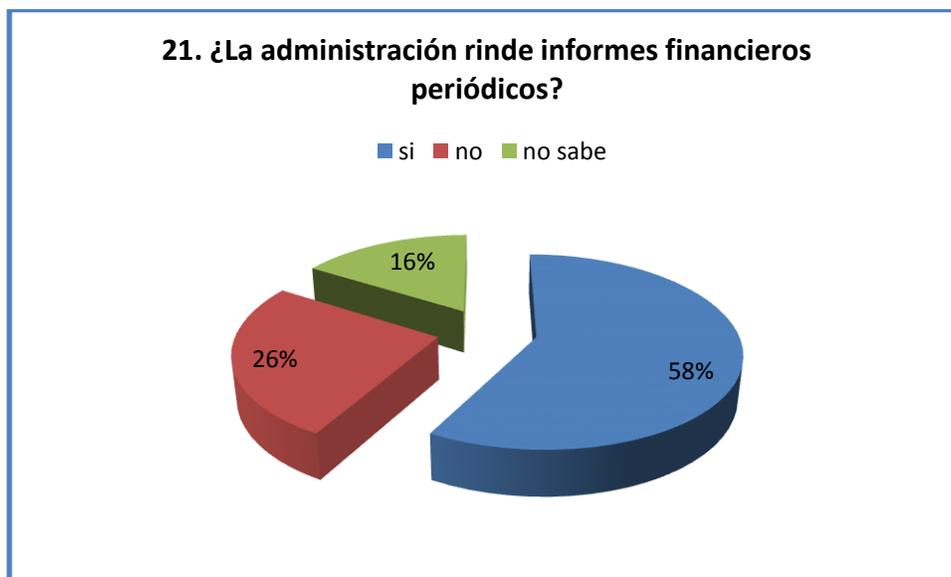
Si se profundiza en el tema del manual de convivencia en cuanto a multas y sanciones la incertidumbre aumenta y el desconocimiento pone en evidencia la falta socialización como problema fundamental a la hora la ejecución y control de la ley y como afecta esta la vida de los copropietarios



De nuevo la mayoría está de acuerdo en la falta de cultura organizacional, que si bien pudiera estar presente la falta de socialización no la hace evidente y crea esta impresión de que no hay.

## C. FINANZAS

1. ¿El conjunto posee a corto plazo capital para financiar los gastos de la copropiedad?



En cuanto a los temas financieros que despiertan más interés, se evidencia cierto conocimiento del tema aunque siendo estos temas es claro que no existe una política puntual en el manejo de estos temas y a la socialización de la gestión es de nuevo el talón de Aquiles.

## 4.2 Análisis encuesta dos – Colaboradores

### 1. ¿Conoce usted la ley de la propiedad horizontal?

Los colaboradores desconocen la ley de propiedad horizontal, estos entienden que por no haber cursado estudios superiores la desconocen, sin embargo a la luz de esta investigación se puede asumir que existe cierta responsabilidad por parte de la organización a la cual pertenecen estas personas, en este caso el conjunto cerrado debería haber socializado la norma que rige la forma de dominio a la cual pertenece el conjunto cerrado.

### 2. ¿Considera usted que existe cultura organizacional en el conjunto?

Todos están de acuerdo en que las conductas, comportamientos y costumbres que tienen lugar en el conjunto son basados en el respeto y en un buen trato, amable y que genera un buen ambiente laboral

### 3. ¿Se vive pacíficamente en el conjunto cerrado?

Todos destacan que en el conjunto se convive pacíficamente, no solo destacan el hecho de no existir confrontaciones entre los copropietarios sino el trato amable y cordial entre ellos y con los colaboradores y del conjunto.

4. ¿El conjunto posee políticas claras definidas frente al manejo de residuos sólidos?

Todos coinciden en que el manejo de residuos sólidos es ordenado y se maneja bajo políticas claras.

