



El ABC de la reglamentación en propiedad horizontal

Martha Elena **Ramírez** C.

Derecho



El ABC de la reglamentación en propiedad horizontal

Martha Elena **Ramírez** C.

de la
ediciones 

Ramírez C., Martha Elena

El ABC de la reglamentación en propiedad horizontal / Martha Elena
Ramírez C. -- . Bogotá: Ediciones de la U, 2016

p.134 ; 21 cm.

ISBN 978-958-762-496-0 - e-ISBN 978-958-762-494-6

1. Legislación colombiana 2. Deberes y derechos 3. Convivencia ciudadana

I. Tít.

370.7 cd

Área: Derecho - Colección DATA

Primera edición: Bogotá, Colombia, marzo de 2016

ISBN 978-958-762-496-0

© Martha Elena Ramírez C.

(Foros de discusión, blog del libro y materiales complementarios del autor en www.edicionesdelau.com)

© Ediciones de la U - Transversal 42 No. 4 B-83 - Tel. (+57-1) 4065861 - 4942601

www.edicionesdelau.com - E-mail: editor@edicionesdelau.com
Bogotá, Colombia

Ediciones de la U es una empresa editorial que, con una visión moderna y estratégica de las tecnologías, desarrolla, promueve, distribuye y comercializa contenidos, herramientas de formación, libros técnicos y profesionales, e-books, e-learning o aprendizaje en línea, realizados por autores con amplia experiencia en las diferentes áreas profesionales e investigativas, para brindar a nuestros usuarios soluciones útiles y prácticas que contribuyan al dominio de sus campos de trabajo y a su mejor desempeño en un mundo global, cambiante y cada vez más competitivo.

Coordinación editorial: Adriana Gutiérrez M.

Carátula: Ediciones de la U

Impresión: Xpress Estudio Gráfico y Digital S.A.

Cra. 69 H #77-40, Pbx. (57+1) 6020808

Impreso y hecho en Colombia

Printed and made in Colombia

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro y otros medios, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.



conocimiento a su alcance
www.edicionesdelau.com

Apreciad@ lector:

Es gratificante poner en sus manos estas obras, por esta razón le invitamos a que se registre en nuestra web: **www.edicionesdelau.com** y obtenga beneficios adicionales como:

- ✓ **Complementos digitales de esta obra**
- ✓ **Actualizaciones de esta publicación**
- ✓ **Interactuar con los autores a través del blog**
- ✓ **Descuentos especiales en próximas compras**
- ✓ **Información de nuevas publicaciones de su interés**
- ✓ **Noticias y eventos**



Complemento
en WEB

Para nosotros es muy importante conocer sus comentarios. No dude en hacernos llegar sus apreciaciones por medio de nuestra web.

Visítenos en www.edicionesdelau.com



aprendiz
en línea @je

Desarrollamos y generamos alianzas para la disposición de contenidos en plataformas web que contribuyan de manera eficaz al acceso y apropiación del conocimiento. Contamos con nuestro portal especializado en e-learning:

Visítenos en www.aprendizajeenlinea.com



Contenido

JUSTIFICACIÓN	9
PRESENTACIÓN.....	13
HISTORIA NORMATIVA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	15
ANTECEDENTES DE LA LEY 675 DE 2001	17
A. LEY 182 DE 1948	17
B. LEY 16 DE 1985	18
C. LEY 428 DE 1998	18
D. LEY 675 DE 2001	18
EL REGIMEN DE LOS BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA Y EL ALCANCE DE LOS DERECHOS DE DOMINIO, POSESIÓN, USO, GOCE Y DISFRUTE	71
CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO.....	74
NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO A TENER EN CUENTA POR LOS ADMINISTRADORES Y CONSEJOS DE ADMINISTRACION.....	107
EL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD.....	149
EL MANUAL DE CONVIVENCIA.....	149
OTRAS NORMAS.....	151
CÓMO AGOTAR EL DEBIDO PROCESO	155
COMO FIJAR PROCEDIMIENTOS.....	157
ANTE QUIÉN ACUDIR Y CON QUÉ TIPO DE ACTUACIONES	159
GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	161

