

ASPECTOS BASICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

*Yolanda Alvarez Alvarez**

Conferencia dictada en el Primer curso de actualización en Derecho civil, coordinado por la Asociación de Abogados de la Universidad de Antioquia y la Facultad de Derecho de la U. de A., en 1987, Medellín.

1. NOCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Propiedad Horizontal es un sistema de división en unidades privadas y en bienes comunes, al cual pueden someterse determinados inmuebles.

Esta noción tan laxa es preciso aclararla en dos puntos:

1.1. Cuáles inmuebles pueden someterse al régimen de propiedad horizontal:

Siempre son bienes inmuebles que, copulativamente, deben reunir estas tres características:

* Abogada egresada de la U. P. B. Profesora de Derecho Comercial, U. de A.

1.1.1. Ser aptos para dividirse en dos (2) o más unidades privadas. Por unidad privada ha de entenderse una delimitación espacial adecuada para explotarse con determinado fin, tal como parcela, garaje, oficina, depósito, vivienda o destinos lícitos similares.

1.1.2. Que tales unidades privadas tengan salida a la vía pública, directamente, o a través de un pasaje común. De lo contrario no serían susceptibles de aprovechamiento independiente.

1.1.3. Que coexistan con las unidades privadas, bienes áreas o zonas afectadas al uso común, o sea, porciones o elementos sin los cuales los propietarios de unidades privadas estarían imposibilitados de disfrutarlas.

De lo anterior se desprende que es de la esencia del sistema de propiedad horizontal, la coexistencia de las unidades privadas con los bienes afectados al uso común. Por lo mismo, si del fraccionamiento de un bien inmueble no resultan bienes comunes, no hay lugar al régimen de propiedad horizontal (bastaría desmembrarlo mediante una escritura pública de desenglobe, con cuya inscripción se abriría a cada bien resultante, una matrícula inmobiliaria); igualmente, si las unidades carecen de salida a la vía pública, la oficina de Planeación respectiva, se abstendrá de autorizar el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal (Art. 4 #b inc. 2 del D. 1365 de 1986). Y a contrario sensu, si el inmueble es apto para la división referida, no tiene que presentar ninguna característica física relativa a área, antigüedad de la construcción, ubicación, número de pisos, existencia de edificación, número de propietarios, etc.; teniéndose entonces que, pueden sujetarse al régimen de P.H., las siguientes clases de inmuebles:

-Terrenos urbanos, campestres o semicampestres, propios para dividirse en lotes o parcelas, destinados a vivienda, a fines recreacionales o para explotación industrial o agroindustrial. En estos casos, corre a cargo del urbanizador o parcelador la ejecución de las vías, sistemas de acueducto, alcantarillado, electricidad, y en general, todas las obras de infraestructura necesarias para el aprovechamiento de las unidades privadas y que tengan el carácter de bienes comunes.

-Edificios en construcción, por construirse o construidos, de una o de varias plantas, siempre que cumplan con los requisitos señalados. Cuando se trata de edificaciones de una sola planta, es evidente que la misma expresión "Propiedad Horizontal", que alude a división por planos horizontales o losas, entre las unidades privadas, resulta inadecuada, ya que en estos casos la división o separación se hace por planos o cortes verticales, aunque el aire o la columna de aire

que se erige sobre cada una de las unidades es común o al menos de utilización reglamentada.

-Conjuntos de edificios "sobre un mismo terreno" (Artículo 1o. D. 1365/86). En este punto el decreto 1365/86, incurre en una impropiedad semántica: El término "Terreno" no ha sido definido legalmente, por lo cual no puede equipararse con el de "Predio", que es un concepto catastral que hace relación a una extensión contigua de terreno no dividida por una vía pública, ni con el de "Inmueble" que corresponde a la extensión identificada con una matrícula inmobiliaria, ya que, para la constitución en propiedad horizontal se pueden someter a un mismo régimen, varios lotes con diferentes matrículas, o varios globos con una sola matrícula, pero separados por vías públicas, o un bien que se desenglobe en el mismo reglamento a fin de afectar sólo parte de él al sistema de Propiedad Horizontal.