5. ¿conoce sus derechos, deberes, obligaciones contemplados en el manual de convivencia?

El desconocimiento de los derechos, deberes, manuales de convivencia y en general de la ley que regula el mundo de la propiedad horizontal son de nuevo común denominador, manifestando así un vacío en la gestión por parte del consejo de administración y del administrador al no haber una adecuada socialización de las normas.

#### 4.3 Análisis Entrevista 1 – Consejo de Administración.

Desde el inicio a la vida jurídica del Conjunto se tenía como administradora a la señora Ana María Ramírez Cardona, desempeñándose por su compromiso y atención con el conjunto, ella presenta su renuncia de manera irrevocable el día 28 de marzo de 2008 en la Asamblea General siendo esta aceptada por parte de la misma.

Se delega al Consejo de Administración para que nombre el o la nueva administradora teniéndose como elección a la señora Carolina Ramírez Gutiérrez quien

asume esta administración desde el día 1 de junio de 2008, hasta mediados de 2010, pues se detectan manejos irregulares de los dineros del conjunto, se procedió a solicitarla renuncia y a aclarar todas cuentas del conjunto, la señora Ramírez Gutiérrez pide plazo para pagar los faltantes, se concede el plazo estipulado y se nombra a la Señora Yarife Meyer Henao como administradora, propietaria y habitante del conjunto, hasta que se lleve a cabo la asamblea general ordinaria para el año 2011.

El día 10 de febrero de 2011, se nombra en asamblea general como nueva administradora a la señora Luz Elena Orozco Gómez, habitante y propietaria que toma las riendas de la administración, en la asamblea de del 25 de febrero de 2012 se toma la decisión de solicitar la renuncia a la administradora pues el manejo contable y administrativo no cumple con las necesidades del Conjunto, además existen diferencias delicadas con respecto a los cuentas del conjunto, pues al cruzar cartera son muchas las inconsistencias presentadas.

Se decide delegar al nuevo consejo de administración para la elección del nuevo administrador, se elevo una convocatoria, donde se presentaron 5 hojas de vida, se elige la hoja de vida de Jeovany Castrillón Fernández, primero por su formación académica, por sus cualidades y capacidades y sobre todo por ser habitante y propietario del conjunto, ante la reiterada negación de la entrega de información por parte de la anterior administradora se opta por iniciar una auditoría interna realizada por una persona idónea externa en el asunto y finalmente se detecta que falta dinero según las cuentas que aparecen.

Se posesiona el nuevo administrador el día 1 de junio de 2012 hasta la fecha, la labor del nuevo administrador es importante pues se detectan las inconsistencias contables y las obligaciones financieras del conjunto que suman alrededor de 40 millones de pesos, y paradójicamente la cartera por recuperar también puede igualar el mismo valor.

#### 4.4 Análisis Entrevista 2 – Oficina Judicial Alcaldía de Manizales.

Segunda Entrevista Organismos de control (Oficina Jurídica de la Alcaldía de Manizales)

Personas encuestadas: Secretaria de la Oficina Jurídica y un funcionario

Para este caso son encuestados dos funcionarios de la Oficina Jurídica de la Alcaldía sobre el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal y como la oficina judicial ejerce control sobre esta gestión, además como aporta ésta a la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado torres de buena vista en la ciudad de Manizales.

Preguntas:

¿Cómo ejerce control la oficina jurídica de Manizales, sobre las personas jurídicas que constituyen las propiedades horizontales en la ciudad?

La respuesta de esta pregunta se limitó a que este organismo cumplía los requerimientos de la ley 675 de 2001. Al indagar más en la pregunta los funcionarios agregaron que esa oficina se encargaba de realizar los trámites correspondientes de los registros del consejo de administración y el administrador del conjunto, agregando que no eran auditores o algo así.

¿Se realizan evaluaciones periódicas de la gestión de los administradores o consejos de administración de las propiedades horizontales?

