

**La Propiedad Horizontal, Un Estudio Comparado En El Marco De La Ley 675 de 2001, En Colombia, España, Chile Y Argentina: “La inexistencia de un suplente para el representante legal”.**

Daniela Mendoza Avila

Melquicedec Luna Vergara

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

Facultad de Derecho

Semestre XI

Bogotá D.C.

2022

**La Propiedad Horizontal, Un Estudio Comparado En El Marco De La Ley 675 de 2001, En Colombia, España, Chile Y Argentina: “La inexistencia de un suplente para representante legal”.**

Daniela Mendoza Avila

Melquicedec Luna Vergara

Monografía Para Optar al Título de Abogado

Docente. Myriam Sepúlveda

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

Facultad de Derecho

Semestre XI

Bogotá D.C.

2022

## **Nota de responsabilidad**

El contenido y las opiniones expresadas en el presente documento son de responsabilidad exclusiva de los autores y no comprometen de ninguna forma a la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, a su Facultad de Derecho ni a su asesora.

## **Nota de agradecimientos**

A la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, la cual llevaremos de forma indeleble en nuestros corazones.

A nuestros profesores por brindarnos el conocimiento y las herramientas necesarias para ejercer esta hermosa profesión de abogado.

A nuestra directora de Monografía, doctora Myriam Sepúlveda López, por su asesoría y compromiso con esta investigación, su colaboración fue fundamental para sacar avante este proyecto.

A nuestras familias, por su amor, paciencia y apoyo incondicional, incluso en los momentos más críticos. Los amamos infinitamente, son la razón más grande para continuar mejorando cada día.

## Resumen

Actualmente se conoce la propiedad horizontal como una forma de posesión privada que se encuentra entre lo colectivo y lo individual, y cuyo propósito ha sido y es resolver el problema de habitabilidad de las personas en las ciudades ante la falta de espacio físico para la construcción de viviendas individuales, además de inmiscuir también el ámbito comercial y mixto.

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal, reglamenta los inmuebles donde convergen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, esta ley fue creada para garantizar seguridad y sana convivencia respecto de tales derechos que confluyen, promoviendo el trato pacífico, además instituye también lo concerniente a las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del Administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros aditamentos.

No obstante, la normatividad actual que rige la propiedad horizontal no prevé un suplente para el representante legal de la copropiedad, dando por resultado que en muchas ocasiones se presenten serios traumatismos en razón a que dicha ley no contempla un suplente que pueda cumplir las mismas funciones legales del administrador; si bien es cierto que el presidente puede reemplazarlo temporalmente, no se encuentra facultado para representar jurídicamente la copropiedad.

En virtud de lo anterior, lo que se pretende con este trabajo es demostrar las falencias que tiene la Ley 675 de 2001, la cual actualmente rige la propiedad horizontal en Colombia.

La Ley 675 de 2001 establece que, dentro los tres meses siguientes al vencimiento de la ejecución presupuestal deben realizarse las asambleas generales de copropietarios en todo el país, entre los muchos temas tratados en esta actividad que se debe realizar cada año, está la de elegir el Consejo de administración para el período que inicia; siendo el presidente de esta colectividad quien firma el contrato con el representante legal. El representante legal es el administrador de la copropiedad.

De acuerdo con la mencionada ley, solo están obligados a conformar Consejo de Administración los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de 30 bienes privados sin tener en cuenta parqueaderos y depósitos. Para las copropiedades que no cumplan estas características será potestativo conformar el Consejo; sin embargo, es una buena práctica que toda copropiedad, sin importar su tamaño o uso, cuente con este órgano, ya que es clave en la gestión y manejo de la persona jurídica.

Su elección está a cargo de la Asamblea de copropietarios, sin tener en cuenta más requisitos legales que ostentar la calidad de propietario o ser delegado expresamente por un propietario, esto viene a indicar que los arrendatarios u otros

residentes de la copropiedad solo podrán pertenecer al Consejo en calidad de delegados de un propietario de unidad privada.

**Palabras clave:** Propiedad, Horizontal, vacío, jurídicos, derecho, comparado, países, inexistencia, suplente, representante legal.

### **Abstract**

We know at the day horizontal property as a form of private property that is located between the collective and the individual, and whose purpose and the problem to solve of habitability of people in cities due to the lack of physical space for construction of individual households, in addition to interfering with the commercial and mixed sphere.

Law 675 of 2001, is the one that regulates horizontal property, regulates real estate where exclusive property rights over private property converge, and co-ownership rights over common property, this law was created to guarantee security and healthy coexistence with respect to such rights that converge, promoting peaceful treatment, also regulates matters concerning the minutes of assemblies, the functions of the community organism, the Administrator, the convocation regime and the exercise of the right to vote, among other additions.

However, the current regulations that rules horizontal property have left some

legal gaps, specifically in terms of the legal responsibility of the boards of directors against the possible administrative and financial mismanagement of the administrator; the embezzlement of common expenses, a situation that usually ends up to the detriment of the coffers of the complex or building.

In this degree work, it evidence as a cause of the regulatory gaps of Law 675 of 2001, the detention against the municipal arches, the co-administrative council the property, abusing the law established by the legislator and without any responsibility, in the sense that it is the legal representative who is legally and criminally liable for action or omission.

By virtue of the above, what is intended with this work is to demonstrate the shortcomings of Law 675 of 2001, which currently rules horizontal property in Colombia.

Law 675 of 2001 establishes that, within the three months following the termination of the tax charge, general assemblies of co-owners must be held throughout the country, among the many topics covered by this activity that must be carried out each year, is the election of the Council Administrator for the period that begins.

According to the bill, only commercial or mixed-use buildings or conglomerates made up of more than thirty private properties without having to account for parking lots and warehouses are required to comply with the Board of Directors. For owners who do not meet these characteristics, it is mandatory to comply with the Council; however, it is

a good practice that every co-owner, regardless of its size or use, has a Board of Directors, which is key in the management and management of the legal entity.

Their election corresponds to the Assembly of co-propologists, without considering more legal requirements that maintain the quality of owner or be expressly delegated by an owner, this indicates that the tenants and other residents of the co-ownership may only attend the Council as delegates of a private owner.

**Keywords:** Property, horizontal, gaps, legal, law, comparative, countries, responsibility.

## TABLA DE CONTENIDO

Introducción .....	6
1. Ubicación Del Problema .....	10
1.1. Descripción Del Problema .....	10
1.2. Formulación Del Problema .....	11
1.3. Justificación .....	11
1.4. Objetivos .....	13
1.4.1. General .....	13
1.4.2. Específicos .....	13
2. Marco Teórico Conceptual .....	14
2.1. Primer Capítulo: La Propiedad Horizontal En Colombia .....	15
2.1.1. Análisis De La Ley 675 de 2001 .....	20
2.1.2. Características De La Ley 675 de 2001 .....	34
2.1.3. Concepto .....	37
2.1.4. Naturaleza Jurídica .....	38
2.1.5. Constitución De La Propiedad Horizontal.....	41
2.1.6. Reglamento De Propiedad Horizontal .....	42
2.1.7. Objeto .....	46
2.1.8. Bienes Privados O De Dominio Particular.....	46
2.1.9. Bienes Comunes.....	47
2.1.10. Coeficientes De Copropiedad .....	49
2.1.11. Incumplimiento En El Pago De Las Expensas Comunes.....	50

2.1.12. Proceso Ejecutivo .....	51
2.1.13. Derecho De Vecindad.....	51
2.1.14. Extinción De La Propiedad Horizontal .....	52
2.2. Segundo Capítulo: Órganos de administración y Control de la .....	55
Propiedad Horizontal.....	55
2.2.1. La Asamblea General .....	56
2.2.2. Los Consejos de Administración.....	58
2.2.3. El Administrador o Representante Legal.....	71
2.3. Tercer Capítulo: Derecho Comparado .....	76
2.3.1. España.....	76
2.3.2. Chile.....	93
2.3.3. Argentina .....	107
2.3.4. Síntesis Comparativa Diferencias Y Similitudes Ley Propiedad Horizontal .....	113
3. Formulación De Hipótesis .....	119
4. Marco Metodológico.....	120
5. Conclusiones O Consideraciones Finales.....	124
6. Alternativas De Intervención Socio – Jurídica y Pedagógicas .....	129
6.1. Cartilla de la Propiedad Horizontal: .....	130
6.2. Intervención en programa radial: .....	130
6.3. Artículo de investigación científica: .....	131

6.4. Sugerencia de capacitación y/u oferta de Diplomado de Propiedad	
Horizontal: .....	131
6.4.1. Módulo 1 - Duración de 10 Horas .....	132
6.4.2. Módulo 2 - Duración 10 Horas .....	133
6.4.3. Módulo 3 - Duración 20 Horas .....	133
6.4.4. Módulo 4- Duración 20 Horas .....	133
6.4.5. Módulo 5 - Duración 20 Horas .....	134
6.4.6. Módulo 6- Duración 20 Horas .....	134
6.4.7. Módulo 7 - Duración 20 Horas .....	134
7. Anexos .....	135
Referencias.....	136
Referencias Legales.....	139
Referencias Jurisprudenciales.....	141

## Introducción

En el país las urbanizaciones van en crecimiento vertiginoso, formando barrios, parques, sitios de mercado, estaciones de policía, entre otras; los espacios se van distribuyendo de manera diferente, formando lo que se conoce como espacios urbanos, donde a través de la historia se ha asentado la mayoría de población de cada país, dejando cada vez más reducido el espacio de habitación para las familias.

Siendo así la situación, se buscan puntos propicios para la vivienda y organización más adecuada de las urbanizaciones en constante crecimiento y de su población, es entonces la propiedad horizontal una salida a la ubicación de las familias, entiéndase la propiedad horizontal como conjunto de edificios que albergan varios apartamentos haciendo uso efectivo del espacio mayormente aéreo.

Este tipo de régimen se implementó en el Colombia desde 1948 con la ley 182. No obstante, los violentos actos que se suscitaron a raíz de aquel fatídico 9 de abril de 1949 terminaron por validar definitivamente este tipo de construcciones, ya que, muchas de las familias que huían de la violencia que se vivía en el sector rural migraban hacia las grandes capitales, mayormente a Bogotá.

Es así, como de acuerdo con dicha ley, las políticas de construcción dan un giro de 180 grados, y se empiezan las primeras construcciones de edificios y agrupaciones de vivienda afectados con el régimen de propiedad horizontal. Ahora, las grandes

constructoras que para ese momento eran las encargadas de edificar la mayoría de las viviendas a todo nivel también empezaron a notar que era mucho más lucrativo construir de esta forma que como se hacía tradicionalmente.

Con el transcurso del tiempo, la Ley 182 de 1948 fue quedando rezagada, toda vez que, el crecimiento desbordado de construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal superó todas las expectativas que se tenían inicialmente.

De igual forma, los problemas de cada edificio o conjunto residencial también fueron creciendo y se diversificaron, necesitándose de manera imperativa una reforma o una nueva ley de propiedad horizontal que garantizara una mejor convivencia entre los copropietarios.

Es así como en el año 2001, el legislador expide la Ley 675 de ese mismo año y con ella deroga la ley 182 de 1948. De las dinámicas que se dan dentro de la propiedad horizontal en tanto al ámbito social de habitantes que adquieren derechos y obligaciones, esta ley tiene como objeto la regulación de 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.

De acuerdo con la ley, resaltando la propiedad y convivencia, se pretende en la siguiente monografía evidenciar la inexistencia de un suplente para representante legal de la copropiedad.

Así mismo como en Colombia se implementó el régimen de propiedad horizontal, en el mundo, países europeos como España, también lo hicieron; la ley 49 del 21 de julio de 1960, fue la primera en el país vasco, la cual fue modificada en algunos de sus artículos por la ley 08 del 06 de abril de 1999. Pese a que se ha reformado, la ley 49 de 1960 sigue vigente, de hecho, las modificaciones han sido para fortalecerla, en cuanto a las disposiciones que las nuevas edificaciones como los centros comerciales y centros empresariales requieren para su convivencia y funcionamiento.

En cuanto a América Latina, países como Chile y Argentina también pusieron en marcha regímenes de propiedad horizontal. Es así, como el legislador chileno promulgó la ley de condominios 19.537 el 16 de diciembre de 1997, la cual desde una óptica comparativa se parece un poco más a la Ley 675 de 2001; pese a ello, también tiene grandes diferencias con algunos de los artículos promulgados por el legislador colombiano.

Por su parte, Argentina le dio vida jurídica a la ley 13.512 del 18 de octubre de 1948, la cual regula el régimen de propiedad horizontal en ese país; dicha norma se caracteriza, al igual que las de los países mencionados, porque varios propietarios de

inmuebles construidos en un mismo terreno o lote, denominado para el caso, condominio, pueden coexistir y disfrutar de las zonas comunes.

Pese a que dicha ley fue expedida en 1948, hace más 70 años, todavía sigue vigente, y aunque le han hecho algunas reformas, ninguna ha sido trascendental, por lo que su esencia todavía perdura.

En ese sentido esta investigación determina las diferencias y similitudes existentes entre los regímenes de Propiedad Horizontal que rigen actualmente en Colombia, España, Chile y Argentina, con respecto a la inexistencia de un suplente para representante legal de la copropiedad. De igual forma persigue revisar de una manera soslayada, las similitudes que puedan tener con la Ley 675 de 2001 y las diferencias más importantes.

## **1. Ubicación Del Problema**

### **1.1. Descripción Del Problema**

El régimen actual de la propiedad horizontal en Colombia, en el marco de la Ley 675 de 2001 presenta la inexistencia de un suplente para representante legal de la copropiedad, lo cual genera inseguridad jurídica cuando el administrador no puede fungir como tal.

Es necesario aclarar que, para que un administrador pueda ejercer la representación legal de la copropiedad se requiere que detente un certificado de personería jurídica, el cual, para el caso de Bogotá se debe solicitar ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, lo que demora en su trámite entre tres (3) y cuatro (4) meses, tiempo en el cual la copropiedad se encuentra desprovista de este figura, la cual no tiene ningún tipo de suplencia o reemplazo temporal, que pueda ejercer las mismas funciones legales.

En concordancia con lo anterior, se pretende analizar y comparar la Ley 675 de 2001 la cual rige actualmente la propiedad horizontal en Colombia, con países como España, Chile y Argentina, para que con base en ese estudio se pueda determinar con más facilidad los posibles vacíos jurídicos que tiene la ley colombiana.

## **1.2. Formulación Del Problema**

¿Qué diferencias y similitudes existen entre los regímenes de Propiedad Horizontal que rigen actualmente en Colombia, España, Chile y Argentina, con respecto a la inexistencia de un suplente para el representante legal de la copropiedad?

## **1.3. Justificación**

Desde mediados del siglo XX la migración de personas en Colombia hacia las grandes ciudades ha sido una constante. Problemas de orden público y el desplazamiento forzado han hecho que millones de personas dejen sus tierras en sectores rurales y se desplacen a las ciudades en búsqueda de una mejor calidad de vida.

Es así, como Bogotá se ha convertido en una ciudad en constante crecimiento. Día tras día, llegan a la capital miles de personas, con el propósito de radicarse definitivamente en la metrópoli. Esto ha hecho que la Bogotá de los años 50, haya crecido de una manera desmesurada, dando por resultado una sobre población y muy poco espacio para construir.