-Puede constituirse un régimen escalonadamente o por etapas adicionando a un reglamento original, bienes que posteriormente quedarán sometidos a él; como sucede cuando se construye un conjunto residencial en distintos períodos, caso en el cual se entiende que todas las edificaciones conforman una sola unidad, y "en tal virtud, el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios" (Artículo 12 D. 1365/86).

-El inmueble o inmuebles que pretendan ser sometidos al régimen de propiedad horizontal pueden pertenecer a uno o varios propietarios, ya sean personas naturales y/o jurídicas. (Art. 5 #1 D. 1365/86). La oficina de registro abrirá las matrículas inmobiliarias correspondientes a nombre de quien o quienes figuren como dueños, conforme a los títulos de adquisición, que deben mencionarse en la escritura de sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal.

1.2. Características del Derecho de Dominio sometido al Sistema de Propiedad Horizontal:

El sistema de Propiedad Horizontal presenta estas características:

1.2.1. Derecho "Modal": La "Modalidad" impuesta por el régimen de Propiedad Horizontal al derecho de dominio consiste en destinar las unidades resultantes a finalidades especiales e inmodificables en principio, así:

-Las Unidades Privadas: Tienen una destinación estatutaria (vivienda, garaje, establecimiento de comercio, etc.), que resulta incambiable mientras la asamblea de copropietarios no reforme el Reglamento de Administración en la parte pertinente; de donde se desprende que el uso y el goce son modales, en cuanto

obligan al propietario u ocupante no sólo a seguir la destinación estipulada sino a observar una serie de conductas encaminadas a procurar una pacífica convivencia entre los usuarios del inmueble. Pero si bien el uso y goce de las unidades privadas es modal, no sucede lo mismo con la disposición del derecho de dominio sobre ellas, pues por prescripción legal: "El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos, a cualquier título". (Art. 10 D. 1365/86).

-Los Bienes Comunes: Están destinados al uso y disfrute de los copropietarios o al servicio de un sector de éstos, cuando tales bienes sólo a ellos beneficien. Los bienes comunes deben entonces ser utilizados de forma tal, que no se impida a los demás copropietarios su disfrute, o, el de su unidad privada si su aprovechamiento racional deriva de la existencia y buen funcionamiento de los comunes. De acuerdo con lo anterior, no es permitido introducir reformas físicas o estatutarias en los bienes dichos, si ello va en desmedro del derecho de los demás. No obstante cuando sea posible asegurar a los copropietarios el aprovechamiento de su unidad privada, aún a costa de la mengua en el disfrute de un bien común, la Ley, previo el visto bueno de los copropietarios, permite alterar su original destino, de este modo: Si el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal está regido por la Ley 182 de 1948, por votación unánime de los asistentes a una reunión de asamblea de copropietarios, se permite alterar sensiblemente el goce sobre los bienes comunes; podría deducirse que si la ley mencionaba (en su artículo 12 inciso final) sólo hace alusión a la modificación en el goce de los bienes comunes, y no se refiere a su disposición, ésta permanece inalterada, esto es, radicada comunitariamente en cabeza de los copropietarios, sin que les sea dable desafectarlos de su finalidad primigenia y consecuentemente imprimirles el carácter de bienes susceptibles de apropiación individual; en cambio, si el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal está regido por la Ley 16 de 1985, en virtud del artículo 6 de la misma, un bien común puede desafectarse de su destino inicial si las 4/5 de los derechos en que se divide la copropiedad así lo decide, y siempre que para ello la Oficina de Planeación correspondiente apruebe la desafectación por no tratarse de un bien indispensable para la existencia, seguridad o conservación del inmueble; en caso de que resulten copropietarios perjudicados, se les deberá indemnizar debidamente, y, los bienes en cuestión se someterán a las normas de las unidades privadas.

1.2.2. Es una "Limitación" al derecho de dominio: Así está concebido el sistema de Propiedad Horizontal en el D. 1250/70, artículo 7, al establecer: "El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente

destinación: ... La Tercera columna, para la anotación de las limitaciones y afectaciones al derecho de dominio...", dentro de las que figura expresamente la Propiedad Horizontal.