No se realiza ningún tipo de evaluación de gestión o financiera por parte de la oficina judicial de la Alcaldía a las propiedades horizontales de la ciudad de Manizales.

¿Hay personas encargado de visitar las propiedades horizontales con el fin de ejercer control sobre la aplicación de la ley?

No se cuenta con personal necesario para realizar este tipo de visitas.

¿Cómo contribuye la oficina jurídica a la construcción de la convivencia pacífica dentro de las propiedades horizontales, existe algún plan o programa que apoye a las P.H en este tema?

No existe programa alguno o plan en donde la oficina judicial de la Alcaldía contribuya a la consecución de la convivencia pacífica.

## 5. Conclusiones

En el presente aparte se desarrolla, a manera de capítulo final, las consecuencias del análisis al cual se llegó en este estudio por medio de la revisión de las fuentes que conformaron el marco teórico conceptual y de los aportes recogidos por medio de la aplicación de los instrumentos a los copropietarios del conjunto, Consejo de Administración, colaboradores y organismos de control.

De tal manera que las conclusiones se dividen en dos partes y realizaron de acuerdo a los objetivos planteados, que llevaron a la construcción de la teoría y al hallazgo de resultados de la encuesta. Es por esto que la evidencia de los resultados se realizó de manera descriptiva, (cualitativa), y de igual modo en cifras, (cuantitativa).

En cuanto a la teoría se refiere, se pudo detectar que la evolución del concepto de propiedad horizontal realmente viene de años atrás, aun desde la época Romana, en que se distinguían ya propiedades de pisos, como bien lo citaban hacia arriba hasta el cielo y hacia abajo; lo importante de esta evolución es que siempre ha respondido a necesidades específicas de la sociedad, tal como se ve en la actualidad.

Así mismo se puede comprobar que a la Propiedad Horizontal, la reglamentaban dos leyes distintas que podían ser aplicadas a voluntad del o de los propietarios del bien inmueble y esto podía ocasionar incertidumbre legislativa.

En cuanto a la concreción de los objetivos de esta investigación, se extractaron las siguientes conclusiones, después de analizar los hallazgos de las encuestas, las entrevistas y la revisión de la información suministrada por la Propiedad Horizontal Torres de Buenavista.

Una vez verificado el contenido de la carpeta proporcionada por la PH Torres de Buenavista se pudieron detectar las siguientes falencias por el no cumplimiento al manejo que se deben de dar según lo estipulado en la ley 675 de 2001 en lo referente

1-No se tienen determinados los coeficientes de propiedad del área privada construida, para con ello determinar cuál es su contribución en el pago de expensas comunes del edificio.art 25 ley 675 de 2011.

2-Como consecuencia de lo anteriormente descrito, tampoco se sabe cuál es la proporción con la que cada uno de los propietarios podrá participar en las asambleas de propietarios. Art 25 ley 675 de 2001.

3-Las actas de asamblea adolecen del cumplimiento de requisitos legales.

3.1-No forma parte de estas, la convocatoria a asamblea

3.2-No forma parte de las actas el listado de asistentes, por consiguiente no hay forma de verifica la real existencia de quórum para las deliberaciones.

3.3-No se puede constatar la cuales de los asistentes lo realizaron en la calidad de propietarios, tenedores u en su defecto como representantes.

3.4-No existe reglamento para la deliberación en las asambleas.

3.5-se nombra en las asambleas comisiones para la revisión de las actas pero de ello no se deja constancia como parte integral del acta (acta de la respectiva comisión)

3.6-no se deja constancia de que el administrador dentro de los 20 días hábiles posteriores a las asambleas ponga a disposición de los propietarios del edificio la copia completa del texto del acta de asamblea, violando con este el derecho a la demanda por decisiones tomadas en ella dentro de los sesenta días siguientes a su publicación.

3.7-El libro de acta no se lleva con la rigurosidad que debería ser, pues no se lleva ni consecutivo de ellas ni están las actas completas.