Este incremento poblacional ha hecho que las grandes ciudades sean las llamadas a responder a este desafío. Bogotá, por ejemplo, ha subsumido varios municipios durante los últimos 40 años, para poder atender las necesidades urbanísticas que se han venido generando; aun así, los terrenos para construir vivienda

son insuficientes, obligando a las autoridades gubernamentales y a las constructoras replantear la forma de urbanizar.

Desde esta perspectiva nace entonces, la ley de propiedad horizontal en Colombia y en específico la Ley 675 de 2001, la cual fue creada con el propósito de regular estos aspectos; no obstante, el legislador no contempló aspectos relevantes como instituir la figura de un suplente para que reemplace al representante legal de la copropiedad en su ausencia o ante la imposibilidad de ejercer sus funciones.

Así las cosas, la pertinencia de esta esta monografía mediante el estudio comparado con España, Chile y Argentina, radica en que con base en dicho estudio podremos tener una idea más global de como los otros países aplican sus respectivos regímenes de propiedad horizontal y si tienen contemplada el cargo de suplencia del administrador o representante legal.

De igual forma, el presente estudio pretende ser útil y novedoso a la hora de modificar o reestructurar la Ley 675 de 2001, toda vez que, si se instituye el cargo de administrador o representante legal suplente, se podrán prevenir futuros problemas causados por la ausencia o imposibilidad del representante principal, cuando este por algún motivo no pueda ejercer sus funciones.

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. General**

Determinar las diferencias y similitudes existentes entre los regímenes de Propiedad Horizontal que rigen actualmente en Colombia, España, Chile y Argentina, con respecto a la inexistencia de un suplente para el cargo de administrador o representante legal suplente.

### **1.4.2. Específicos**

Identificar los aspectos normativos y característicos de la Ley de Propiedad Horizontal vigente en Colombia.

Describir los órganos de administración de la copropiedad de acuerdo con el régimen actual de Propiedad Horizontal colombiano.

Establecer un estudio comparado del régimen de Propiedad Horizontal entre un país europeo, España, y tres países latinoamericanos, Colombia, Chile y Argentina.

Plantear alternativas de intervención socio - jurídicas frente a las diferencias significativas entre Colombia, España, Chile y Argentina, respecto del régimen de Propiedad Horizontal, en el marco de la Ley 675 de 2001.

## **2. Marco Teórico Conceptual**

En la presente monografía se desarrolla un estudio comparado respecto a la inexistencia de un suplente para el administrador o representante legal de la copropiedad. Se inicia con un análisis de la Ley 675 de 2001, la cual regula el régimen de propiedad horizontal actualmente en Colombia, sus características; seguida de una descripción de los órganos de administración de la copropiedad. Posteriormente, se realiza un estudio comparado entre Colombia, España, Chile y Argentina; y finalmente, se proponen algunas alternativas de intervención pedagógicas y socio – jurídicas.

## **2.1. Primer Capítulo: La Propiedad Horizontal En Colombia**

El primer capítulo del presente trabajo de grado tiene por objeto hacer un análisis detallado de la Ley 675 de 2001, donde la Propiedad Horizontal es una forma de combinar la propiedad individual y comunitaria, así mismo analizar cada capítulo de una manera somera, pero, sin dejar de lado los aspectos más relevantes e importantes de esta ley, es así como se analizará aspectos como la naturaleza Jurídica, Servidumbre, Usufructo, Persona Jurídica, Constitución de la Propiedad Horizontal, bienes privados o de dominio particular, entre otros.

Lo anterior con el fin de hacer un estudio comparado con países como España, Chile y Argentina, donde se analice cada uno de los regímenes existentes en estos países, para de esta forma cotejar y establecer las similitudes, así como las diferencias que estas presenten entre sí.

Empezando por Colombia, se puede decir que la propiedad horizontal es relativamente nueva; sin embargo, a través de la historia del mundo se evidencia que realmente desde los inicios se establecía este concepto, así:

En la época babilónica, se cita un acta de Inmeroumm, rey de Sippar (Caldea) que se remonta a unos 2000 años antes de Cristo. En tal acta consta la venta de la planta baja de una casa mientras que el piso superior quedaba bajo el dominio del vendedor. Ramos (como citó Nader en 2002)

“En Grecia se puede evidenciar su existencia por medio del cántico XIX-594 de La Odisea y un pasaje de Heródoto, pues dio a conocer la pertenencia de un inmueble de varios pisos con diferentes dueños” Cuq (como citó Núñez en 1910).

En Roma existen dos posiciones opuestas sobre la propiedad horizontal, la primera da prueba de su existencia en el “texto de Dionisio de Halicarnaso quien en su *Antiquitatum Romanorum* reseña la experiencia de dos o más personas que previamente a la construcción de una casa habían acordado la repartición para cada uno de los pisos de manera independiente” Visco (como citó Núñez en 1953).

Lo anterior, deja deducir que, debido a la gran expansión de Roma, a su falta de espacio y a la necesidad de ubicar las numerosas familias, fue inevitable “la construcción de edificios llamados *insulae* y *domus*, en los cuales habitaron plebeyos y patricios respectivamente. Las *insulae* formaban grandes edificios de varios pisos divididos por planos horizontales, en los que se albergaba casi la totalidad de la población” (Nader, 2002, p. 21).

Y la segunda, supone que sería erróneo referirnos a propiedad horizontal en la época romana por su concepción de propiedad, referenciados en sus principios

“*Superficie solo cedit et inaedificatio*” por virtud de los cuales, quien era el dueño del suelo, lo era también de la superficie y, en consecuencia, el edificio construido en terreno ajeno pasaba a ser propiedad del dueño del suelo. Además, señalan que los

textos de los juristas se refieren a divisiones verticales y no horizontales restándole toda efectividad como justificativos de la existencia de la propiedad dividida por planos horizontales.

En Colombia es reciente este concepto, lo anterior por la extensa tradición e implicación romana de la indivisibilidad de la propiedad (Hernández, 2013, p.149). No fue, entonces, hasta la Ley 182 de 1948 que tal tradición se vio en proceso de cambio; puesto que esta norma en su artículo 1º disponía:

Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Como antecedente remoto se podría, también, enunciar el código civil francés de 1804, Código de Napoleón, que hablaba en su artículo 664 de los distintos pisos de un edificio que pertenecían a diferentes propietarios (Sánchez Moya, 2013, p. 7).

Para Hernández (2013), siguiendo a la Corte Constitucional, se alcanza a escudriñar cómo este prototipo de propiedad encuentra sus intentos de regulación normativa a finales del siglo XIX, en el año de 1890, cuando en el debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 95 de 1890 (p.149).

Desde esta lógica, es imprescindible tener en cuenta que es la Corte Constitucional quien a partir de su jurisprudencia ha recopilado lo que se podría tomar como los antecedentes históricos de la propiedad horizontal en Colombia.

De tal manera que se podría plantear como el antecedente más próximo a la constitución de una norma en defensa de la reglamentación de la propiedad horizontal, el decreto 1239 del 10 de abril de 1948, el cual establecía las particularidades sobre régimen de la propiedad de pisos y apartamentos en un mismo edificio; cuya finalidad era facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos en el bogotazo (Hernández, 2013, p. 150).

“De igual manera, se podría decir que esa ley otorgaba al posible propietario o propietarios someter según su voluntad o sus lineamientos a la propiedad” (Nader, 2002, p. 50).

La consecuencia directa de lo anterior, entonces, fue la ley 182 de 1948; la cual buscaba solucionar el problema de vivienda de quienes habían quedado sin ella por la violencia bipartidista; qué a su vez, había ocasionado un gran flujo de migración del campo a la ciudad y que de alguna manera necesitaba mitigar dicho impacto.

Para Hernández (2013) dicha norma tenía la finalidad de resolver el problema jurídico de la titularidad del dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos (p. 151).

Por lo anterior, esta ley se podría decir que constituye la conformación de propiedad colectiva o comunidad sobre un bien afectado por uso común.

Por su parte para Solano (2011), la gestión de la propiedad horizontal desde esa lógica podría ser una herramienta de apoyo para poder incrementar la eficacia de situaciones de incertidumbre en conflictos con organizaciones de propiedad de ese tipo (p. 2).

La propiedad horizontal como derecho real de dominio, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, ha sido objeto de múltiples definiciones; en Colombia, en particular, ha sido bastante limitado el desarrollo jurídico del tema.

De esta manera, transcurrido cuatro décadas de dicha promulgación de la ley 182 de 1948, se instituyó una nueva ley sobre la propiedad horizontal, esta es la ley 16 de 1985 que venía a llenar esos vacíos de la ley anteriormente enunciada. Por lo no contemplado se ocasionó la expedición del decreto 1365 de 1986, que trabajaba temas sobre la regulación de licencias de construcción el establecimiento requisitos que debían cumplirse para introducir las modificaciones a la unidad de dominio privado y a los bienes de dominio de uso común, las reformas al reglamento de administración, asambleas y demás (Hernández, 2013, p. 155).

Finalmente, se promulgó la Ley 675, el 4 agosto 2001, con la intención de unificar el tratamiento dado a la propiedad de carácter colectivo en el que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derecho de copropiedad (Hernández, 2013, p. 156).

### **2.1.1. Análisis De La Ley 675 de 2001**

Para el desarrollo de este trabajo, se debe tener en cuenta la constitución política de Colombia de 1991, su artículo 58 que reza:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

Pues la Constitución Política, nos deja claro que en Colombia la propiedad privada es un derecho y que como tal cada propietario o empresa que posea inmuebles los pueden adecuar como mejor les parezca.

Por su parte la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia dice en su artículo primero:

La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado 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.

Asimismo, dentro del marco de la Ley 675 se encuentra la asamblea de copropietarios, a quien la ley define como el máximo órgano de la de la copropiedad y es este, el encargado de crear las normas que regulan cada casa sujeto jurídico.

Los estudios sobre la propiedad horizontal en Colombia son escasos, pero de carácter sustantivo referente a la organización y constitución del régimen de la propiedad horizontal. Es preciso retomar, la ya presentada, concepción de la Corte Constitucional colombiana sobre la propiedad horizontal, pues para ella responde al

régimen de propiedad de carácter especial; así lo ha dispuesto en diferentes sentencias de constitucionalidad:

La Corte ha puesto de presente (...) que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma 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 ([Corte Constitucional, Sala Plena, C-488, 2002; C-738, 2002; C-153, 2004; C-474, 2004; C-176, 2004; C-376, 2004; C-782, 2004; C-514, 2013]. [Corte Constitucional, Sala Tercera, T-034 de 2013]).

Desde esta lógica, y retomando a Valencia Zea y Ortiz Monsalve (2001) se podría plantear que la propiedad horizontal es una institución complicada, sustentada con dos clases de elementos: “con componentes de la propiedad unitaria, (...); (y) con medios de la copropiedad o indivisión” (p. 193).

Por su parte, Velásquez (1998) establece que La propiedad horizontal en Colombia es “(...) una forma de propiedad sobre inmuebles constituida voluntariamente por su propietario, sometida a una normatividad legal específica, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común” (p. 11).

Desde una visión un poco distinta, la propiedad horizontal y copropiedad, según Nader (2002), son figuras diferentes porque la primera implica la conjugación homogénea de una propiedad privada sobre bienes exclusivos y una común sobre bienes comunes (p. 27).

Para Guzmán Gómez (2015) La propiedad es entendida como la calidad que ostenta una persona respecto de un determinado bien frente a los demás individuos de la especie humana, no es más que la facultad de disponer libremente del mismo, es decir, el derecho de usar y gozar de manera libre y absoluta de un bien (p. 33).

De acuerdo con el artículo 669 del Código Civil “El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”.

El Ministerio del Interior, por su parte definió la propiedad horizontal y la copropiedad de la siguiente manera:

Propiedad Horizontal: Institución jurídica sujeta a la división organización de las unidades resultantes de la separación de una construcción común. Reglamenta la manera en que se divide este conjunto de unidades y la relación entre los bienes privados y los comunes de dicha edificación.

Copropiedad: es una propiedad compartida por dos o más personas o entidades (2014 p. 7)

Siguiendo esta línea, se podría decir que en la

“propiedad horizontal”, en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y 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 (Hernández, 2013, p. 146).

Por otra parte, se plantea que

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio (Guzmán, 2015, p. 29).

Para Hernández se podrían plantear tres enfoques sobre la naturaleza jurídica de esta institución o derecho real:

la comunidad, la cual es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes de una propiedad; la persona jurídica, mas no de los propietarios de los pisos o departamentos.; y la persona jurídica que va a representar al condominio como tal, pero no tendría la titularidad del derecho de dominio sobre ningún bien (2013, p. 158).

Guzmán Gómez va a definir dichas teorías como: Teoría de la comunidad, Teoría de la sociedad y Teoría de la servidumbre (2015, p. 30). A esta concepción Ruiz Muñoz va a sumarle lo que su visión es la institución desde la concepción jurídica colombiana: la Teoría del Régimen especial de dominio, pues

es necesario decir, que la teoría que más se ajusta es la del régimen especial de dominio en el cual convergen la titularidad de unidades privadas, así como la titularidad de los bienes comunes que se determinan en la misma proporción que el coeficiente de propiedad horizontal, bienes que se encuentran cobijados bajo la figura de la persona jurídica constituida como una entidad sin ánimo de lucro (2014, p.28).

Lo anterior demuestra que la propiedad horizontal ha sufrido modificaciones y evolucionando a la par con la sociedad. De igual manera se percibe que tal institución tiene previstos regímenes especiales de origen constitucional o legal (Escobar, 2011, p. 281).

Desde un enfoque socio jurídico se podría percibir

a la propiedad horizontal como un sistema abierto por interactuar de manera constante con el medio ambiente, éste recibe insumos (inputs) que luego son transformados (fase de procesamiento), para finalmente generar una serie de productos (outputs), que se utilizan para satisfacer necesidades, utilizando el medio como retroalimentación y control para el mejoramiento del sistema (Solano Rodríguez, 2011, p. 145).

A partir de los estudios sobre el régimen de la propiedad horizontal se podrían rescatar a tal disposición como el conjunto de normas que establece y regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido por construirse, es decir, la Ley 675 de 2001 (Guzmán, 2015, p. 33). O como el Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o

Conjunto, construido o por construirse, este sistema se encuentra compuesto no solo por la Ley 675 de 2001, sino también por normas concordantes tales como Código Comercio, Código Civil, Código de policía, entre otras que regulan a la propiedad horizontal (Ruiz Muñoz, 2014, p.20).

Desde esta lógica, según Guzmán (2015, p. 34), siguiendo a Montejó Camargo (2002, p. 194), “la figura del Reglamento de propiedad horizontal recobra importancia, puesto que es la herramienta esencial de todo inmueble sometido a propiedad

horizontal, ya que regula el ejercicio y desarrollo de los derechos y obligaciones de sus copropietarios.”

Finalmente,

el control y vigilancia de la propiedad horizontal queda supeditado a la asamblea de propietarios que es el máximo órgano al interior de cualquier copropiedad; ya que está conformada por todos y cada uno de los propietarios de bienes privados que componen el edificio o conjunto o sus representantes (Guzmán, 2015, p. 65); “el Revisor Fiscal, quien da Fe pública sobre la razonabilidad de los estados financieros, valida informes con destino a entidades gubernamentales” (Guzmán, 2015, p. 77); “el Consejo de Administración, que es un organismo de dirección y administración y tiene como facultad imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias a los propietarios y tenedores” (Guzmán, 2015, p. 78); y el Administrador, que representa la figura de Representante legal.