JUSTIFICACIÓN

*Uno de los mayores acontecimientos ocurridos sobre la faz de la tierra en el desarrollo de la historia y su evolución, fue el hecho de que el hombre primitivo dejara de ser nómada y se estableciera en un solo lugar. Ese aparente pequeño acto, es decir, el establecerse de forma definitiva en un solo lugar, obligó desde ese mismo momento a cada comunidad a organizarse y para ello, **su primer ejercicio tendiente a conseguirlo, fue, además de establecer roles con rangos, imponerse algunas normas obligatorias que pudieran garantizar el bienestar colectivo para protegerse, desarrollarse, crecer y comunicarse en armonía.***

Las primeras organizaciones sociales de nuestra civilización como las tribus, hordas, gens, clanes, patriarcado, matriarcado y la familia, entre otras, tuvieron sus reglas inquebrantables las cuales, cada vez que eran desobedecidas por alguno de sus miembros, implicaban un gran castigo para ese infractor que rompía la armonía colectiva de todo el resto de la comunidad. Esa constante se ha mantenido con el paso del tiempo y aunque han variado las formas, el principio, su esencia y sus fundamentos, siguen iguales.

Precisamente, hay que tener presente que en cada cultura humana hay leyes con derechos, deberes, prohibiciones y obligaciones que pesan mucho sobre cada miembro de esa comunidad, que exigen gran sacrificio personal, que solo son obedecidas por razones morales, sentimentales o prácticas, pero sin espontaneidad alguna. Sin embargo,

aquí lo importante es ser conscientes del hecho de que ***no hay sociedad que pueda trabajar de un modo eficiente con beneficio para todos sus miembros sin que sus normas sean obedecidas diligente y espontáneamente por todos.***

En el régimen de la propiedad horizontal por ejemplo, el simple hecho de que la existencia del fenómeno del **CUASI-CONTRATO** (*Se trata de una relación jurídica obligatoria, es decir, es la propia ley la que genera la obligación al otorgar eficacia obligatoria a una serie de actos voluntarios de un sujeto respecto de otro*) nos obliga a asociarnos, a compartir bienes con personas la mayor parte de las veces sin ningún tipo de afinidad y por esta razón especialmente, existe desafortunadamente una comunidad demasiado heterogénea, con costumbres e idiosincrasias variopintas sin más punto común que haga más amable el acceso a la propiedad y por ello, se ven abocados a tanta confrontación.

Precisamente esta característica tan singular, la de que es un régimen especial donde todos tienen que cumplir obligaciones para poder garantizar que ésta se mantenga, se vuelve el punto de inflexión y de confrontación entre los miembros de esa nueva comunidad en la que por su naturaleza, todo se vuelve impositivo.

Todos estos antecedentes y la histórica confrontación entre vecinos por desconocimiento de las implicaciones de este sistema de propiedad, ratifican esta verdad y hacen que sea totalmente pertinente que se impongan normas que garanticen la paz y la convivencia con la defensa del patrimonio individual y colectivo para todos aquellos que están sometidos a este régimen especial de dominio a través del cual cada uno afecta a los demás en la misma proporción que los demás lo afectan a él. De ahí la importancia que tiene el hecho de que quien vaya a vivir en copropiedad se prepare y conozca las características y obligaciones que se deben cumplir al vivir dentro de este régimen.

La autora siempre sostiene que, de todas las formas de sociedad que hacemos o emprendemos a lo largo de nuestras vidas, ésta, es la más difícil de todas porque la ley nos impone, sin conocernos, los socios con los cuales tenemos que compartir parte de nuestras alegrías, tristezas, y los problemas que como comunidad copropietaria nos afectan. Retrotrayéndonos entonces a lo expresado anteriormente, podemos justificar plenamente la necesidad y la obligatoriedad de generar una imposición normativa que regule de manera eficiente y eficaz las relaciones de vecindad dentro del régimen de la copropiedad sobre todo por el enorme impacto que las acciones de unos ocasionan en otros.