3.8-solo en el 2006 se vislumbra que fue nombrado el comité de convivencias acto del cual no se nota si los postulados o nombrados hicieron parte de la asamblea, pues no se visualiza su aceptación.

3.9-en una de las asambleas extraordinaria citadas para reforma de aéreas comunes no se evidencia asistencia calificada más del 70% de los propietarios siendo violatorio de la ley 675 de 2001.

3.10-los incrementos de las expensas comunes rara vez se hacen fundamentados en por ejemplo IPC; el incremento se realiza determinando el número de habitaciones por apartamento.

3.11-En el año 2012 supuestamente cita a asamblea de propietarios donde el mayor compromiso es el de presentar estado de resultados de la copropiedad si que los estados financieros este completos.

Así mismo se evidencia falta de conocimiento de las normas por parte de los habitantes del conjunto.

Hasta la fecha el administrador sigue siendo el señor Castrillón Fernández logrando que la información contable este al día y aclaradas todas los estado de cuenta de cada una de las unidades habitacionales.

Durante este último periodo de administración se han podido aclarar muchos asuntos respecto de la Copropiedad, entre ellos:

- Se han iniciado 12 proceso jurídicos contra propietarios por cuotas de administración.
- Se ha circularizado cartera en 5 ocasiones presentando 30 cobros pre jurídicos
- Se llegó a un acuerdo respecto de la obligación con la empresa de seguridad Nápoles y se regularizo el servicio
- Se adquirió un seguro integral para todo la copropiedad que cubre las múltiples contingencias presentadas por la naturaleza o por terceros, brindando tranquilidad y confianza a todos los habitantes.
- A partir de la última asamblea donde fue ratificado por segunda vez el administrador actual, también el comité de convivencia ha iniciado una labor interesante propendiendo por la sana convivencia y la solución pacifica de las diferencias presentadas entre los habitantes del conjunto.

A la fecha de hoy aunque las obligaciones financieras del conjunto se han llevado dentro de las posibilidades, existe más confianza por parte de los copropietarios respecto del manejo administrativo del Conjunto, solamente y como es normal la

relaciones entre vecinos, la tenencia de mascotas y el cumplimiento del manual de convivencia son aquellos puntos que generan más actividad, pero la oportuna intervención del Comité de Convivencia y de algunos otros habitantes comprometidos hacen que sea amena, y pacífica la vivencia en este conjunto residencial.

Como se pudo comprobar con esta investigación la convivencia dentro de este tipo de urbanizaciones modernas se ve afectada por las malas gestiones administrativas derivadas del desconocimiento y la mala aplicación de las leyes vigentes en este caso de la ley 675 de agosto 3 de 2001. Pero también es evidente cuando se entiende y aplica la ley de propiedad horizontal el florecimiento de la convivencia pacífica y el mejoramiento de la calidad de vida de los copropietarios e inquilinos

## Recomendaciones.

De conformidad a los resultados de la investigación, que condujeron a unas conclusiones específicas, es necesario en este capítulo final realizar una serie de sugerencias a la Propiedad Horizontal Torres de Buena Vista, con el objeto de que ante todo, se cumpla la legislación emitida para tal propósito y que se propenda por una sana convivencia entre los habitantes del conjunto.

Se recomienda que el conjunto implementa una administración moderna, utilizando la subcontratación de empresas, por varias razones, la primera, por los ingresos anuales que gestiona el Conjuntos Residencial, los cuales para cada vigencia fiscal ascienden a ciento veinte millones de pesos; por la continua mejora de la convivencia entre propietarios, habitantes y aun proveedores de la Propiedad Horizontal.

Así mismo, se propone que se realicen campañas de socialización de la reglamentación con toda la comunidad que hace parte del conjunto cerrado, tanto copropietarios e inquilinos como los colaboradores y también invitar porque no a Iso organismos de control a que hagan parte activa de este proceso para que la norma no se quede solo en el papel y tenga una aplicación práctica afectando positivamente la vida de las personas.