El término de "Limitación" hace referencia a cualquier tipo de restricción, legal o convencional, que pueda tener el titular de un derecho en el ejercicio del mismo. En el caso de la Propiedad Horizontal esta limitación se refiere, en primer lugar a la accesión forzosa existente entre los bienes comunes (L. 182/48) o las cuotas de participación (L. 16/85), y, las unidades privadas; y en segundo término a la imposibilidad de pedir la división de los bienes comunes mientras subsista el sistema de Propiedad Horizontal. Recuérdese que es de la esencia del régimen de Propiedad Horizontal la coexistencia de las unidades privadas y de los bienes comunes, al punto que si desaparece una de estas dos categorías de bienes desaparecería paralelamente el sistema de Propiedad Horizontal.

1.2.2.1. Accesión forzosa entre las unidades privadas y los bienes comunes o las cuotas de participación. Ante todo es menester diferenciar por cuál de las dos leyes que rigen la Propiedad Horizontal está regulado el inmueble, pues en cada una de ellas la accesión dicha, aunque siempre forzosa, tiene un tratamiento diferente.

Sintéticamente podría decirse que de conformidad con la Ley 182 de 1948 los bienes sometidos al sistema de Propiedad horizontal están divididos en unidades privadas, del dominio individual y aprovechamiento independiente de sus dueños, y en bienes afectados al uso común, cuya titularidad se radica mancomunadamente en cabeza de los copropietarios y en proporción al valor que su unidad privada representa respecto al valor del inmueble (Art. 4). Los derechos sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce que cada propietario ejerce sobre su unidad privada, por lo tanto, no pueden gravarse, venderse o transferirse los bienes comunes, separadamente de los bienes privados a los cuales acceden, y correlativamente, en la transferencia, gravamen o embargo de un bien privado, se entienden incorporados los derechos sobre los bienes comunes (Art. 4 inciso 2).

Ahora bien, los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal según las prescripciones de la Ley 16 de 1985, están divididos en unidades privadas, pertenecientes a cada propietario, y en bienes destinados al uso y disfrute colectivo de ellos, pero cuyo dominio se radica en una persona jurídica, sin ánimo de lucro, que se constituye por mandato de la ley en el momento de registrar el régimen de Propiedad Horizontal, y en la cual cada propietario de unidades privadas tiene un porcentaje o cuota de participación equivalente al

valor que su unidad privada representa respecto al valor total del inmueble (Art. 1 Ley 16/85). Los derechos de participación en la persona jurídica, que son derechos de participación, no son transferibles separadamente de las unidades privadas, constituyéndose entre ellos una inseparabilidad obligatoria, por mandato de la Ley; cualquier pacto que tienda a desnaturalizar esta accesión, está prohibido por la Ley (Artículo 10 D. 1365/86). No obstante la persona jurídica ser propietaria titular de tales bienes afectados al uso común, no puede disponer de ellos, pues retomando la idea inicial de que la propiedad horizontal es un derecho modal, acá se perfila con tal magnitud el modo -afectación al uso común- que se impone como limitación a la esencia misma del derecho de propiedad: La facultad de disposición; la Ley establece una simbiosis entre el derecho particular de cada propietario y su cuota participativa en la persona jurídica, en desmedro de los derechos que ésta, como sujeto de derecho independiente (Art. 3 L. 16/85) tendría o debería tener sobre los bienes que en propiedad le pertenecen, llegando al extremo de ser inembargables, aun en el caso de que sea la persona jurídica o copropiedad, la responsable de daños a terceros, quienes carecerían frente a la copropiedad del derecho general de prenda (Artículo 2488 del C. C.) de que gozan los acreedores respecto a los bienes del deudor, por el hecho, ya anotado, de ser este deudor una persona jurídica propietaria exclusivamente de unos bienes afectados al uso común que resultan inseparables de las unidades privadas pertenecientes a sus integrantes.