Puede concluirse que, tener un régimen legal y uno estatutario ajustado a derecho para todos, es la mejor garantía de la defensa a ultranza de los derechos, los deberes y las obligaciones en igualdad de condiciones para que se pueda prevalecer el interés general sobre el particular. Y aunque la gente piense que la legislación colombiana se ha quedado corta en su normatividad, la Ley 675 de 2001 de forma especial, definió su horizonte en sus principios regulatorios y en el contenido de la exposición de motivos de dieron origen a una ley de autorregulación en la que se debe tener en cuenta para su aplicación la jerarquía de la norma y sobre los asuntos a los que no hace referencia expresa, con las normas que le son complementarias, suplementarias, anexas y conexas que le sean aplicables. (definidas en el glosario)

PRESENTACIÓN

Esta obra está estructurada y abordada desde las condiciones específicas que posee este régimen de la propiedad horizontal debido a los malos entendidos que existen y que vienen causando agudas confrontaciones entre los miembros de las comunidades sometidas a este régimen especial por cuenta del profundo desconocimiento y por la no preparación de las personas para vivir en él. Desde el gobierno central, pasando por las constructoras y los gremios del sector, a nadie le ha interesado tomar cartas en el asunto sobre la creación de un canal eficiente de comunicación y/o formación elemental que permita a la gente prepararse para vivir dentro de este régimen especial de dominio, en el que como lo ha predicado constantemente la autora, los derechos son más pequeños que las obligaciones y éstos a su vez, más pequeños que las responsabilidades que de sus actos se derivan.

En la propiedad horizontal igual que en cualquier actividad grupal en la que las personas interactúan, tácita o expresamente, se desarrollan además de las normas legales, los códigos morales. Esto sucede siempre porque estos elementos hacen parte del inconsciente colectivo sea cual fuere su tamaño, bien sea éste, una familia, un equipo, o una empresa a través de quienes se propician calidad de vida o detrimento de ella; pues como se verá, este es un factor clave en el desarrollo de una Nación. Colombia se prepara para trabajar como una comunidad consolidada en la paz para el

siglo XXI por lo que es necesario tener en cuenta lo que significa para esta sociedad la existencia y sometimiento a un código moral y a otro legal para escribir una nueva historia. En este sentido es muy importante recordar la importancia de la copropiedad en este objetivo global pues la historia muestra que las personas han aprendido que, cuando han hecho acuerdos sobre códigos de conducta o sobre lo que es adecuado, esa organización sobrevive, y cuando no los han cumplido, han dado al traste con ella.

Tener conocimiento veraz como grupo social de lo que significa vivir y cumplir las normas dentro de este régimen especial de dominio es advertir la dimensión colosal del posible desarrollo que tenemos como Nación para ser una comunidad del primer mundo con garantías para todos nosotros.

Bienvenidos.

HISTORIA NORMATIVA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las evidencias remotas en el mundo de este tipo de bienes convergentes con lo que hoy existe en materia de copropiedad, no son precisas así hayan existido diferentes tipo de construcciones que a su vez, hayan tenido una entrada a ellos con puertas de acceso a la calle y posiblemente hayan disfrutado áreas comunes. Algunos estudiosos presentan algunas formas parecidas en diferentes épocas y lugares de tales antecedentes pero irrelevantes para el caso que nos ocupa.

Por no ser tema específico sus antecedentes y, segundo, ni el contenido a desarrollar que se pretende, me limitaré a la historia reciente de Colombia y a la de cualquier historia compartida con nuestros hermanos hispanoamericanos, que por la similitud de nuestra historia, costumbres e idiosincrasias, siempre podremos compartir también las soluciones.