Teniendo como inicio esta investigación y una vez realizado los análisis respectivos de acuerdo a los resultados presentados y después de tener como muestra el conjunto cerrado Torres de Buenavista podemos colegir y teniendo en cuenta nuestra experiencia en la participación de los órganos de administración o control en varias Propiedades Horizontales, concluimos que no existe por parte del Gobierno Nacional, ni mucho menos como política pública, mecanismos que verdaderamente permitan la aplicación con el rigor legal de la norma mencionada, todo aquello como se evidencia en las encuestas realizadas en los organismos oficiales de control, ni ellos entienden cual debería ser el verdadero rol que desempeña frente a las Ley 675 de 2001.

Son muy pocas las copropiedades que cumplen cabalmente con la aplicación de la norma y esto nos permite concluir finalmente y como coloquialmente se dice “letra muerta” que con esta que en algunos casos unos pocos se aprovechen de su conocimiento y al no existir control de las cuentas y estados financieros de las copropiedades para beneficiarse personalmente de ellos.

Así manifestamos que es menester de las autoridades aplicar cabalmente estas normas con el fin de conservar el orden social, en cuanto a convivencia pacífica y aún más en cuanto al control del ejercicio de admistración de las mismas.

## ANEXOS

**LEY 675 DE 2001**

(Agosto 3)

*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.* El Congreso de

Colombia DECRETA:

## TITULO I GENERALIDADES

CAPITULO I. **Objeto y Definiciones**

**Artículo 1°. Objeto.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

**Artículo 2°. Principios orientadores de la ley.** Son principios orientadores de la presente ley:

**1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

**3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

**4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

**5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios

de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad,

funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Se reputan bienes comunes esenciales,:

- .- El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
- .- Los cimientos,
- .- la estructura,
- .- las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados,
- .- las instalaciones generales de servicios públicos,
- .- las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

**Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**Módulos de contribución:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

**Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

**Área privada construida:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Área privada libre:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## CAPITULO II

### **De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal**

**Artículo 4°.** Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

**Artículo 5°.** Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. NO REQUIERE ENGLOBE.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. AL IDENTIFICAR UN GARAJE, SE GENERA UNA UNIDAD INMOBILIARIA, QIE AL TENOR DEL ARTICULO 5° DEL DECRETO LEY, REQUIERE LA APERTURA DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. AL IDENTIFICAR UN GARAJE, SE DEBE ESTABLECER EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico

o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Parágrafo 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

*Artículo 6°. Documentación anexa.* Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse

- ✓ la licencia de construcción o el documento que haga sus veces
- ✓ y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

*Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas.* Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, SEÑALANDO:

- ❖ la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

- ❖ Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.
  
- ❖ En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de:

- ✚ la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal

✚ y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.

También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

### CAPITULO III

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales POR:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 11. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

#### CAPITULO IV

##### De la reconstrucción del edificio o conjunto

Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular.

Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

## **CAPITULO V**

### **De los bienes privados o de dominio particular**

**Artículo 16.** Identificación de los bienes privados o de dominio particular.

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

**Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal.** Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

**Parágrafo.** Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio **deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.**

**RECORDAR QUE PROPIETARIO INICIAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 3° DE LA LEY 675 ES EL** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO VI

### **De los bienes comunes**

**Artículo 19.** Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

**Artículo 20.** Desafectación de bienes comunes no esenciales.

Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que

representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Se reputan bienes comunes esenciales,:

- .- El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
- .- Los cimientos,
- .- la estructura,
- .- las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados,
- .- las instalaciones generales de servicios públicos,
- .- las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Es importante tener total claridad en el significado de los bienes comunes esenciales para diferenciarlos de los bienes comunes **NO** esenciales, que son aquellos que no son imprescindibles para usar, gozar y disfrutar los bienes privados o de dominio particular.