Esta organización tiene la función de ver cuál es “la responsabilidad de los administradores, cuáles son los mecanismos legales para la resolución de conflictos, cuáles son los límites de los administradores, qué tipo de prohibiciones pueden consagrarse en los reglamentos, entre otros” (Hernández, 2013, p. 158).

La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

De esta manera, la Ley 675 de 20012 establece en su cuerpo, siguiendo a Ruiz Muñoz, lo siguiente:

a. El nuevo régimen regula el sometimiento a propiedad horizontal no solo de los edificios, conjuntos, construidos o por construirse, sino también el de las unidades inmobiliarias cerradas y las prelações conformadas por lotes de terreno de dominio particular y bienes comunes, cuando sus propietarios voluntariamente opten por someterlas al régimen de propiedad horizontal.

b. Establece que un edificio o conjunto se somete régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública y que, realizada su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, surge la persona jurídica a la que se refiere la ley.

c. Preceptúa como entidades recargadas de certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica de los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal a las alcaldías municipales o distritales del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

d. Clasifica los bienes de los edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal en privados y comunes. Los comunes a su vez los clasifica en esenciales y no esenciales, dependiendo de que sean o no indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de un edificio o conjunto.

Con relación a los comunes no esenciales con un régimen especial, para los comunes de uso exclusivo.

e. Según el uso que se les dé clasifica los edificios o conjuntos en uso residenciales comercial o mixto.

f. Obliga a los edificios o conjuntos de uso comercial tengan regulaciones tendientes a preservar el ejercicio continuo de la actividad mercantil.

g. Establece la posibilidad para que los edificios o conjuntos de uso comercial tengan regulaciones tendientes a preservar el ejercicio continuo de la actividad mercantil.

h. Autoriza a los acreedores hipotecarios para dividir las hipotecas de mayor extensión en los casos de pago a plazos o de contado.

i. Establece coeficientes de participación porcentual de los propietarios de las unidades privadas en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

j. Crea para edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, los módulos de contribución, en virtud de los cuales se permite la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privados, debido a su naturaleza, destinación o localización.

k. Establece como únicos documentos para demandar el cobro judicial de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal demandante, el título ejecutivo que será el certificado expedido por el administrador y el poder.

l. Regula lo relativo a los órganos de dirección y administración de la persona jurídica.

m. Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, trata la forma como deben solucionarse los conflictos que surjan en la copropiedad y contempla un catálogo de sanciones para los infractores del régimen.

n. Prevé la utilización de los mecanismos alternos de solución de conflictos previstos en la ley, creando para la propiedad horizontal, y específicamente para los edificios o conjuntos de uso residencial, el denominado comité de convivencia (2014, p.32).

Por su parte, el Consejo de Administración de la unidad de propiedad horizontal tomará las determinaciones necesarias para que las personas jurídicas en cabeza del administrador cumplan sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de la propiedad horizontal. Este Consejo cumple la función de control administrativo, de dar cumplimiento a lo probado y ordenado por la asamblea.

Como aspectos de controlar las obras y dineros, mediante los balances, su función principal es el bien común y social en favor de la comunidad, por medio de conductas impecables en el cumplimiento de la ley y el reglamento de la propiedad horizontal.

Por lo anterior, velar por los espacios comunes. El artículo tercero de la Ley 675 de 2001 establece como espacios comunes necesarios, las erogaciones ineludibles causadas por la administración, en la prestación de los servicios comunes, esenciales requeridos para la asistencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

Por su parte, el artículo 32 de la Ley 675 del 2001, Establece que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes del dominio particular, sujeto que debe 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 la propiedad horizontal (Sentencia C-318 de 2002)

Finalmente, el artículo 55. De la Ley 675 de 2001 establece que las “*Funciones del Consejo de Administración son: 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*”.

Teniendo en cuenta los cambios sociales que ha presentado el país, y el crecimiento desmesurado que ha tenido la propiedad horizontal, se hizo necesario crear una regulación legal y específica en cuanto a esta nueva forma de construcción en la parte urbana, que se adaptará de mejor manera, más aún con la presencia de

centros comerciales, centros de negocios y conjuntos residenciales, de los cuales hasta el 2001 no había alguna ley que los reglamentara completamente, en razón a que no existía aún en nuestro contexto jurídico.

Es una realidad que los inmuebles sometidos actualmente al régimen de propiedad horizontal son diferentes de los pequeños edificios que bajo la óptica de los legisladores de 1948 y 1985 no requerían mayores previsiones legales; de ahí que fuera imprescindible la creación de nuevas normas que permitieran la construcción de grandes proyectos dentro de un marco indiscutible de seguridad jurídica para propietarios, tenedores y constructores (Nader, 2002, p. 68).

Así las cosas, el legislador crea una ley que abarca todas las propiedades privadas sometidas a propiedad horizontal, no obstante, dicha ley no previó la figura de un suplente para el cargo de administrador o representante legal de la copropiedad, ocasionando en muchas oportunidades traumatismos legales para los conjuntos y edificios que no pueden firmar ciertos documentos por la ausencia o incapacidad de sus representantes legales.

La Constitución Política de 1991 consagró derechos específicos sobre el manejo del medio ambiente, distribución de recursos y competencia de los entes territoriales, los servicios públicos y en especial la determinación de una planificación territorial, esto, como consecuencia de los cambios generados en el derecho urbanístico.

La propiedad horizontal se encontraba regulada por dos leyes alternativamente, las cuales podían ser usadas a conveniencia y según la voluntad del propietario, lo que a la par generaba una inseguridad jurídica al momento de suscitarse algún tipo de inconveniente en la aplicación de estos regímenes.

Es así como el Ministerio de Desarrollo Económico y Social decide, en colaboración con otros gremios y sectores de la sociedad, presentar el Proyecto de Ley 136 de 1999 al Congreso, para regular el Régimen de Propiedad Horizontal, que entre aspectos importantes pretendía:

- 1) Unificar los regímenes de propiedad horizontal;
- 2) Crear una persona jurídica, sui generis para administrar bienes comunes;
- 3) Determinar que los bienes comunes pertenecerían en copropiedad y a los propietarios de los bienes de dominio particular;
- 4) El procedimiento para la constitución del régimen de propiedad horizontal en los conjuntos integrados por etapas;
- 5) La figura de los sectores y módulos de contribución para los edificios o conjuntos de uso residencial o mixto;
- 6) Establecer diversos mecanismos para las reuniones de la asamblea general como las reuniones no presenciales y las decisiones por comunicación escrita;
- 7) Disponer de nuevos mecanismos para la solución de conflictos dentro

del régimen de propiedad horizontal;

8) Creación del Consejo de Administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto;

9) Las sanciones para el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los propietarios o de los tenedores de los inmuebles privados;

10) Establecer un régimen de transición para regular las propiedades horizontales cobijadas por las leyes anteriores (Nader, 2002, pp. 72 - 73).

Lo anterior, con algunos cambios llegó a convertirse en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, comúnmente conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, al ser aprobado por el Senado de la República y por la Cámara de Representantes.

### **2.1.2. Características De La Ley 675 de 2001**

En primer lugar, esta ley unificó el régimen jurídico de la Propiedad Horizontal, lo que generó seguridad jurídica, tanto a propietarios, tenedores, constructores, jueces, y autoridades administrativas, pues suplió cualquier vacío jurídico que pudo darse como consecuencia de la aplicación de dos normas alternativamente, como se venía haciendo.

Esta norma, configura como punto central la coexistencia de un derecho de propiedad exclusiva sobre unos bienes de dominio particular y un derecho de copropiedad que se tiene sobre los bienes comunes. Además, se crea una persona

jurídica especial para lo que atañe en temas de administración de los bienes comunes, por lo que tiene representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, sin ser el titular de derecho de dominio sobre los bienes sujetos a esta representación. Esta persona jurídica está compuesta por órganos que controlan diferentes ámbitos, según la función que le corresponda.

Se tiene que, la Asamblea General reúne a todos los propietarios, y lo puede hacer de diferentes métodos como las reuniones no presenciales, con el claro objetivo de darle celeridad a la administración de los edificios o conjuntos.

Frente a los bienes comunes, da la posibilidad de cambiar su destino o de ser desafectados del uso común, cuando no se consideren bienes comunes esenciales. También la posibilidad de establecer bienes comunes de uso exclusivo, que no sean necesarios para el disfrute y goce de los bienes privados y pueden ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes de dominio particular que por su ubicación puedan disfrutarlos.

Tiene como fundamento y principios rectores la función social y ecológica de la propiedad, convivencia pacífica y solidaridad social, respeto a la dignidad humana, libre iniciativa empresarial, derecho al debido proceso, en atención a los derechos consagrados en la Constitución Política de 1991. En especial, en lo concerniente a los propietarios o residentes morosos en el pago de las expensas comunes y en las sanciones que se les deben imponer, por intermedio de la Asamblea General o el

Consejo de Administración, valorando el dolo con el que se haya realizado la actuación constitutiva de falta y el daño provocado.

Contiene también la regulación de las “Unidades Inmobiliarias Cerradas”, misma que recoge lo consagrado en la Ley 428 de 1998, en consideración a la unificación de normas de la propiedad horizontal, sin ser obligatorio para todos los edificios, como también los que se encuentren conformados como unidades inmobiliarias cerradas atenerse al régimen de propiedad Horizontal.

La constitución del Régimen de Propiedad Horizontal se debe realizar por medio de escritura pública por los propietarios de los edificios o conjuntos.

Los particulares pueden realizar el cerramiento de los bienes pertenecientes en copropiedad como es el caso del lote; sin embargo, si dentro del grupo de edificios se encuentra una zona de uso público, esta solamente podrá ser cerrada con la licencia que consagran las normas urbanísticas, pues son las autoridades municipales y distritales las únicas competentes para el manejo del espacio público (Pabón, 2001, pp. 255-256).

A pesar de que la Propiedad Horizontal ya cuenta con una norma reguladora, no deja de estar relacionada con otras normativas dispuestas para situaciones o procesos específicos ya regulados en otras reglas.

En torno a las Unidades Inmobiliarias Cerradas y al Régimen de Propiedad Horizontal, se han generado varias discusiones, puesto que afirman muchos doctrinantes que debería regularse de forma separada en atención a que son dos regímenes totalmente distintos.

Con la entrada en vigor de la Ley 675 de 2001, se otorgó el término de un año, prorrogable por seis meses más, para ajustar los reglamentos internos de los edificios o conjuntos para que se adecuen a esta nueva norma, puesto que, de no haberlo hecho, los reglamentos que no se hubieran atendido a esa ley resultarían ineficaces ante los órganos de control.

Tal y como lo ordena el Decreto 1380 de 2002: “**Artículo 1°**. Prorrogar por seis (6) meses más, el término de un (1) año previsto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001.”

### **2.1.3. Concepto**

La Propiedad Horizontal parte desde el derecho de dominio o de propiedad, siendo este, un derecho real, tal como lo establece el artículo 665 del Código Civil. En Colombia se afirma que la Propiedad Horizontal es, según sentencias de la Corte Constitucional,

Una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad 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 (Corte Constitucional, Sentencia T-035, 1997).

#### **2.1.4. Naturaleza Jurídica**

Las posturas acerca de la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal en la doctrina son diferentes, y hasta el momento no se ha podido unificar criterios, entre las más destacadas se encuentran:

- ***Servidumbre***

Con esta tesis se estima que el derecho que tiene el titular de la unidad individual sobre las cosas comunes consiste en una servidumbre de indivisión recíproca, motivo por el cual se pueden usar, aunque no tengan el derecho exclusivo sobre estos bienes, únicamente participa en su uso y goce con los demás condueños.

Cabe anotar que, existen diferencias entre la servidumbre y la Propiedad Horizontal, dentro de las cuales se encuentra que,

- 1) La servidumbre presupone la existencia de dos predios, de los cuales uno asume la posición de dominante y el otro de sirviente gravado con una carga a favor del primero. En la propiedad horizontal los propietarios están en igualdad de condiciones entre sí y respecto de las cosas comunes.

2) Las servidumbres se extinguen por el no uso (artículo 942 Código Civil); en cambio en la propiedad horizontal el derecho de usar las cosas comunes se mantiene independientemente de que no sean utilizadas.

3) La servidumbre puede ser renunciada, expresa o tácitamente, por parte del dueño del predio dominante (artículo 942 Código Civil); por el contrario, no puede renunciarse al uso de las cosas comunes necesarias, sin hacerlo juntamente con la propiedad.

4) En las servidumbres, el titular del predio dominante debe cubrir los gastos destinados al uso y conservación de la misma; en la propiedad horizontal, estos gastos son cubiertos por los órganos de administración con los recursos recibidos a título de expensas de los propietarios (Nader, 2002, p. 82).

De lo anterior, se infiere que, la teoría de la servidumbre resulta muy diferente a la figura de la propiedad Horizontal, a pesar de conservar similitud, sus características no son propias de esta figura, el derecho de las zonas comunes nunca se extinguirá por la falta de uso, será simplemente facultativo, por el contrario, la servidumbre, si se extinguirá cuando se deje de utilizar.

- ***Usufructo***

Se considera

a la Propiedad Horizontal como un sistema de división horizontal en el cual los titulares de los pisos o departamentos tienen el derecho de uso y goce sobre la

unidad, mientras que el disfrute de los bienes de uso o servicio común derivaría de un derecho de usufructo sobre bienes cuya propiedad pertenecería a una persona distinta, o al conjunto de los titulares asociados (Nader, 2002, p. 83).

Esta teoría es descartada, puesto que se tiene que el usufructo tiene derecho sobre una cosa ajena, a diferencia del propietario en el régimen de propiedad horizontal, el cual goza de un derecho sobre una cosa propia, el usufructo se entiende constituido para toda la vida, a menos de que se haya estipulado un tiempo en concreto o que el titular sea una persona jurídica, caso en el cual, se da por el término de 30 años, la propiedad horizontal se da a perpetuidad, pues incluso se cede a los herederos en caso de muerte del propietario, y por último, en el usufructo se pierde la figura de propiedad, en contraste con la propiedad horizontal, en la cual los derechos a las cosas comunes se constituyen por este concepto como tal.

- ***Comunidad o Copropiedad***

Este punto recae sobre el derecho que tienen los propietarios de unidades privadas sobre los bienes comunes, concretamente entre la copropiedad o condominio con la propiedad horizontal.

- ***Persona Jurídica***

Se ha tomado como base la creación de la persona jurídica que hace la misma ley de propiedad horizontal, en la cual le delega la organización y la administración y

facilita la representación de la copropiedad, esto como forma especial de propiedad. Lo anterior no implica que la naturaleza jurídica corresponda a la persona jurídica.

### **2.1.5. Constitución De La Propiedad Horizontal**

De carácter formal, y tal como lo establece el artículo 4 de la Ley 675 del 2001, para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, además de unos requisitos mínimos, se requiere el otorgamiento de escritura pública y se debe realizar también la inscripción en el registro de Instrumentos Públicos, para su perfeccionamiento.

Del mismo modo, es obligatorio contar con el aval de la autoridad urbanística, mediante la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente, determinando cada unidad del inmueble, señalando los bienes particulares y los de uso común. En el evento de que llegase haber una discordancia entre lo establecido en la licencia de construcción y los planos, con la escritura, el Notario es el encargado de escribir esta salvedad en la escritura, para proteger al comprador, al ponerle en conocimiento esta situación.

A la luz del artículo 7 de la Ley objeto de estudio, cuando se trata de la constitución de este régimen, en un conjunto que sea integrado por etapas, existe la posibilidad de que el régimen se consolide con las etapas que se vayan conformando y así mismo pueda ser modificado hasta culminar con todas las etapas (Ley 675 de 2001).