En Colombia existe suficiente ilustración de tratadistas y estudiosos sobre la evolución histórico normativa del Régimen de la Propiedad Horizontal la cual se evidencia en sus disertaciones habladas y escritas en las que reconocen desde 1948 este modelo sui generis bajo el imperio de las Leyes: 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 con todos sus decretos reglamentarios hasta la promulgación de la Ley 675 de 2001, que recogió y reorganizó como un todo

los diferentes enfoques para aplicarlos dentro de este modelo a una nueva sociedad con personería jurídica nacida por mandamiento expreso de la ley como un ente independiente de los miembros que la conforman. *En ella, aparece claramente evidenciada la evolución del concepto de la coexistencia de la propiedad privada sobre la cual hay pleno dominio y la propiedad común, sobre la que solamente se posee el uso, goce y disfrute de la misma.*

De la misma forma que es preponderante el conocimiento del contenido normativo y su evolución histórica, también lo es el de la naturaleza de ésta, pues reconocer que coexisten dos tipos de normas dentro del régimen, nos acerca a su naturaleza especial y única como régimen de dos tipos de bienes en el que deben coexistir garantías individuales y colectivas debido al impacto tanto positivo como negativo que tienen para la comunidad que lo conforma, como para los terceros que tienen algún tipo de relación con él.

ANTECEDENTES DE LA LEY 675 DE 2001

A. LEY 182 DE 1948

Tuvo su origen en una atormentada época de la República por las difíciles condiciones políticas de Colombia ocasionadas por la azarosa convulsión que aquel año se produjera con la muerte del caudillo Jorge Eliecer Gaitán, lo cual llevó a las autoridades a buscar soluciones de viviendas seguras. Con este nuevo programa legislativo, el gobierno de turno, cambió radicalmente la estructura del derecho real reconocido desde los primeros albores patrios naciendo así un nuevo régimen especial de dominio mediante el cual autorizó la división de las hipotecas con el propósito fundamental de facilitar el acceso a la vivienda. Posterior a esta ley, nacieron y se extinguieron varios decretos reglamentarios de aspectos menores.

Esta ley simplemente se limitó a hablar de la autorización para la construcción de pisos y departamentos en un edificio con varios propietarios siempre y cuando cumplieran con la condición de tener una salida independiente a la vía pública. Y sobre los bienes comunes, es decir, pasajes y escaleras, se limitó a lo establecido desde 1887, es decir, a reconocerlos como comuneros y a usarlos y gozarlos. *Esto quiere decir, que los bienes comunes no tienen, ni han tenido derecho de dominio particular.*

Entre las principales características están:

- No define específicamente este régimen
- Las multas solo pueden ser ejecutadas mediante sentencia

B. LEY 16 DE 1985

Ésta en cambio, sí define efectivamente el régimen y su alcance. Aquí aparece la obligatoriedad sobre de la existencia de la persona jurídica a la cual se le entrega como **función principal** la administración de sus bienes. Contrario a la anterior, esta ley autoriza la desafectación de bienes comunes como un ejercicio legal de los copropietarios pero se queda callada respecto de los quórums requeridos.

C. LEY 428 DE 1998

Esta ley nació para reconocer los conjuntos de casas, edificios y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente con áreas comunes que deseen compartir cuando el 80% de los propietarios así lo deciden por asamblea.

D. LEY 675 DE 2001

Nació para integrar la desperdigada legislación sobre el sector. Esto quiere decir que agrupó en un solo texto, la Ley 182; Ley 16 y la Ley 428 para dar respuestas asertivas al desarrollo de los macro proyectos que vienen generándose con ocasión de los procesos de urbanización por lo eficaz que se ha mostrado este régimen frente al fenómeno de crecimiento ordenado de las ciudades y la racionalización de los recursos para la disposición y acceso de servicios públicos domiciliarios.

Por tratarse de la legislación vigente, se transcribe la norma dentro de este texto de consulta la cual hace parte de un acervo articulado con otros elementos normativos necesarios para facilitarle la vida a quienes detentan las tareas y responsabilidades dentro de este régimen especial y sui géneris.

LEY 675 DE 2001

(Agosto 3)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO 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 esta-

- blecimiento 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