**Artículo 21.** Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que

hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Es la excepción del artículo 51 del Decreto 1250 de 1970. QUE DISPONE: “Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común; y para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independiente, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.”

De lo anterior se infiere que cuando se surte esta clase de actos, el predio de mayor extensión desaparece de la vida jurídica, para dar origen a las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal, y tan solo tiene vigencia para la identificación de los bienes comunes

Se pueden vender, dividir, arrendar, hipotecar.

Los bienes comunes NO ESENCIALES, son susceptibles de ser desafectados.

Desafectar es pasar de bien común a bien privado. Privado de quién? Privado o propiedad de la Persona Jurídica constituida por todos los copropietarios.

Una vez que es bien privado se pueden realizar sobre ese bien operaciones comerciales como vender, arrendar, hipotecar, dar en anticresis, etc. (Sin desafectar la ley permite algunas de ellas -L 675/2000 art. 19, parágrafo 2)-

Esto es importante porque mientras un bien tenga o mantenga su calidad de bien común ( en oposición a calidad de bien privado, así sea privado de la persona jurídica) no se puede vender pues la ley lo prohíbe ( no permite negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los bienes comunes.

El caso o problema comunal conflicto clásico, es el de patios interiores que son propiedad común NO ESENCIAL y que por estar inmediatos a algún apartamento, los dueños de éste lo usan como extensión de su apartamento (su bien privado), no es el único caso, los jardines son otro.

Estas circunstancias dan lugar a ácidos conflictos. Entonces una de las soluciones es desafectar el patio o el jardín, y una vez que sea propiedad privada de la Persona Jurídica, esta en Asamblea General Presencial, con un 70% de acuerdo de coeficientes se lo venda al apartamento interesado.

Surgen entonces dos cambios de coeficientes involucrados: al pasar a propiedad privada de la Persona Jurídica hay que ajustar todos los coeficientes de todas las propiedades privadas (incluye garajes con matrículas propias). En primer término : la Persona Jurídica (que son todos los copropietarios y que tiene su Presupuesto Anual de Gastos) entra a asumir por participación su fracción de los gastos o expensas comunes. Si la cosa llega sólo hasta aquí, no parece existir mucha razón para la desafectación.

Pero, Si hay un segundo término: la venta (compra-venta) al apartamento interesado, ahí si la desafectación es justificable e indispensable y se produce un cambio de coeficiente que incrementa sólo a este apartamento, que ahora debe asumir una justa mayor proporción de las expensas comunes pues aumenta su área privada, al tiempo que todos los demás coeficientes vuelven a valores justos, probablemente un poquito menores que los iniciales de cada uno.

Cuando el constructor del Edificio o Conjunto termina las obras, determina el área de las zonas privadas, al igual que determina cuales son las zonas comunes y las comunes de uso exclusivo. Pero con el tiempo es muy común que algunos balcones, patios internos, jardines, que son zonas Comunes de uso exclusivo, o incluso de simple uso común, algún propietario quiera extender una pared, un techo, un planchón, etc., (Previo autorización de la Asamblea de Propietarios) situación que automáticamente cambia su naturaleza, para convertirse en una zona privada que incrementaría el área privada del inmueble del propietario. Lo anterior, modifica automáticamente el Coeficiente de Copropiedad Inicial, por lo que el propietario tendrá una mayor área privada, lo que implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

## **CAPITULO VIII**

### **De la contribución a las expensas comunes**

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

## **CAPITULO IX**

### **De la propiedad horizontal como persona jurídica**

**Artículo 32.** Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales

Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 36. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

## **CAPITULO X**

### **De la Asamblea General**

Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

*En la escritura de reforma se debe, protocolizar, el acta de la asamblea, la modificación de la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades*

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el

orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento. MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION, CUANDO SE SUPRIMEN UNIDADES INMOBILIARIAS
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias,

con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda

- el poder debidamente otorgado,
- el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad,
- el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional
- y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