Además de estos requisitos formales, es indispensable que las diferentes unidades que componen un edificio pertenezcan a diferentes propietarios, y son varias las formas en las que un propietario puede hacerse presente en el régimen de propiedad horizontal, puede ser antes de comenzar la construcción del edificio, en el que se trataría de una adquisición originaria de la propiedad horizontal, lo cual se trata de la venta de cosa futura inmueble que se encuentra regulada por el artículo 1869 del Código Civil.

La otra posibilidad es cuando esté terminada la construcción, “en este caso se trata de una adquisición derivativa y supone un edificio de varias plantas que su dueño divide en diversas unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal mediante venta, permuta, donación, partición, etc.” (Valencia, 2007).

La opción compra cuando se encuentra finalizada la construcción, se encuentra más encaminada a la propiedad horizontal, pues estarían naciendo en ese momento tanto los derechos individuales por las zonas privadas, como los derechos por las áreas de uso común.

#### **2.1.6. Reglamento De Propiedad Horizontal**

El reglamento de la propiedad horizontal es imprescindible, ya que en este se propende por los derechos y deberes de los copropietarios, lo cual se ve reflejado en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001. De acuerdo a Velásquez Jaramillo en su libro La Propiedad horizontal en Colombia, el reglamento de propiedad horizontal es:

(...) un conjunto de normas dictadas voluntariamente por el propietario o propietarios de un bien inmueble con base en el ordenamiento jurídico general y que admiten el funcionamiento de unidades privadas y comunes bajo un mismo contexto jurídico y material, estableciendo los derechos y obligaciones recíprocas y demás aspectos relacionados con la administración, uso, goce y conservación de los bienes o áreas privadas de uso común (Velásquez, 1998, p. 112).

Se concluye entonces que, mediante el reglamento, los copropietarios pueden controlar su interrelación diaria, ya que la ley no puede predecir todas las contingencias y/o situaciones que se presenten, ni mucho menos, especificar cada una de las posibilidades, por lo tanto, se hace necesario que, dicho reglamento contenga todos los puntos de vista de la comunidad en general cuando se cree, y que así mismo sea aceptado libre y voluntariamente por todas sus partes, por ello es infaltable la votación para su convenio, así mismo se puede tomar, como un contrato, tal y como lo es visto por la doctrina, ya que en él se encuentra inmerso el acuerdo de voluntades, sin dejar de lado que el interés común prevalece por encima del individual.

El magistrado ponente, Hernando Herrera Vergara de la sentencia T-035 de 1997 asevera que, la naturaleza jurídica del Reglamento de Propiedad Horizontal es “un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos

disponibles, como a bien tengan” (Corte Constitucional, 1997)., como a su consideración les parezca lo mejor.

Es necesario precisar, que en el entorno de la propiedad horizontal, no todos los propietarios disfrutan la oportunidad de participar en la composición y redacción de este instrumento, pues el propietario inicial es quien se faculta para ello y los subsiguientes propietarios deben conformarse con lo establecido anteriormente “producen efectos respecto de las partes, generan derechos y obligaciones respecto de terceros que ni directamente ni por representación participaron en su celebración” (Ospina, 1998, pp. 70-71, 391-393).

Son realmente la excepción a “(...) los contratos sólo generan derechos y obligaciones para las partes contratantes que concurren a su celebración, sin beneficiar ni perjudicar a los terceros” (López, 1986, p. 241), lo que se podría ver posteriormente como un contrato colectivo, pues lo realizaron terceros, pero se es parte actualmente y se debe acatar y respetar, en cuanto a la constitución del reglamento se refiere.

### **5.6.1. Contenido**

En coherencia con el artículo 5 de la Ley 675 del 2001, el reglamento de propiedad horizontal comprendido en una escritura pública tiene que contener requerimientos, así:

- 1) El nombre e identificación del propietario,
- 2) El nombre distintivo del edificioo conjunto,

- 3) La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria,
- 4) La identificación de cadauno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la autoridad municipal o distrital.
- 5) La determinación de los bienes comunes, indicando cuales tienen el carácter de esenciales y aquellos cuyo uso se designe a determinados sectores del edificio o conjunto,
- 6) Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución según el caso,
- 7) La destinación de los bienes de dominio particular, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes,
- 8) Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto,
- 9) Reglas de la administración, dirección y control de la persona jurídica,
- 10) Las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto,
- 11) En los edificios o conjuntos de uso comercial, el reglamento de propiedad horizontal puede consagrar regulaciones tendientes a preservar el ejercicio continuo y efectivo de la actividad mercantil en los bienes privados y a propender por su ubicación según el uso al cual se destinen, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con los bienes privados (Ley 675, 2001).

Es necesario mencionar que al momento de la de creación del reglamento, los copropietarios son libres de crear sus normas, pero esta libertad tiene un límite, el cual está consagrado en la Ley, así pues, dichas medidas vayan en contra de esta, se concebirán como no escritas.

La modificación de dicho reglamento solo se puede realizar por medio de la Asamblea General de propietarios, y para su aprobación es ineludible la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto (Ley 675, 2001, art. 46).

Adicionalmente, el administrador debe elevar a escritura pública la reforma y registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, función que se encuentra taxativamente en el artículo 51 numeral 9 de la Ley de propiedad horizontal (Ley 675, 2001).

### **2.1.7. Objeto**

Exclusivamente en los inmuebles recae el derecho de propiedad, los cuales pueden ser un edificios o conjuntos de estos, en donde ese encuentra que pueden ser bienes privados o bienes comunes o de utilización común de todos los copropietarios.

### **2.1.8. Bienes Privados O De Dominio Particular**

El bien privado o de dominio particular es aquel sobre el cual el propietario tiene

un derecho exclusivo de dominio, esto comprende lo que abarca únicamente su componente, como lo son las paredes, el piso, el techo, la cocina, el baño, entre otros. La Ley 675 de 2001 en su artículo 3, los define como “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” (Ley de propiedad horizontal).

Estos bienes tienen tres características únicas, a saber:

- “La delimitación: demarcación de la localización e individualización de un espacio propio e independiente, el cual es identificado en la matrícula inmobiliaria, y su uso y goce es exclusivo del titular” (Velásquez, 1998, p. 68).
- Aprovechamiento exclusivo: solo el propietario gozar del disfrute y uso de su unidad
- Salida a la vía pública directamente o por pasaje común: nunca será de uso exclusivo la salida de una unidad, ni tampoco podrá ser en todo parte lo que corresponde a una unidad.

### **2.1.9. Bienes Comunes**

Son aquellos bienes que pertenecen a los copropietarios de forma común y proindiviso, son indivisibles, inembargables e inalienables; sin embargo, se pueden explotar económicamente, si cumplen con los requisitos descritos en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, algunos son, tener autorización en el reglamento de propiedad

horizontal, tal explotación no obstruya el uso y goce de los copropietarios, no modificar la estructura de la edificación, entre otros.

Estos bienes están estipulados en la ley y reglamento, y deben estar definidos en los planos admitidos por la licencia de construcción, y su titularidad se encuentra en cabeza del conjunto.

Adicionalmente, se advierte que existen varios tipos de bienes comunes:

- Los que por su naturaleza son comunes, como lo es el terreno
- Los que por su destinación son comunes, no por su naturaleza, como lo es el salón comunal, que en principio sería una unidad privada, pero su destinación es el uso común.

Los estipulados en la Ley 675 de 2001, así:

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 (Ley 675, 2001, art.3).

Los bienes comunes esenciales, son entonces los que por defecto son fundamentales y básicos para el disfrute y uso común, por excelencia el terreno es el bien común esencial.

#### **2.1.10. Coeficientes De Copropiedad**

El coeficiente de copropiedad es el elemento estipulado en el reglamento, y es aquel que determina el derecho de copropiedad, proporcional lo que les corresponde a los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, el aporte que deben realizar en cuanto a las expensas comunes. Es calculado de acuerdo con el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

La Ley de propiedad horizontal los define como:

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 (Ley 675, 2001).

Su modificación solo se da por causales taxativas de Ley, consagradas en el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, y no pueden ser alteradas, crearse ni eliminar por medio del reglamento, a pesar de que sea voluntad de las partes, es una norma imperativa.

#### **2.1.11. Incumplimiento En El Pago De Las Expensas Comunes**

Se encuentra consagrado en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, así:

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 (Ley 675, 2001).

Ya que las expensas comunes son aquellas cuotas económicas obligatorias de los copropietarios, que sufragan el mantenimiento de los bienes comunes, cuando un copropietario incumple el pago de estas expensas, se causan intereses moratorios conforme a los intereses bancarios corrientes o inferiores, si así lo determina la asamblea general, así mismo, los deudores pueden ser descubiertos ante los demás copropietarios en un lugar que no sea muy transitado y/o en el acta de la asamblea

Además, pueden ser merecedores de sanciones, como la limitación del uso y

goce de los bienes y servicios comunes, si esto no afecta su dignidad como persona, lo cual es decidido por los organismos administrativos, pero tales decisiones no pueden vulnerar los derechos fundamentales y/o ley.

#### **2.1.12. Proceso Ejecutivo**

El artículo 48 de la Ley 675 de 2001 establece que, el título ejecutivo para poder instaurar la respectiva demanda será exclusivamente el certificado expedido por el administrador, el cual debe dar cuenta del incumplimiento del pago de las expensas comunes.

Para interponer la demanda y darle celeridad los documentos necesarios son: poder, si es necesario, certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada (si aplica), el título ejecutivo, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o de la parte del Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual refleje los intereses que se pactaron y si estos son acordes a la norma.

#### **2.1.13. Derecho De Vecindad**

Como es de conocimiento común y general que, el ejercicio del derecho de un sujeto no puede vulnerar o trasgredir los derechos de otros, así pues, la ley marca los respectivos límites que tiene el titular del derecho de dominio, por lo que debe inhibirse a causar daños y perjuicios a otros, y si lo hace, debe repararlo.

La importancia de este derecho radica en la regulación de las conductas para lograr una sana y pacífica convivencia y armonía entre los copropietarios de un inmueble, de esta forma evitando así, lo que

La doctrina moderna denomina actos de inmisión o intromisión a aquellas conductas reprochables que afectan a los vecinos directa o indirectamente, como los ruidos, los escándalos familiares, los olores, etc. [...] cuando excedan lo que resulta tolerable normalmente según las circunstancias de tiempo, modo y lugar (Nader, 2002, p. 147).

#### **2.1.14. Extinción De La Propiedad Horizontal**

El artículo 9 de la Ley 675 del 2001, establece taxativamente las causales por las cuales se extingue la Propiedad Horizontal, así:

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 (Ley 675, 2001).

Y de acuerdo con el artículo 10,

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 (Ley 675, 2001).

Solamente se extingue la Propiedad Horizontal por la destrucción total o parcial de al menos el 75% de los inmuebles, por decisión unánime de los titulares de derechos o por mandato, no sin antes se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea o la decisión judicial, y se inscriba tal acto en la oficina de registro público, todo esto se hace imperativo, con el fin de salvaguardar los derechos de los copropietarios.

Finalmente, como el artículo 8 de la ley mencionada anteriormente, nos indica que la escritura de extinción de la propiedad horizontal se inscribe ante el alcalde

municipal o distrital o su delegado del lugar de ubicación del inmueble, para certificar el estado de liquidación de la persona jurídica.

Se puede concluir que, la propiedad horizontal tiene tradición desde épocas remotas, desde la misma Babilonia y que a través del tiempo se ha ido implementando en todo el mundo. Para el caso colombiano, se instituyó desde 1948 con la Ley 182 y posteriormente se modificó con la Ley 675 de 2001, esta última ha contemplado aspectos, como comunidad, servidumbre, usufructo, propiedad privada y zonas comunes entre otros.

## 2.2. Segundo Capítulo: Órganos de administración y Control de la Propiedad Horizontal.

Los órganos o colegiados de dirección y administración de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 instituye que, la asamblea general de copropietarios es el máximo ente regidor el edificio o agrupación, y que es dicha asamblea es quien escoge a todos y cada uno de los consejeros, para que ellos los representen, cuiden y salvaguarden el patrimonio de la persona jurídica o copropiedad.

Lo anterior se dispone en la Ley de Propiedad Horizontal, en su “**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” (Ley 675, 2001).

El presente capítulo pretende describir los órganos de administración de la copropiedad, identificar cuáles son las funciones del Consejo de Administración y las del representante legal o administrador, en el entendido que el legislador no contempló una figura jurídica que reemplazara de manera temporal o definitiva a este último.

Dentro del ámbito de las obligaciones y responsabilidades que tiene el Consejo de Administración, se encuentra la elección del representante legal o administrador de la copropiedad y consecuentemente, propender porque este cumpla con sus funciones,

no obstante, dicho órgano no tiene la capacidad jurídica para suplirlo en su ausencia o imposibilidad temporal.

### **2.2.1. La Asamblea General**

Como ya se mencionó, la asamblea general de copropietarios es el máximo órgano de una copropiedad, dicho órgano es el encargado de nombrar a todos y cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, quienes a su vez tendrán que responder ante este porque el representante legal o administrador haya cumplido a cabalidad sus funciones.

De igual forma, la asamblea tiene entre otras funciones la de aprobar o no los estados financieros y el presupuesto que el Consejo de Administración y el administrador presentan cada año.

Así lo contempla el artículo 38 de la Ley 675 de 2001:

**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.

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.

### **2.2.2. Los Consejos de Administración**

- **Concepto**

Los Consejos de Administración son órganos de administración y control (Ley 675, 2001, art. 36), más no de representación, lo cual es confirmado por la Ley 222 de 1995, que reza “ART. 22. —Administradores. Son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o Consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones”.

De igual forma, autores como Martha Elena Ramírez aseveran que dicho cuerpo colegiado es un órgano de control que vigila y supervisa las funciones del representante legal.

El Consejo de Administración es el órgano de control previo sobre la gestión que el administrador recibe por mandato de la asamblea.

Por las características de este grupo, es decir, porque conservan las mismas

características del grupo del cual nace, pues, también son propietarios, copropietarios y nacen del seno de su asamblea, asumen como tal, la potestad de pedir rendición de cuentas mensuales de todos aquellos a quienes se les delegan funciones administrativas y operativas.

Debido a la imposibilidad y el desgaste que produce reunirse en asamblea de forma regular la comunidad, es que se delegó en ese subgrupo, el control real y efectivo de las tareas administrativas. Por eso, mientras a la Asamblea se le deben rendir cuentas obligatoriamente mínimo una vez al año, al Consejo se le rinden de forma mensual.

Dicho de otra forma, el Consejo es como una pequeña asamblea que se encarga de hacerle seguimiento al cumplimiento de los mandatos de la gran asamblea y por esta razón, toma decisiones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines. Decisiones claro, que no impliquen coadministración. Es importante dejar claro que la facultad legal y la principal función legal del Consejo es la del CONTROL y que las funciones estatutarias pueden nacer del reglamento o el manual de convivencia según lo determine la asamblea de copropietarios (Ramírez, 2016, p. 89).

En conclusión, se puede decir que el concepto del Consejo de Administración es abarcado por Martha Ramírez en su libro *El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad*, pues afirma que “es el órgano

mediador entre la asamblea general y el administrador, y a él, le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal” (2016, p. 35)

El Consejo de Administración es elegido, nombrado por la Asamblea General de copropietarios, para que los represente en las decisiones necesarias para cumplir con su función estipulada en la Ley de propiedad horizontal.

Estatutariamente se elige por unanimidad o por el sistema del coeficiente electoral, este último para dar participación a las minorías, tal como se expone en el libro El abogado en edificios y conjuntos de vivienda, de uso comercial y mixto, de la salud, oficinas, turístico y otros:

La asamblea tiene la responsabilidad de nombrar a los miembros del Consejo. A partir de la Ley 675 de 2001, los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados -excluyendo parqueaderos o depósitos- deberán tener un Consejo de Administración integrado por un número impar de tres o más propietarios de unidades privadas o sus delegados. En todos los demás casos será potestativo.

La ley faculta a los Consejos para imponer sanciones y suscribir el contrato con el administrador; además, las funciones y otros aspectos de este órgano deben establecerse en el reglamento. Igualmente, la ley estipula que

cuando existan Consejo, a este le corresponderá nombrar administrador.

Conforme a lo expuesto, los edificios y conjuntos que se encuentran tipificados en ese caso deben reformar sus reglamentos, y el presidente del Consejo actúa como representante legal de la persona jurídica para la suscripción del contrato vinculación del administrador. Si no existe este ente, la función será ejercida por el presidente de la asamblea (Pabón, 2009, pp. 246-247).

Efectivamente se evidencia que el Consejo de Administración tiene algunas facultades, no obstante, el presidente está facultado para celebrar dicho contrato, además de ello al Consejo le corresponde cumplir con lo instituido en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001.

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece la naturaleza del administrador del conjunto, e instituye que, la asamblea es quien elige al administrador, excepto, cuando en dicha copropiedad se encuentra conformado el Consejo de Administración, así:

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. (Ley 675, 2001).

- ***Características De Los Consejos De Administración***

- El número de integrantes del Consejo de Administración es determinado por cada Reglamento de la Propiedad Horizontal. (Se dividen en principales y suplentes).
- No nombra al tesorero ni al secretario, solamente al presidente del Consejo.
- Su voto no es preferencial, sino nominal.
- Si se coadministra, no existe responsabilidad legal con culpa.

- ***¿Quiénes Conforman Un Consejo de Administración?***

Los copropietarios o sus representantes debidamente autorizados, como lo señala Legis en su obra Administración de la propiedad horizontal,

El Consejo de Administración debe conformarse siempre por un número impar de tres o más de los propietarios de las unidades privadas respectivas para el período establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en su defecto será

de un (1) año (2016, p. 82).

El número impar es requerido para efectos de evitar resultados iguales en las opciones de las votaciones, y de esta forma garantizar la efectividad en la ejecución de las decisiones.

- **¿Cuándo Es Obligatorio?**

La institución del Consejo de Administración es obligatoria “para los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por treinta y uno (31) o más bienes privados, excluyendo para efectos de dicho cómputo los parqueaderos o depósito” (Legis, 2016, p. 82).

Adicionalmente, esta figura del Consejo de Administración debe estar contemplada en el reglamento de propiedad horizontal, si el régimen vigente admite su creación, sin perjuicio de que las constituidas por un menor número de bienes privados lo puedan instituir si es su deseo, pues por el contrario se toma como una buena práctica a la cual no está obligados; sin embargo, debe estar plenamente determinado en el reglamento de la Propiedad Horizontal.

Debe existir obligatoriamente Consejo de Administración:

- ***En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto***

Integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos.

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, es potestativo, esto es, pueden tener Consejo de Administración o no. En el caso que decidan tenerlo este órgano debe estar previamente establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

- ***En los edificios o conjuntos de uso residencial***

Integrados por treinta y uno (31) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, es potestativo, es decir, es opcional tener o no Consejo de Administración. Para los fines de edificios o conjuntos de uso residencial integrados por treinta (30) o menos unidades privadas la ley no prevé Consejo de Administración (Legis, 2016, p. 82).

De esta manera, queda ya a su disposición conformar o no el Consejo de Administración, teniendo en cuenta que, si desean hacerlo, deben establecerlo en el reglamento de la Propiedad Horizontal.

- ***De La Propiedad Horizontal Como Persona Jurídica***

El recurso patrimonial de la copropiedad está conformado por las cuotas o expensas comunes ordinarias y extraordinarias, las multas e intereses entre otros, así lo estipula el artículo 34 de la Ley 675 de 2001:

**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.

De acuerdo con lo anterior, se empieza a decantar de una manera más clara cómo y de dónde se conforma el patrimonio de la copropiedad. Patrimonio que, si no es bien administrado puede generar graves afectaciones financieras a todos los copropietarios, ya que finalmente son estos quienes mediante sus expensas comunes mantienen y sufragan los gastos públicos de la copropiedad.

- ***Funciones Legales Del Consejo de Administración***

La Ley 675 de 2001, no establece exactamente cuáles son las funciones del Consejo de Administración, solo expresa de manera muy somera que al Consejo le corresponderá tomar las decisiones correspondientes para que la persona jurídica cumpla con sus funciones, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. “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” (Ley 675 de 2001).

Martha Elena Ramírez, manifiesta que en el régimen de propiedad horizontal se está establecida las responsabilidades del Consejo de Administración como un órgano de control previo, en el entendido que se debe aplicar el principio de por “culpa in eligiendo” y “culpa in vigilando”

La facultad legal establecida por la norma en el régimen de la propiedad horizontal en Colombia para el Consejo de Administración está determinada como **órgano de control previo**. Es importante hacer hincapié nuevamente sobre las novedades introducidas por la legislación colombiana la cual está inmersa en la modernización del estado y las relaciones con la comunidad conforme se integra al panorama mundial. Es por esta razón entre otras, que vale la pena volver a sentar el precedente de que por tener el “dominus”, es decir, el dominio legal absoluto de la elección del administrador cuando así lo determina la organización de la copropiedad, este órgano responde en toda la dimensión legal fijada por la ley, por “culpa in eligiendo” y “culpa in vigilando”, en tanto que las acciones y dimensiones tienen tanta implicación en la vida de las personas que conforman dicha comunidad.

Al Consejo de Administración entonces le compete el control previo y el

acompañamiento en las decisiones que prometen los recursos, la estabilidad, la integridad y en general la prevención de los actos que tiendan al cumplimiento legal que fija la ley frente a estas responsabilidades por ser un órgano que nace del seno de la asamblea. En palabras coloquiales, eso significa que el Consejo administración es un subconjunto del gran conjunto de la asamblea y por tener las mismas características de esta, son la pequeña asamblea que hace las veces de veedor frente a las acciones de la administración. Su importancia es tal, que mientras a la asamblea se rinde obligatoriamente una sola vez al año la rendición de cuentas de todos sus órganos, al Consejo de Administración todos los mismos entes, le rinden cuentas mensualmente y se subordinan a su poder (2016, pp. 29-30).

En virtud de lo anterior se puede deducir que, a este órgano llamado Consejo de Administración le compete funciones legales como:

- Reunirse por lo menos una (1) vez al mes con el administrador de forma ordinaria para tratar temas de cotidianidad, como convivencia, flujo de caja del mes, entre otros. No obstante, también deberá reunirse de manera extraordinaria cuando la situación así lo amerite.
- Reunirse solamente los miembros del Consejo, toda vez que no es indispensable reunirse siempre con el representante legal. Cabe mencionar que cuando se reúnen con el administrador, este tiene voz, pero no voto; lo que quiere decir que, debe acatar las órdenes o instrucciones que le dé el Consejo de Administración.

- El Consejo también podrá convocar a asamblea extraordinarias (Ley 675, 2001, art. 39).
- De igual forma deberá presentar los estados financieros y el presupuesto a la asamblea para que sean aprobado o no. Esto deberá hacerlo junto con el administrador de la copropiedad. (Ley 675, 2001, art. 38, núm. 2).
- También podrá elegir y remover libremente a los miembros del Consejo cuando la asamblea así lo considere. (Ley 675, 2001, parágrafo, art. 38).
- De igual forma también debe imponer las sanciones. Cuando el reglamento interno de la copropiedad así lo estipulé (Ley 675, 2001, art. 60).
- Y la establecida en artículo 55, tomar determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines” (Ley 675, 2001, art. 55). Como ya se mencionó el legislador dejó este artículo para que cada copropiedad lo interprete y ajuste a sus necesidades. Razón por lo cual a menudo se presentan controversias entre el Consejo de Administración y el representante legal, o entre el Consejo y la comunidad.

No obstante, ello no quiere decir que los consejeros no puedan adecuar sus funciones en torno a hacer un buen control fiscal de las actividades que a diario hace el administrador, actos como:

- 1) Autorizar los nombramientos que realice la Administración.
- 2) Elaborar y sugerir planes y programas para la ejecución de obras o mejoras útiles y necesarias que la copropiedad requiera.
- 3) Autorizar al administrador para celebrar contratos, después de haber revisado

por lo menos tres ofertas o cotizaciones, con el fin de poder escoger la mejor opción

- 4) Realizar control a la gestión del Administrador.
- 5) Examinar y presentar informes a la Asamblea referentes a las cuentas, balances y demás estados financieros que debe presentar el Administrador.
- 6) Determinar la inversión que debe entregarse al fondo de imprevistos.
- 7) Aprobar o no los balances de prueba que presenta el Administrador.
- 8) Rendir informes del proyecto presupuestal anual de gastos a la Asamblea, el cual debe presentar al Administrador.
- 9) Exigir oportunamente al administrador informes sobre sus actos y contratos, en el ejercicio de sus funciones.
- 10) Dictar reglamentos internos tendientes a mantener el orden y el aseo, así como su armonía entre los ocupantes de la copropiedad.
- 11) Nombrar al administrador.
- 12) Sancionar después de establecer y ejecutar el debido proceso.

De otra parte, Martha Ramírez, en su libro Propiedad Horizontal, 100 lecciones básicas que debe conocer, manifiesta que, dentro de las funciones que tienen los Consejos de Administración están entre otras, las de asesorar y acompañar la administración. Dentro de las funciones dispositivas del Consejo están:

- a) Asesorar y acompañar a la administración frente a la designación de apoderados judiciales para las actuaciones pre y procesales en que se requiera la intervención de éstos para atender la defensa de los intereses legítimos de la comunidad, así como la recuperación de la cartera;

b) Presentar las iniciativas que se le ocurran en la Asamblea de Copropietarios sea esta ordinaria o extraordinaria en todo lo que beneficie a la copropiedad;

c) Proponer cuando las condiciones así lo ameriten a la asamblea de Copropietarios la realización de diferentes proyectos que supongan mejoras locativas o reconstrucción parcial o total de la copropiedad para mejorar el patrimonio;

d) Ejercer control sobre las actividades y la gestión de la administración;

e) hacer ejecutar el reglamento interno tendiente a que se mantengan la seguridad y la armonía entre los ocupantes de la copropiedad bien sea ésta residencial o comercial;

f) Hacer cumplir juntamente con el Administrador, las normas sobre el uso y obligaciones ejecutando las atribuciones delegadas por la Asamblea de Copropietarios;

g) Rendir anualmente a la Asamblea el informe de gestión;

h) Asesorar y acompañar como Staff al administrador en todos los casos de carácter urgente e imprevistos que ocurran en la copropiedad;

i) Examinar y aprobar los balances, cuentas e informes mensuales del Administrador de acuerdo con los mandatos de la asamblea y las funciones asignadas;

j) Autorizar a la administración para celebrar contratos en cuantía superior a la fijada dentro del reglamento de la copropiedad y no incluidos en el presupuesto anual de gastos;

k) Asesorar a la administración en la preparación de la convocatoria a las Asambleas bien sean estas ordinarias o extraordinarias;

l) Permanecer atentos a la ejecución de todas aquellas funciones que no estén asignadas a otros organismos o funcionarios para mantener el control y evitar el detrimento patrimonial individual y colectivo (Ramírez, 2016, p. 91).

Así las cosas, se puede evidenciar que, los Consejos de administración son entes que tienen la función de hacer cumplir las normas y estatutos internos, además de cumplir las funciones delgadas por la asamblea.

Así las cosas, se puede ver como la Ley 675 de 2001, establece los alcances que tiene la asamblea de copropietarios como máximo ente rector de la copropiedad. De igual forma instituye la contribución de expensas comunes para el mantenimiento de la copropiedad y el cobro de dichas expensas bajo la figura de título ejecutivo, también establece quienes conforman el Consejo de Administración y sus funciones.

### **2.2.3. El Administrador o Representante Legal**

El Administrador o Representante legal es quien representa a la persona jurídica de la copropiedad, es elegido por el Consejo de Administración, o a falta de este, por la Asamblea General de copropietarios. La Ley 675 de 2001, en su artículo 50 establece su naturaleza y deja claro que es el único que puede firmar contratos en cabeza de la persona jurídica.

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 (Ley 675, 2001).

De tal suerte que queda perfectamente claro la naturaleza del administrador o representante legal y sus alcances jurídicos con respecto a la copropiedad.

Ahora bien, con respecto a las funciones que el legislador instituyó para que el administrador cumpliera cabalmente con sus funciones, está la de convocar a asambleas generales y extraordinarias, llevar la contabilidad de la copropiedad, administrar con eficiencia los bienes y las zonas comunes de la copropiedad, entre otros:

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 (Ley 675, 2001).

Así las cosas, el administrador tiene claramente definidas sus funciones, expresas en la Ley 675 de 2001. A pesar de ello, lo que el legislador no contempló fue la figura de un administrador suplente que reemplazara al principal, cuando este no pueda ejercer por ausencia o imposibilidad temporal.

En este capítulo se evidencia que, de los órganos de administración y control, la Asamblea de copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador o Representante Legal, es este último, el único que tiene la capacidad de representación legal de la persona jurídica de la copropiedad, la cual debe ser otorgada por una Alcaldía, como por ejemplo para la capital, en la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## **2.3. Tercer Capítulo: Derecho Comparado**

De acuerdo con los anteriores capítulos y al propósito de esta monografía se hace necesario hablar de las formas de propiedad horizontal en otros países, tanto de Europa como de América del Sur, con el fin de establecer diferencias y similitudes que el legislador haya contemplado para cada uno de ellos. Por consiguiente, se toma como referencia la ley vigente de cada país, así como las reformas que estas hayan presentado a través del tiempo.

### **2.3.1. España**

En España la propiedad horizontal está regulada por la ley 49 del 21 de julio de 1960, la cual fue modificada en algunos de sus artículos por la ley 8 del 6 de abril de 1999. Dicha ley establece que, la propiedad es una forma especial establecida en el artículo 396 del Código Civil; además de ello, también decreta que, esta ley cobija a locales y todas aquellas partes de un edificio que pueda ser susceptible de aprovechamiento, sin importar si tiene salida al interior de este o a la vía pública. Como lo menciona su

#### **Artículo primero.**

El artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal. A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.» (Ley 49,1960)

1. Una de las primeras similitudes que se puede observar con la Ley 675 de 2001 en Colombia, es que efectivamente no todo tipo de vivienda o construcción puede pertenecer al régimen de propiedad horizontal, toda vez que, debe cumplir con lo establecido por este régimen.

Aun cuando la ley 182 de 1948, que antecedió a la actual, ya establecía como tal la propiedad horizontal en Colombia, fue solo la Ley 675 de 2001 la que instituyó de forma explícita cuales construcciones serían regulados por dicha ley, es así como el artículo 4 deja en claro que edificaciones se rigen por la propiedad horizontal, así: **“ARTÍCULO 4º. 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” (Ley 675, 2001).