NO CONCILIACION

## **CAPITULO XI**

### **Del administrador del edificio o conjunto**

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los

actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

## **CAPITULO XII**

### **Del Consejo de Administración**

Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el

reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

### **CAPITULO XIII**

#### **Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto**

Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la

Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

## **TITULO II**

### **DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES**

#### **CAPITULO I**

##### **De la solución de conflictos**

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## **CAPITULO II**

### **De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### **TITULO III**

#### **UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS**

##### **CAPITULO I**

###### **Definición y naturaleza jurídica**

Artículo 63. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Artículo 64. Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

## **CAPITULO II**

### **Áreas sociales comunes**

Artículo 65. Áreas para circulación. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Artículo 66. Áreas de recreación. Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 67. Áreas de uso social. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Artículo 68. Zonas verdes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Artículo 69. Áreas de servicio. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Artículo 70. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

Artículo 71. Cerramientos transparentes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la

ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la Ley 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 72.** *Aprovechamiento económico de las áreas comunes.* Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

**PARÁGRAFO.** Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

### **CAPITULO III**

#### **Integración municipal**

**ARTÍCULO 73.** *Reformas arquitectónicas y estéticas.* La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

**ARTÍCULO 74.** *Niveles de inmisión tolerables.* Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos,

trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

**PARÁGRAFO.** Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

**ARTÍCULO 75.** *Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.* Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

## **CAPITULO IV**

### **Participación comunitaria**

**ARTÍCULO 76.** *Autoridades internas.* Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La Asamblea de Copropietarios.
2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria.
3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

**ARTÍCULO 77.** *Solución de conflictos.* Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

## **CAPITULO V**

### **Obligaciones económicas**

**ARTÍCULO 78.** *Cuotas de administración y sostenimiento.* Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

**ARTÍCULO 79.** *Ejecución de las obligaciones.* Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

**PARÁGRAFO.** En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

**ARTÍCULO 80.** *Cobro de los servicios públicos domiciliarios.* Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

**PARÁGRAFO.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

**ARTÍCULO 81.** *Servicios Públicos Domiciliarios Comunes.* Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el párrafo del artículo 32 de la presente ley.

Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.

**ARTÍCULO 82.** *Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.* Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

**ARTÍCULO 83.** *Impuesto de renta y complementarios.* Las unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

**ARTÍCULO 84.** Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

## **TITULO IV**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposiciones finales**

Artículo 85. Parcelación. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las

disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

**ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

Artículo 87. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

## Anexo 2

ENCUESTA 1  
COPROPIETARIOS E INQUILINOS  
CONJUNTO CERRADO TORRES DE BUENA VISTA. MANIZALES

## OBJETIVO

Comprobar por medio de este instrumento aplicado el Consejo de Administración, propietarios residentes y arrendatarios, el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal en el conjunto cerrado Torres de Buena Vista de la ciudad de Manizales.

## A. Aspectos Legales.

## 1. Conoce usted la Ley de propiedad Horizontal

Si\_\_\_\_\_ ¿Como la conoció?

---

No\_\_\_\_\_ ¿Porque no la conoce?

---

2 Existe Consejo de Administración en el conjunto. \_\_\_\_\_

- 3 El Consejo de Administración está constituida según la reglamenta la ley de propiedad horizontal.

Si\_\_\_

No\_\_\_ Porque no\_\_\_\_\_

4. Cuantas personas conforman el Consejo de Administración.\_\_\_\_ ¿Las conoce usted? \_\_\_\_\_
5. ¿Hay un representante legal del conjunto? \_\_\_\_ ¿Sabe cuáles son sus funciones?
6. ¿Quién nombra el representante legal?
7. Se realiza la inscripción del administrador como representante legal del conjunto
8. Sabe usted ante quien se inscribe el representante legal del conjunto
9. Puede usted explicar ¿porque es importante tener un representante legal del conjunto?
10. Existe comité de convivencia?