Como ya se mencionó, dicha ley se afianza en el código civil español, exactamente en su artículo 396, el cual se enfoca en la convivencia de la propiedad horizontal.

De igual forma, establece que esta ley no aplica para todas las propiedades, sino que deben cumplir con algunos requisitos, tales como, las comunidades que ya estuviesen establecidas al momento de la creación de la ley 49 del 21 de julio de 1960 y aquellas que cumplan con lo ordenado por el mismo artículo 396 del Código Civil, tal y como se afirma en

**Artículo segundo.**

El artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.» (Ley 49,1960).

2. Lo mismo ocurre en Colombia con la promulgación de la Ley 675 de 2001, la cual ordena en su artículo 29 que, los propietarios de los bienes privados de los edificios o conjuntos están obligados al pago de expensas comunes o cuotas de administración, las cuales se destinaron al pago de la administración y servicios esenciales para la seguridad y conservación de los bienes en común, así:

**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 (Ley 675, 2001).

De igual forma se debe tener en cuenta que en este tipo de régimen, todos los copropietarios deben aportar para el mantenimiento y adecuado desarrollo de las zonas comunes.

Para el caso de España estas obligaciones pecuniarias están contempladas en el artículo 4 literal b, el cual manifiesta de manera explícita que,

a) cada piso se le atribuirá una cuota,

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar

la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

En comparación con la Ley 675 de 2001, hay cierta similitud, en el entendido que, esta ley no establece como tal la responsabilidad sobre el inmueble, pero si deja claro que el administrador podrá iniciar proceso ejecutivo contra los deudores morosos. Este proceso se podrá iniciar solamente demostrando las calidades y competencias del administrador de la agrupación o edificio, es decir que, a la demanda se debe anexar copia de representación legal del administrado y el título ejecutivo, el cual será expedido por el administrador, entre otros.

**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 (Ley 675, 2001).

Por su parte el artículo noveno de la ley 8 de 1999, en su párrafo C, instituye que el o los propietarios de los pisos o locales responderán hasta con su propio inmueble por las deudas que este tenga, con respecto a las expensas comunes de la copropiedad. Quedando claro que este tipo de deudas serán cobradas mediante procesos judiciales. También queda claro que el nuevo adquirente, (dueño) debe responder por las deudas atrasadas que pueda tener el piso, so pena de iniciar las acciones jurídicas correspondientes.

#### **Artículo quinto.**

El artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarcando los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o al o especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas

imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.o, 4.o y 5.o de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación (Ley 49,1960).

Por su parte la Ley 675 de 2001 la que le atribuye de manera soslayada dos funciones al presidente del Consejo, una de ellas es asumir la administración de forma temporal de la copropiedad cuando no haya representante legal y la otra es firmar el contrato laboral con el administrador de la agrupación, o edificio.

**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.

**PARÁGRAFO 1º.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general (Ley 675, 2001).

En cuanto a las responsabilidades del presidente del Consejo de Administración, el cual se conoce en España como presidente de la comunidad, existen diferencias importantes con la legislación colombiana, toda vez que, en la legislación vasca, el presidente tiene ciertos poderes o a tributos, incluso comparados a los que tiene el administrador.

Es decir, dicho cargo tiene muchas obligaciones y responsabilidades que las que tiene el presidente del Consejo de Administración en Colombia, es así como el artículo 7 de la ley 49 de 1960 decreta que:

El artículo 7 de la Ley 49 de 1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por

este apartado la inmediata cesación de estas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local”.

Por su parte la legislación colombiana mediante la Ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal, no contempla como obligatorio la postulación al cargo de presidente, toda vez que, le da esa libertad a la comunidad, la cual para este caso se constituye en la asamblea de copropietarios, para que entre ellos se postulen y ocupen el cargo de consejeros. Una vez elegido el Consejo, sus integrantes se reúnen y deciden de manera libre y espontánea entre ellos quien va a ocupar el cargo de presidente, así como los otros cargos. Es importante aclarar que hay muchos

copropietarios que jamás pertenecen al Consejo y por ende nunca ocupan el cargo de presidente.

Si bien es cierto que la postulación al cargo de presidente no es obligatoria, si lo es que las copropiedades que tengan 30 o más unidades de vivienda o locales comerciales constituyan Consejo de Administración, así lo establece la legislación colombiana en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001:

**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. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. 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 (Ley 675, 2001).

En este orden de ideas, se puede apreciar todas las facultades que tiene el presidente de la comunidad, las cuales van desde hacer llamados de atención a la

comunidad en general, hasta entablar demandas de tipo civil a las personas que infrinjan de manera deliberada y reiterada las normas de convivencia.

Cabe resaltar que, la presidencia de la comunidad es un cargo obligatorio y rotativo, es decir, todos los propietarios deben asumir este cargo alguna vez en su vida, lo que conlleva a que haya un sentido de pertenencia más profundo y se preocupe por conocer más los problemas de la comunidad. Así lo deja claro

El artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le

asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17. 7.<sup>a</sup>, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad (Ley 49,1960).

A su vez, la Ley 675 de 2001 en Colombia, también ordena que la asamblea general de copropietarios se reunirá por lo menos una vez cada año y en forma extraordinaria cada vez que fuese necesario. Así lo deja en claro el

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

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

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 (Ley 675, 2001).

Así las cosas, se puede ver algunas diferencias y similitudes entre los regímenes de propiedad horizontal entre España y Colombia, pese a que los legisladores de ambos países expidieron en diferentes momentos dichas leyes, es perfectamente claro que, las dos preveían que la propiedad horizontal se convertiría en un fenómeno de alto crecimiento donde la mayoría de personas de la zona rural buscarían migrar hacia la parte rural, dando por resultado el crecimiento exponencial de viviendas en común y proindiviso.

En cuanto a las reuniones de la asamblea general, la legislación española decreta que la comunidad en pleno mediante asamblea se debe reunir por lo menos una vez al año.

El artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un

número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de esta, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los

ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan” (Ley 49 de 1960).

Así las cosas, se evidencia que, en la legislación española, al igual que la legislación colombiana, se reunirán por lo menos una vez al año la asamblea general para deliberar sobre asuntos relacionados con la copropiedad.

### **2.3.2. Chile**

En Chile al igual que España y muchos países latinoamericanos, también existe un régimen de propiedad horizontal, llamado Ley de condominios regido por la ley 19.537 del 16 de diciembre de 1997, la cual contempla que se pueden establecer condominios integrados por diferentes inmuebles divididos sobre los cuales se puede constituir un dominio exclusivo a favor de distintos propietarios. Es decir, lo que se conoce en Colombia como común y proindiviso.

Artículo 1º.- La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a

favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planeas reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N.º 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios (Ley 19537, 1997).

Esta ley, al igual que la Ley 675 de 2001, también establece claramente zonas comunes, las cuales pertenecen a todos los copropietarios, o por lo menos les corresponde un mínimo porcentaje. También deja claro que no solamente se responde en común y proindiviso por las zonas comunes, sino que también da claridad sobre las responsabilidades que tiene cada propietario para con el condominio, así:

Artículo 2º.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

1.- Condominios: las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyecto de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan

de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes (Ley 19.537, 1997).

El mismo artículo se habla de las cuotas o expensas comunes que se debe pagar por parte de los propietarios para el mantenimiento y conservación del condominio. Por ello se debe contemplar dentro del presupuesto rubros como; servicio de administración, conserje, manutención al condominio, servicios públicos, entre otros.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de

luminarias, ampolletas accesorias, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos piezas o partes de éstos, y

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes” (Ley 19537 de 1997).

El anterior punto tiene directa conexidad con el artículo 5, de la misma ley, la cual contempla sanciones para las personas que no cumplen, o pagan de manera tardía las expensas comunes o cuotas de administración. En este artículo se decreta que cada persona debe pagar de manera oportuna las cuotas, de lo contrario se cobrará intereses de mora.

También faculta al administrador para que, con el consentimiento del comité de administración, se tomen medidas coactivas, tales como la suspensión de algunos servicios públicos como la energía eléctrica, para el caso de los condominios que proporcionen directamente este servicio; si no, también pueden enviar una solicitud a la

empresa que provee este servicio, solicitando que lo suspendan mientras el propietario moroso se pone al día con las expensas comunes. Lo anterior, como ya se mencionó, debe estar avalado por el comité de administración.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el interior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito de administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios

se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior (Ley 19.537, 1997).

Para el caso de la Ley 675 de 2001, el artículo 30 faculta al representante legal para que cobre las expensas que estén en mora hasta por una y media veces más del interés bancario corriente.

**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 (Ley 675, 2001).

Otro aspecto importante para resaltar es que esta legislación también contempla la asamblea como máximo ente rector de la copropiedad; es decir, toda decisión que se tome para el condominio es obligatorio que sea aprobada por asamblea. Así mismo, al igual que otros países como España y Colombia, establece que como mínimo se realice una asamblea general una vez al año, en donde el administrador y Consejo de Administración entreguen cuentas a la comunidad, además deberán presentar informe de su gestión. También se estipula que en la asamblea general se podrá tratar cualquier tema relacionado con el condominio.

En cuanto a las asambleas extraordinarias, se ordena que se harán cuantas veces sean necesarias siempre y cuando sea para tratar temas, cada vez que el condominio y sus necesidades lo requieran. Quienes están legitimados para convocar a asamblea extraordinaria son; el administrador del condominio, el comité de administración, y el 15 % de la totalidad de los propietarios. En este tipo de reuniones solo se podrán tratar los temas para lo cual se convocó.

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que represente, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación (Ley 19537, 1997).

Las funciones del comité de administración están establecidas en esta ley, por eso el artículo 18, establece que es dicho comité quien a través del presidente de este

órgano o en su defecto el administrador debe citar a los propietarios o sus representantes, debidamente identificados a las asambleas, con antelación mínimo de 5 días y máximo de 15.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados (Ley 19537,1997).

Con respecto a la Ley 675 de 2001, existe una diferencia, en virtud de que dicha ley no especifica de manera clara las responsabilidades del Consejo, solo se limita a decir que este órgano es el encargado de supervisar o revisar que el representante legal cumpla con sus funciones, así: “**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” (Ley 675, 2001).

Es pertinente mencionar que, en la reglamentación de propiedad horizontal chilena, la asistencia por parte de los propietarios o sus representantes a las asambleas es de carácter obligatorio, toda vez que así lo establece la ley. No obstante, solamente los propietarios que estén habilitados, es decir, al día con el pago de sus expensas, podrán optar a los cargos del comité de administración.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personal o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Solamente los copropietarios que estén habilitados podrán a designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que, en el respectivo contrato, así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea (Ley 19537, 1997).

En comparación con la Ley 675 de 2001, se encuentran dos diferencias importantes, en el entendido que, dicha ley no establece como obligatoria la asistencia por parte de los copropietarios a la asamblea, ni tampoco menciona si los deudores morosos pueden o no ser elegidos por la comunidad para pertenecer al Consejo de Administración, simplemente le traslada esta responsabilidad a la asamblea para que a través del reglamento interno de cada agrupación o edificio establezca sus propias reglas.

Ahora bien, el administrador del condominio tiene un papel fundamental en la propiedad horizontal, toda vez que, es quien ejecuta lo promulgado por la ley, por ello el legislador chileno le da ciertas atribuciones para que cumpla a cabalidad su función como representante legal. El artículo 23 define algunas de sus funciones además de las que la asamblea general le pueda imponer, algunas de ellas son: ejecutar los actos que sean necesarios para la conservación del condominio, cobrar y recaudar las expensas o cuotas comunes, representar legalmente a la copropiedad incluido los posibles procesos judiciales, entre otros.

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las

disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad (Ley 19537, 1997).

Con respecto a la Ley 675 de 2001, existe una gran semejanza, en virtud que, el artículo 51, especifica de una manera más detallada cuáles son las funciones del administrador, entre ellas se puede ver que también está la representación legal del edificio o agrupación, el cobro de expensas comunes, hacer convocatorias para asambleas, rendir informes financieros y de gestión al Consejo y a la comunidad, llevar los libros y actas de las asambleas y de las reuniones.

**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 estos 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 (Ley 675, 2001).

Se concluye que, la legislación colombiana estipula con claridad las funciones del representante legal de las copropiedades, más no contempla la suplencia de este órgano, siendo relevante para el normal funcionamiento de la persona jurídica de la copropiedad, en ausencia o imposibilidad temporal del principal.

### **2.3.3. Argentina**

Argentina igual que España, Chile y Colombia también contempla el régimen de propiedad horizontal, en la ley 13.512 del 18 de octubre de 1948, como una forma de construcción donde varios propietarios de bienes inmuebles particulares pueden coexistir en un mismo terreno llamado condominio y al mismo tiempo pueden disponer de zonas comunes, lo que los convierte en propietarios en común y proindiviso.

Art. 1° - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona (Ley 13.512, 1948).

Con respecto al régimen de propiedad horizontal en Colombia, se evidencia una cierta similitud, en razón que la ley 180 de 1948 en razón, la cual hoy ha sido derogada en su totalidad por la Ley 675 de 2001, estipulaba que, la propiedad horizontal iba dirigida a las casas que tenían varios departamentos, así como a los edificios de la época, y aquellas casonas de un solo piso que tuviesen salida a la vía pública.

**ARTÍCULO 1°** Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos (Ley 182, 1948).

Sin embargo, como ya se mencionó, la Ley 675 de 2001 derogó por completo la ley 182 de 1948, dando paso a un régimen de propiedad horizontal un poco más moderno, pero que tampoco ha solucionado los complejos problemas que presenta día a día la propiedad horizontal en Colombia.

Por su parte la ley de propiedad horizontal de Argentina, igual que la de España, Chile y Colombia, contempla el uso de zonas comunes para los propietarios de los condóminos, donde cada uno podrá hacer uso de estas zonas siempre y cuando no perjudique o restrinja el uso y derecho de los demás propietarios.

**Art. 3°**- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan (Ley 13.512, 1948).

En este régimen de propiedad horizontal también se contempla el pago de expensas comunes o cuotas de administración, para el mantenimiento y, además,

**Art. 8°**- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y

reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece (Ley 13.512, 1948).

Similar a los otros países que se han mencionado en este trabajo, Argentina también prevé un órgano de administración y control, lo que se conoce en Colombia como Consejo de Administración, el legislador argentino lo ha llamado “Consortio de Propietarios” el cual tiene análogas funciones al del resto de los países mencionados.

Algunas de estas funciones son; redactar y registra un manual donde se consigne; la designación de un representante de los propietarios, el cual puede ser un integrante de la misma comunidad o un extraño, la proporción que cada propietario deberá pagar de expensa común, la forma de convocar a reuniones y asambleas, entre otros.

**Art. 9°**- Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe prever obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo;

b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;

c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;

d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial (Ley 13.512, 1948).

En comparación con la Ley 675, también se encuentra cierta semejanza, ya que dicha ley también estipula que la asamblea general de copropietarios determinará mediante mecanismos de votación, el monto de las cuotas de administración, sin embargo, si estipula clara y específicamente las citaciones a asamblea general que harán obligatoria mente una vez al año y las extraordinarias, que se podrán hacer en cualquier momento, dependiendo de las necesidades de la copropiedad.

Por último, la ley 13.512 del 18 de octubre de 1948, no tiene asignaciones para la figura del representante legal o administración, como tampoco las tiene para la conformación del Consejo de Administración.

#### 2.3.4. Síntesis Comparativa Diferencias Y Similitudes Ley Propiedad Horizontal

ESPAÑA	CHILE	ARGENTINA	COLOMBIA
<b>SIMILITUDES</b>			
Regulada por la ley 49 del 21 de julio de 1960, la cual fue modificada en algunos de sus artículos por la ley 8 del 6 de abril de 1999. Establece que se pueden construir varios pisos privados en un mismo terreno con zonas comunes. (común y proindiviso)	ley 19.537 del 16 de diciembre de 1997, la cual contempla que se pueden establecer condominios integrados por diferentes inmuebles divididos sobre los cuales se puede constituir un dominio exclusivo a favor de distintos propietarios	ley 13.512 del 18 de octubre de 1948, como una forma de construcción donde varios propietarios de bienes inmuebles particulares pueden coexistir en un mismo terreno llamado condominio y al mismo tiempo pueden disponer de	Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad

		zonas comunes, lo que los convierte en propietarios en común y proindiviso	sobre el terreno y los demás bienes comunes.
Pago de cuota de administración para mantenimiento de la "finca"	Pago de cuota de administración para mantenimiento del condominio	Pago de cuota de administración para mantenimiento del condominio	Pago de cuota de administración para mantenimiento del edificio o conjunto o agrupación de vivienda.
El órgano elegido por la asamblea para que los represente se llama "Junta", y está compuesta de todos los titulares, (copropietarios) y tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo.	El órgano elegido por la asamblea para que los represente se llama Comité de administración y está conformado por los copropietarios del condominio.	El órgano elegido por la asamblea para que los represente se llama Consorcio de propietarios y está conformado por los propietarios del condominio.	El órgano elegido por la asamblea para que los represente se llama Consejo de Administración y está conformado por copropietarios.

<p>La ley no establece claramente las funciones de los miembros de la junta, excepto las funciones del presidente, el cual tiene igual o más competencia que el mismo administrador</p>	<p>La ley no establece claramente las funciones de los representantes del condominio</p>	<p>La ley no establece claramente las funciones del Consorcio de propietarios</p>	<p>La ley no establece claramente las funciones del Consejo de Administración. dándole libertad a cada agrupación de hacer su propio reglamento interno, donde pueden estipular funciones y responsabilidades.</p>
<p>Se nombra administrador para que represente legalmente la comunidad</p>	<p>Se nombra administrador para que represente legalmente el condominio</p>	<p>Se nombra administrador para que represente legalmente el condominio</p>	<p>Se nombra administrador para que represente legalmente la copropiedad</p>
<p>Contempla el uso de uso de zonas comunes para los propietarios de los condóminos, donde</p>	<p>Contempla el uso de uso de zonas comunes para los propietarios de los condóminos, donde</p>	<p>Contempla el uso de uso de zonas comunes para los propietarios de los condóminos, donde</p>	<p>Contempla el uso de uso de zonas comunes para los propietarios de los edificios o</p>

<p>cada uno podrá hacer uso de estas zonas siempre y cuando no perjudique o restrinja el uso y derecho de los demás propietarios</p>	<p>cada uno podrá hacer uso de estas zonas siempre y cuando no perjudique o restrinja el uso y derecho de los demás propietarios</p>	<p>cada uno podrá hacer uso de estas zonas siempre y cuando no perjudique o restrinja el uso y derecho de los demás propietarios</p>	<p>conjuntos, donde cada uno podrá hacer uso de estas zonas siempre y cuando no perjudique o restrinja el uso y derecho de los demás propietarios</p>
<b>DIFERENCIAS</b>			
<p>El presidente de la junta tiene igual o más atribuciones legales que el mismo administrador.</p>	<p>El presidente del condómino se elige de manera obligatoria y rotativa entre los mismos propietarios. Es obligatorio ejercer el cargo de presidente.</p>	<p>El presidente del condominio podrá ser una persona de los mismos copropietarios o un extraño que sea elegido por la comunidad.</p>	<p>El presidente del Consejo de Administración tiene funciones limitadas. La ley establece solo dos; firmar el contrato con el representante legal y presidir las reuniones del Consejo de Administración.</p>

<p>El presidente de la junta puede iniciar procesos jurídicos contra las personas que estén en mora respecto a sus cuotas para el mantenimiento de las zonas comunes</p>	<p>El presidente del condominio puede iniciar acciones jurídicas contra las personas que se encuentren en mora con sus obligaciones y además de ello puede suspender o solicitar a las empresas de ser vicios públicos que suspendan servicios como electricidad.</p>	<p>El presidente y administrador</p>	<p>El único que puede iniciar acciones de tipo jurídico es el representante legal de la agrupación,</p>
<b>VACÍOS NORMATIVOS</b>			
<p>No describe la responsabilidad ni el tipo de sanción que los miembros de la junta puedan tener por no</p>	<p>No describe la responsabilidad ni el tipo de sanción que los miembros del comité puedan tener por no</p>	<p>No hay funciones ni responsabilidad definida para el Consorcio de propietarios.</p>	<p>No hay funciones claras del Consejo, frente a los posibles malos manejos administrativos y</p>

cumplir cabalmente con sus funciones.	cumplir cabalmente con sus funciones.		financieros del administrador.
No contempla la suplencia para el representante legal, por ausencia o imposibilidad temporal del principal.	No contempla la suplencia para el representante legal, por ausencia o imposibilidad temporal del principal.	No contempla la suplencia para el representante legal, por ausencia o imposibilidad temporal del principal.	No contempla la suplencia para el representante legal, por ausencia o imposibilidad temporal del principal.

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta que, la aplicación e interpretación de la Propiedad Horizontal colombiana, es un tema de corte jurídico que incide en el diario vivir de muchas familias que habitan en edificios y que tiene que ver con la copropiedad, y de acuerdo con la comparación de este régimen con otros países, como España, Chile y Argentina, se evidencia más similitudes que diferencias entre estos regímenes de propiedad horizontal.

Si bien, algunos se rigen con leyes un poco más antiguas, se llega al mismo resultado, que, dichas normas tienen los mismos vacíos jurídicos en cuanto a la inexistencia de un suplente para el representante legal, por ausencia o imposibilidad temporal del principal; sin embargo, se puede apreciar que, en España, el presidente tiene casi las mismas atribuciones jurídicas que el administrador.

### **3. Formulación De Hipótesis**

La Ley 675 de 2001 en Colombia presenta un vacío jurídico en cuanto a la inexistencia de un suplente para el representante legal o administrador. Esta investigación hace un estudio comparado con países como España, Chile y Argentina para verificar que diferencias y similitudes tienen con el nuestro y de esta forma poder contemplar las posibles alternativas de solución, inexactitudes, sus consecuencias por falta de cumplimiento, su falencia, y/o vacío, si se quiere llamar.

#### 4. Marco Metodológico

El marco metodológico de esta investigación se presenta desde la línea de investigación número cinco de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, publicada en su página web oficial, denominada Derecho, sociedad y cultura en la formación jurídica:

Esta línea se define como el espacio de observación y análisis de los vínculos jurídicos y sociales que se tejen entre la comunidad a partir de la creación y aplicación del derecho. Los actores sociales, que comprenden tanto sujetos individuales como colectivos, entre los que se cuentan las organizaciones sociales, las juntas de acción comunal, las ONGS, los grupos de población vulnerable, los partidos políticos, entre otros, establecen múltiples y variadas relaciones sociales, que, en muchos casos, son determinadas por el derecho, supeditando sus reglas de convivencia, códigos de comportamiento, manera de relacionarse, y hasta sus reglas gramaticales, a los parámetros que imponen las normas jurídicas, bien sean o no, aceptadas por ellos. Lo que sí es común, es que en múltiples eventos los actores sociales toman posiciones diferentes, generalmente en cuanto a la interpretación de la norma; de hecho, pocas veces los actores coinciden en la interpretación que dan a los mandatos jurídicos.

Por otra parte, la línea en mención se compone de cuatro unidades de análisis, mediante las cuales se estructurarán los diferentes proyectos de investigación. Éstas delimitan la actividad investigativa, mediante un enfoque

interdisciplinario y señalan los campos de acción del investigador durante el proceso de creación y ejecución de los proyectos; ellas son:

- Fase de reconocimiento
- Relación sujeto derecho
- Modificaciones sufridas por el derecho una vez se establece la relación sujeto-objeto.
- Dinámicas creativas del derecho.

Por lo anterior se afirma que se constituye en una línea de investigación con carácter interdisciplinario en la medida que articula el derecho propiamente dicho, órbita que se aborda desde la dogmática y la hermenéutica jurídica, frente a las relaciones que se establecen entre los sujetos, lo que es propio de la sociología jurídica (Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, 2016).

Teniendo en cuenta la anterior definición de dicha línea, se afirma que la presente investigación se encuentra totalmente enmarcada, ya que se realiza una observación y análisis del régimen de Propiedad Horizontal actual colombiano, Ley 675 de 2001, evidenciado en un estudio comparado entre Colombia, España, Chile y Argentina; en vista de los sujetos y derechos individuales y colectivos, su contexto, sus normas legales y/o de costumbre, su aplicación e interpretación a las disposiciones jurídicas; ofrecen la posibilidad de desarrollar las cuatro unidades de análisis sugeridas para lograr la interdisciplinariedad, pues atañe al derecho con las relaciones entre los sujetos (conforme a la sociología jurídica).

Además, al ser una manifestación social la aplicación e interpretación de la Ley 675 de 2001, subsume los ámbitos privado y oficial, en un contexto determinado, como lo es la Propiedad Horizontal colombiana, con el objetivo de entenderle y compararle como se encuentra frente a otros países, desde su concepto social y jurídico – legal; se aborda desde las temáticas concernientes a la sociedad específicamente.

Siguiendo el paradigma netamente cualitativo, “puesto que hay cuestiones problemáticas y restricciones que no se pueden explicar ni comprender en toda su existencia desde la perspectiva cuantitativa” (Solano & Sepúlveda, 2008, p. 31), como es caso del presente trabajo, donde el análisis y comparación de la norma es el eje articulador de las diferentes dimensiones de su objeto de estudio, el cual se centra en la Ley 675 de 2001.

El tipo de investigación a trabajar es el documental - descriptiva, toda vez que, La investigación consiste en ampliar el horizonte de significatividad, puesto que un término es significativo para nosotros cuando su sentido se puede explicar por el acervo de conceptos que ya se poseen; de igual manera un objeto es significativo, cuando se sabe para qué sirve o en que consiste su valor. Quiere decir lo anterior que los trabajos de investigación responden a diferentes necesidades académicas, como la respuesta ante las interrogantes planteadas por un problema en una situación determinada, la búsqueda a ciertos acontecimientos o fenómenos, o la adquisición de suficientes conocimientos que le sirvan para predecir cambios (Solano & Sepúlveda, 2008, p. 57).

Por lo tanto, este trabajo responde a la necesidad de verificar las falencias de la Propiedad Horizontal en Colombia, teniendo como referentes otros países y así mismo contrastar si efectivamente se puede seguir algún lineamiento marcado por estos, en que dé cuenta la experiencia que ciertamente son eficientes, o si, por el contrario, la normativa colombiana se encuentra más completa y evolucionada.

Parafraseando a Solano & Sepúlveda, el diseño metodológico es descriptivo, documental y explicativo, ya que la investigación se realiza través de la consulta de documentos; posteriormente, se describe la situación y se pretende dar una explicación de esta (2008).

En concordancia con el estudio social, se referencia como herramienta de recopilación de información, la creación de una matriz de análisis de datos. En este orden de ideas, el trabajo de investigación conlleva al uso de técnicas y herramientas de recolección de datos cualitativos como lo es el análisis documental; es decir que se realiza la revisión de fuentes de segunda mano, a nivel bibliográfico, investigativo y de normatividad inherente al problema objeto de investigación.

## 5. Conclusiones O Consideraciones Finales

Después de haber investigado sobre los diferentes regímenes de propiedad horizontal en países tanto de Europa como de Sur América, a continuación se señalarán algunas de las conclusiones a las cuales se ha llegado en esta monografía; no sin antes recordar que, esta es solo una pequeña muestra comparativa, toda vez que la propiedad horizontal es un fenómeno mundial, debido a que se ha convertido en una forma eficiente de construir muchas viviendas en un mismo terreno, donde los propietarios pueden coexistir y disfrutar de derechos sobre su parte privada y de las zonas comunes, bajo unas normas de convivencia establecidas en su mayoría por el legislador y en otros casos por la misma comunidad.

5.1. Como se ha podido evidenciar a través de esta monografía, el concepto de la propiedad horizontal no es nuevo, de hecho, como se ha demostrado, viene desde épocas inmemorables, desde los mismos griegos y romanos quienes desde aquellos tiempos ya contemplaban dentro de su plan arquitectónico la copropiedad como una forma de optimizar los recursos y espacios para que muchas familias pudieran compartir una misma construcción.

5.2. En consecuencia, de lo anterior, la propiedad horizontal se extendió a nivel mundial, ya que en la evolución que han tenido todos los países siempre se ha visto que unos de los más grandes problemas es la migración de las poblaciones hacia las

ciudades, dando por resultado la sobrepoblación en las mismas, razón por lo cual la copropiedad es una forma de solucionar dichos inconvenientes.

5.3. En Colombia, no fue sino hasta el año 1948 que se promulgo esta ley; sin embargo, se puede concluir que dicha ley tomo mucha más fuerza a raíz del asesinato del caudillo liberal, Jorge Eliecer Gaitán, lo que desencadenó un derrame de sangre en todo el territorio colombiano. Como la mayoría de las propiedades en el centro de Bogotá fueron consumidos por las llamas, las nuevas construcciones se hicieron bajo el naciente concepto de propiedad horizontal.

5.4. Debido al gran crecimiento de construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal y de la cantidad de personas que comenzaron a vivir en ellas, se presentaron diferentes conflictos que la ley 182 de 1948 no había contemplado, es por ello por lo que el congreso colombiano el 12 de agosto de 2001 expide la nueva ley de propiedad horizontal 675, la cual podría subsanar de alguna forma los problemas que se venían presentando en las copropiedades.

5.5. Haciendo un análisis detallado de la propiedad horizontal en Colombia, también se puede concluir que, el legislador siempre ha buscado la manera de regular eficientemente este régimen en el país, primero con la ley 182 de 1948, la cual solo fue reformada 50 años después por la ley 428 del 21 de enero de 1998 y finalmente, con la creación de la Ley 675 de 2001, la cual lleva 21 años rigiendo las copropiedades en el país.

5.6. Con la creación y reformas que ha tenido el régimen propiedad horizontal en Colombia, el gobierno busca dar solución a uno de los problemas más agudos que tiene la población, el cual se constituye en la falta de vivienda para las familias que llegan todos los días a las grandes ciudades, buscando un mejor futuro y un sitio donde vivir dignamente. Es allí donde el ejecutivo impulsa por medio de sus políticas, nuevos proyectos de construcción de edificios y conjuntos para que por medio de los subsidios de vivienda las personas de todos los estratos, especialmente las de más bajos recursos puedan acceder a estas.

5.7. En cuanto a la regulación interna que tiene la propiedad horizontal, es indispensable hablar de los diferentes órganos que la componen, como, la asamblea de copropietarios, el Consejo de Administración y el administrador; luego, también se puede concluir que, para que dicha norma funcione correctamente es necesario la participación activa de los residentes o copropietarios, en virtud de que son ellos los que componen dichos órganos y los que deben apersonarse de los inconvenientes que presente su copropiedad.