11. Conoce las funciones del comité? \_\_\_\_\_ En caso de responder afirmativamente, puede mencionar algunas

## B. Planeación y Organización

12. El conjunto posee políticas claras y definidas frente al manejo de los residuos (protección del medio ambiente) \_\_\_\_\_ Cuales son, menciónelas

13. Existe en el conjunto punto ecológico?

14. El conjunto posee manual de convivencia.

15. Usted ha leído y conoce sus derechos, deberes y obligaciones contemplados en el manual de convivencia.

16. Conoce usted si en el manual de convivencia del conjunto existe articulado en lo que respecta a amonestaciones o sanciones, \_\_\_\_ ¿Sabe usted que se sanciona, por ejemplo?

17. ¿Se aplica el debido proceso ante la imposición de sanciones en el conjunto?

18. ¿Conoce usted ante quien se interpone los recursos por la imposición de sanciones o multas?

19. Considera usted que existe cultura organizacional en el conjunto

20. Cuanto tiempo hace que reside en el conjunto

### C. Finanzas

21. El Conjunto posee a corto plazo capital para financiar los gastos del conjunto.

22. La administración rinde informes financieros.

23. ¿Cuál es su aporte a la buena convivencia dentro del conjunto?

Gracias por su atención y colaboración

Atentamente

Investigadores.

### Anexo 3

Primer Entrevista, Miembros del consejo de administración.

Entrevista a profundidad a expertos, en este caso 3 miembros de del consejo de administración en la cual se suministrará información muy valiosa para indagar sobre el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal, y como esta sirve de marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado torres de buena vista en la ciudad de Manizales.

#### **Preguntas:**

1. ¿Cómo fueron los comienzos de la vida jurídica de Conjunto Cerrado Torres de Buena Vista?
2. ¿Cuáles fueron de administración y por qué sus cambios?
3. ¿Cuál es la situación financiera de la propiedad horizontal? de una breve reseña
4. Que acciones se han emprendido con el fin de aclarar y de encontrar responsables de lo ocurrido?

## Anexo 4

### Segunda Entrevista Organismos de control (Oficina Jurídica de la Alcaldía de Manizales)

#### Preguntas:

¿Cómo ejerce control la Oficina Jurídica de la Alcaldía de Manizales, sobre las personas jurídicas que constituyen las propiedades horizontales en la ciudad?

Acá se realizan los registros de los documentos necesarios para la legalización de persona jurídica de la propiedad horizontal y se registra el Consejo de Administración y el Administradora.

¿Se realizan evaluaciones periódicas de la gestión de los Administradores o Consejos de Administración de las Propiedades Horizontales?

¿Hay personas encargado de visitar las Propiedades Horizontales con el fin de ejercer control sobre la aplicación de la ley?

¿Cómo contribuye la Oficina Jurídica a la construcción de la convivencia pacífica dentro de las Propiedades Horizontales, existe algún plan o programa que apoye a las P.H en este tema?

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Buonacore, Domingo. (1980) Diccionario de Bibliotecología (2.ed). BuenosAires, Argentina: Marymar

Gutiérrez Rodríguez, Limay (2008)

Nader Danies, L., (2002) Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia, (2002) Universidad Javeriana. Bogotá.

Roa Montes, Raúl. (1996) Hacia un Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá

Rodríguez castellanos, K. (2003) La Propiedad Horizontal en Cuba: sus peculiaridades.

Venrey Victoria y Cujar Liliana,(2008). Las innovaciones administrativas en el nuevo Régimen de propiedad Horizontal, Universidad de la sabana

Ahumada G. Patricia, bejarano Guevara, Claudia r., EcheverriGelves, Diana C., empresa prestadora de servicios en la propiedad horizontal empreser 3g p.h. Ltda.

Sánchez Gómez Luis Orlando. (2013) Manual de Propiedad Horizontal.

Roa Montes, Raúl R. (1996) Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Bogotá.

Uribe Jaramillo. Juan Fernando(2010) contrato de arrendamiento y propiedad horizontal . Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Medellín.