5.8. Teniendo en cuenta el anterior punto, también se puede concluir que la Ley 675 de 2001, presenta un vacío jurídico, ya que se observa que no hay una suplencia para el representante legal o administrador.

5.9. Así mismo, como se puede verificar en esta monografía, Colombia no es el único país que ha instituido este régimen de propiedad horizontal, toda vez que países europeos como España y algunos Latinoamericanos como Chile y Argentina también lo han hecho. En algunos de estos países todavía siguen con regímenes desde hace más de 40 años y en varios casos las reformas que han hecho a estas leyes les han funcionado.

5.10. Con relación a la legislación española, existen ciertas similitudes con la Ley 675 de 2001, pero también hay diferencias importantes, sobre todo en el papel que cumple el presidente de la comunidad, el cual tiene igual o más atribuciones legales que el mismo administrador o representante legal.

5.11. Frente al régimen de propiedad horizontal chileno, se puede afirmar que es el más parecido al colombiano, a la Ley 675 de 2001, no obstante, también tiene importantes diferencias en el sentido que es un poco más agresiva en cuanto a cobrar las expensas o cuotas atrasadas, ya que según su legislación el administrador o presidente del condominio podrá en determinado momento tomar vías de hecho como cortar los servicios públicos, tales como la electricidad.

5.12. Otra diferencia importante es que, en el sistema chileno, es obligatorio que todos los propietarios ocupen el cargo de presidente del comité de administración en algún momento, lo cual hace que todos los copropietarios tengan un mayor sentido de pertenencia y se den a la tarea de conocer los problemas reales de la comunidad. Así

mismo, se pueden implementar diferentes tipos de administración, situación que por demás favorece a la comunidad, porque cada presidente pretenderá aplicar lo mejor para su condominio.

5.13. Finalmente, el régimen de propiedad horizontal argentino es un poco antiguo, toda vez que data del año 1948, y pese a que se le han hecho diferentes reformas, ninguna ha tocado o modificado de forma sustancial dicha ley. Al igual que a todas las normas que se han relacionado en esta investigación, carece de estipulaciones de responsabilidad al consorcio de propietarios (Consejo de Administración), tampoco habla de las funciones del administrador y mucho menos de sus responsabilidades.

5.14. Por último, también se concluye que, el único régimen que habla específicamente de los cargos y responsabilidades que tiene el administrador de la agrupación o condominio, es la Ley 675 que en su artículo 50, determina las funciones y responsabilidades que este tiene para con copropiedad, de igual forma deja perfectamente claro que puede cometer dolo por acción u omisión.

5.15. Pese a que el proyecto de Ley 301 de 2020 que cursa actualmente en el congreso, pretende hacer cambios sustanciales a la ley 675 de 2001, en puntos específicos como modificar las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos de administración, incluyendo la Multi junta entre otros, no subsana el vacío

jurídico de la inexistencia de un suplente para el representante legal en su ausencia o incapacidad temporal.

## **6. Alternativas De Intervención Socio – Jurídica y Pedagógicas**

Una vez analizada la Ley 675 de 2001 y comparada con sus semejantes en los países de España, Chile y Argentina, se evidencia que en general es muy similar a la que estos países tienen implementada. No obstante, ello no quiere decir que este perfectamente bien o que no presente falencias. Muy por el contrario, la Ley 675 de 2001, deja un vacío importante, respecto de la inexistencia de un suplente para el administrador o representante legal.

En virtud de lo anterior se hace necesario que el legislador revise minuciosamente esta problemática, para que se atienda la necesidad real que se está planteando de la propiedad horizontal y que con base en ello modifique sustancialmente la Ley 675 de 2001, creando el cargo de suplente de representante legal de la copropiedad.

Desde la academia y por medio del presente trabajo se realizan las siguientes intervenciones socio-jurídicas y pedagógicas:

### **6.1. Cartilla de la Propiedad Horizontal:**

Documento que describe cada uno de los componentes más importantes de la Ley 675 de 2001, entregado por sus autores al Consultorio Jurídico de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca el día 23 de mayo de 2022, para facilitar tanto a los usuarios como a los colaboradores de dicho lugar, la interpretación de la ley en mención, pues se evidencia que por la falta de conocimiento y mala exégesis se presentan la mayoría de las controversias en esta rama. (Ver anexo 1).

### **6.2. Intervención en programa radial:**

Se graba el día siete (7) de junio de 2022 la socialización del trabajo de grado para optar al título de abogado, en el programa radial del Semillero de investigación Pedagogía y Derecho de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, dirigido por la doctora Myriam Sepúlveda López, también directora del programa y asesora de monografía, a las 9:00 a.m., el cual sale al aire en las últimas dos semanas del mismo mes.

En dicha intervención se abordan las generalidades de la Propiedad Horizontal, las dudas y/o confusiones más frecuentes de los copropietarios, resultados de la investigación, cómo se realizó el trabajo, y, finalmente, las alternativas de intervención socio – jurídica planteadas por los autores frente a la problemática trazada. (Ver anexo 2).

### **6.3. Artículo de investigación científica:**

Documento para ser publicado en la revista de contenido jurídico de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, llamada Misión Jurídica.

En el artículo se presentan los resultados detallados de monografía de Pregrado para optar al título de Abogado de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, además de un resumen, palabras clave, abstract, keywords, introducción, la metodología, los resultados, la discusión como tal del derecho comparado respecto de la propiedad horizontal en los países de Colombia, España, Argentina y Chile, en el marco de la Ley 675 de 2001. (Ver anexo 3).

### **6.4. Sugerencia de capacitación y/u oferta de Diplomado de Propiedad Horizontal:**

Teniendo en cuenta que, en Colombia la propiedad horizontal crece a pasos agigantados, que todos los días cientos de familias se mudan a edificios, conjuntos residenciales y condominios entre otros, que además de ello, las oficinas y la parte comercial también juega un papel muy importante en la copropiedad moderna, en el entendido que, cada vez se construyen más edificios para oficinas y la mayoría del comercio organizado a punta a ocupar locales en centros comerciales, los cuales también crecen de forma exponencial y también están cobijados bajo el régimen de propiedad horizontal. Que, aunado a lo anterior una vez realizada esta investigación se evidencia que existe gran desconocimiento sobre la propiedad horizontal en nuestro

país y que actualmente se presta en un alto porcentaje el servicio de administración de manera empírica y poco profesional.

Se hace necesario capacitar administradores de propiedad horizontal con el fin de brindarles las herramientas necesarias para que desarrollen competencias esenciales en el manejo adecuado de los recursos humanos, físicos y financieros de la copropiedad. Dicha capacitación también debe ir dirigida a todos los residentes y copropietarios, con el fin de que puedan participar de manera activa y propositiva en sus diferentes conjuntos, edificios y copropiedades en general.

Así las cosas, es pertinente que, entidades educativas de alto nivel y calificadas como la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca oferten programas académicos como diplomados en propiedad horizontal, donde los futuros administradores tengan una formación integral para poder desempeñar de manera correcta y eficiente su papel como representante legal de la copropiedad.

A continuación, se sugiere amablemente que dicho diplomado se dicte en 8 módulos para un total de 120 horas y su componente temático sea de la siguiente manera:

#### **6.4.1. Módulo 1 - Duración de 10 Horas**

- Historia de la Propiedad Horizontal
- Fundamentos Constitucionales

- Bases Legales
- Derechos Reales
- Formas Especiales de Propiedad

#### **6.4.2. Módulo 2 - Duración 10 Horas**

- Aspectos generales de la fiducia mercantil en Colombia
- Fundamentos de Urbanismo y Construcción

#### **6.4.3. Módulo 3 - Duración 20 Horas**

- El Reglamento de Propiedad Horizontal y sus componentes
- Régimen de Bienes Privados y Bienes Comunes
- Coeficientes de Copropiedad
- Que son las expensas Comunes
- La Propiedad Horizontal como Persona Jurídica
- Bienes Comunes Esenciales y no esenciales
- Seguros y pólizas

#### **6.4.4. Módulo 4- Duración 20 Horas**

- Órganos de administración
- Asamblea de Copropietarios
- Consejo de Administración y sus funciones
- Administrador
- Revisor Fiscal

- Cobro de Expensas
- Multas y Sanciones

#### **6.4.5. Módulo 5 - Duración 20 Horas**

- Impugnación de decisiones
- Manual de Convivencia
- Funciones y alcances del comité de Convivencia
- Derecho de Policía y Propiedad Horizontal
- Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos

#### **6.4.6. Módulo 6- Duración 20 Horas**

- Presupuesto
- Aspectos contables y tributarios de la Propiedad Horizontal

#### **6.4.7. Módulo 7 - Duración 20 Horas**

- Contrato con el Administrador
- Contrato de Vigilancia y Seguridad Privada
- Contratos Laborales
- Contratos con Proveedores
- Implementación del Sistema de Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST).

## 7. Anexos

Se adjuntan los siguientes anexos:

7.1. Cartilla de propiedad horizontal radicada el día 23 de mayo de 2022, ante Consultorio Jurídico de la Universidad Colegio Mayor Cundinamarca.

7.2. Se adjuntará enlace de programa radial del día 1 de junio de 2022, del semillero Pedagogía y Derecho de la Universidad Colegio Mayor Cundinamarca.

7.3. Se adjunta artículo de resultados de la presente monografía y correo electrónico, en el cual se envía para aprobación de publicación en la Revista Misión Jurídica de la Universidad Colegio Mayor Cundinamarca.

## Referencias

Cuq, E. (1910). *Etudes sur le contrats de l'époque de la premiere dynastie babylonienne.*

Escobar, C. I. (2011). *Disquisiciones jurídicas sobre la imposición de los balances en el régimen de propiedad horizontal. Estudios de Derecho.*

Guzmán, A. F. (2015). *La propiedad horizontal: un estudio como solución alternativa de conflictos* (Bachelor's thesis).

Hernández, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación en Colombia, 1948-2001. *Revista Anuario de Historia Regional y de las Fronteras. Enero-junio Vol. 18 (Issue 1), 145-160.*

Hernández García, J. (2020). *Comunidad de propietarios. La Ley de propiedad horizontal al alcance de todos.* Mira Editores S.A.

Legis. (2016). *Administración de la propiedad horizontal.* Bogotá, Colombia. Legis S.A.

López, J. (1986). *Los contratos. Parte General.* Editorial Jurídica de Chile.

- Ministerio del Interior, Presidencia de la República de Colombia (2014). *Cartilla de formación de Propiedad Horizontal*. Bogotá: Ministerio del Interior.
- Montejo, J. R. (2002). *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia. Aspectos teóricos y prácticos*. Temis.
- Monsalve, L. (2022). *El régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Lerner.
- Nader, L. (2002). Tesis para obtener el título de Abogado. *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.
- Ospina Fernández, G y Ospina Acosta, E. (1998). *Teoría General del contrato y del negocio jurídico*. Quinta edición actualizada. Editorial Temis.
- Pabón, N. (2001). *El abogado en edificios y conjuntos de vivienda*. Intermedio.
- Pabón, N. (2009). *El abogado en edificios y conjuntos de vivienda, de uso comercial y mixto, de la salud, oficinas, turísticos y otros*. Editores Ltda.
- Ramírez, M.E. (2016). *Propiedad horizontal, 100 lecciones básicas que debe conocer*. Ediciones de la U.

Ramírez, M.E. (2016). *El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad*. Ediciones de la U.

Ramírez, M.E. (2021). *Solución de conflictos en la propiedad horizontal*. Ediciones de la U.

Ramos S, Nelson. (1977). La propiedad horizontal. *EL PAIS por Analco*.

Ruiz Muñoz, D. C. (2015). *Análisis del régimen de propiedad Horizontal en Colombia* (Bachelor's thesis, Universidad Libre).

Sánchez Moya, O. F. (2015). *La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos* (Bachelor's thesis).

Solano, R. O. (2011). *Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la Propiedad Horizontal: caso Santiago de Cali-Colombia*.

Solano, N. & Sepúlveda, M. (2008) *Metodología de la Investigación Social y Jurídica*. Editorial Ibáñez.

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, página web oficial. Mayo 5 de 2016.

Líneas de investigación. Recuperado de

<https://www.unicolmayor.edu.co/portal/index.php?idcategoria=357>

Valencia Zea, A. & Ortiz Monsalve, A. (2001). *Derecho Civil - Derechos Reales*. Décima Edición, Tomo II. Editorial Temis S.A.

Valencia Zea, A. (2007). *Derecho Civil Tomo II*. Editorial Temis. Colombia.

Velásquez Jaramillo, L.G. (1998). *La propiedad Horizontal en Colombia*. Primera Edición. Grupo Editorial Leyer.

Visco, A. (1953). *La disciplina giuridica delle case in dondominio*. Cuarta Edición. Milano.

## **Referencias Legales**

Código Civil [C.C.]. (1873) Legis.

(Constitución Política de Colombia [C.P.], 1991, art. 58).

Congreso de Colombia. (29 de diciembre de 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. [Ley 182 de 1948]. DO: 2695.

Congreso de Colombia. (20 de diciembre de 1995). Por medio se modifica el libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. [Ley 222 de 1995]. DO: 42156.

Congreso de Colombia. (21 de enero de 1998). Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. [Ley 428 de 1998]. DO: 43219.

Congreso de Colombia. (3 de agosto de 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001]. DO: 44509.

Decreto 1380 de 2002, Prórroga el término establecido en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, 11 de julio de 2002.D.O. No. 44862.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (9 de julio de 2009). Por el cual se reglamentan las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006. [Decreto 2590 de 2009]. DO: No. 47.405.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación. (30 de septiembre de 1948). Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad

Horizontal. [Ley 13512]. Argentina. Recuperado de  
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (16 de diciembre de 1997). Sobre Copropiedad Inmobiliaria. [Ley 19537]. Chile. Recuperado de  
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=81505>

Órgano Jefatura del Estado. (21 de julio de 1960). De Propiedad Horizontal. [Ley 49 del, la cual fue modificada en algunos de sus artículos por la Ley 8 del 6 de abril de 1999]. BOE: 176 del 23 de julio de 1960. España. Recuperado de <chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.boe.es%2Fboe%2Fdias%2F1999%2F04%2F08%2Fpdfs%2FA13104-13112.pdf&clen=57949&chunk=true>

### **Referencias Jurisprudenciales**

Corte Constitucional, Sala Plena. (24 de febrero de 2004). Sentencia C-153 [M.P: Tafur, A.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (2 de marzo de 2004). Sentencia C-176 [M.P: Vargas, C.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (02 de mayo de 2002). Sentencia C-318 [M.P: Beltrán, A.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (27 de abril de 2004). Sentencia C-376 [M.P: Tafur, A.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (18 de mayo de 2004). Sentencia C-474 [M.P: Monroy, M.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (26 de junio de 2002). Sentencia C-488 [M.P: Tafur, A.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (31 de julio de 2013). Sentencia C-514 [M.P: Guerrero, L.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (11 de septiembre de 2002). Sentencia C-738 [M.P: Monroy, M.].

Corte Constitucional, Sala Plena. (18 de agosto de 2004). Sentencia C-782 [M.P: Uprimny, R.].

Corte Constitucional, Sala Tercera. (28 de enero de 2013). Sentencia T-034 [M.P: Guerrero, G.].

Corte Constitucional, Sala Sexta de Revisión. (30 de enero de 1997). Sentencia T-035 [M.P: Herrera, H.].

Corte Constitucional, Sala Novena de Revisión. (10 de julio de 2003). Sentencia T- 555 [M.P.: Vargas, C.].