1.2.2.2. Imposibilidad de pedir la división de los bienes comunes. De acuerdo al artículo 14 de la Ley 182/48, "Mientras subsista el edificio, ninguno de los copropietarios, podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes". Esta es apenas una consecuencia de la accesión y la coexistencia forzosa que se da entre los derechos sobre los bienes privados y los comunes; sin lugar a dudas es también otra limitación al derecho de dominio, ya que es propio del régimen de comunidad que cada comunero pueda pedir que la cosa común se parta materialmente o se venda, para distribuir su producto (Artículo 2334 del C. C.). De manera similar, en el artículo 6 de la Ley 16 de 1985 se establece que "Los bienes destinados al uso o servicio común, mientras conserven este carácter, son inalienables e indivisibles, separadamente de los bienes privados..." Es impropia la redacción de la norma transcrita, puesto que la persona jurídica como tal sólo puede ser dueña de bienes afectados al uso común, y por tanto, aun en la hipótesis de que llegase a enajenarlos, tal enajenación se haría separadamente de las unidades privadas, ya que éstas no le pertenecen; el sentido correcto de la norma es establecer que las cuotas de participación que tienen los propietarios en la persona jurídica, no pueden enajenarse ni transferirse separadamente de las unidades privadas a las que acceden y que los bienes comunes de la persona jurídica no se pueden dividir, salvo en el caso de desafecta-

ción al uso común de uno o de algunos de ellos, pues en el régimen de la Ley 16 del 85 no existe comunidad sobre los bienes sino cuotas participativas sobre un ente jurídico, desligadas de los bienes materiales de que es titular la persona jurídica.

1.2.3. La propiedad horizontal como derecho "especial" (sui generis): En la propiedad inmueble ordinaria el elemento básico para establecer el derecho de dominio, es el suelo; el hecho de que lo plantado o edificado sobre él sea considerado "Accesión de cosa mueble a inmueble" (C.C. cap. 4, tít. 5 libro 2o.), denota esta idea, la cual se refuerza con la reglamentación que al respecto se establece en el artículo 739 C.C., al otorgar al propietario del terreno, como titular del derecho principal, la hegemonía para decidir si, previo el pago de las mejoras, se adueña de lo edificado o plantado, o si obliga a quien realizó las mejoras, a comprarle el terreno pagando su justiprecio; cualquiera sea la posición asumida por el propietario del predio, queda claro que el elemento preeminente es el suelo y que las mejoras se incorporan a él como elementos secundarios que se le consolidan o integran mediante los sistemas aludidos.

En el sistema de propiedad horizontal se establece una norma inversa, al contemplar el suelo como un elemento común que accede al derecho de dominio sobre las unidades privadas, las cuales, a pesar de no estar directamente adheridas al terreno, a partir del 2o. piso o del sótano, son unidades jurídicas independientes, identificadas con folio de matrícula inmobiliaria propio y negociables autónomamente a voluntad de su titular.

No existe entonces, en el sistema de propiedad horizontal una vinculación física directa entre el suelo y los bienes privados, ya que se permite que porciones espaciales cubricadas, es decir, delimitadas en su superficie y altura, se comporten como bienes inmuebles y que el suelo sea un elemento común a todas ellas.

Tratándose de edificaciones de un solo piso, no varía fundamentalmente el anterior concepto, pues si bien todas las unidades privadas están adheridas o empotradas directamente en el terreno, éste se considera como un bien común y accesorio al derecho sobre ellas, y la columna de aire que encima de tales unidades se levanta está reglamentada en cuanto a su utilización y se la considera común.

En las parcelaciones o urbanizaciones de lotes, se perfila mayor flexibilidad al respecto, pues es el mismo suelo delimitado perimetralmente el que se entrega a cada propietario como unidad privada, y sólo el terreno correspondiente a las vías, zonas de tuberías o de acometidas a las redes principales, áreas comunales o de retiros o reforestaciones, es el que tiene el carácter de bien común, acceso-

rio al derecho sobre las unidades independientes. Pero aun en estos eventos, la tierra, como unidad privada, no está sometida a las normas de uso y explotación de que goza la propiedad ordinaria, sino que se encuentra sujeta a una serie de limitaciones relativas a la utilización del subsuelo, del aire, y al destino, al tiempo que otorga a su titular una serie de derechos participativos en la copropiedad, le impone obligaciones y concede facultades en el uso y goce de la unidad privada.

2. COMO SE SOMETE UN INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A partir de la vigencia de la Ley 16 de 1985, reglamentada por el decreto No. 1365/86, la única forma de someter un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal es mediante el elevamiento a escritura pública del "Reglamento de Propiedad Horizontal", con el cual deben protocolizarse la Licencia de Construcción, y, los planos urbanísticos y arquitectónicos, debidamente autorizados por la autoridad competente. Tanto en la Licencia de Construcción como en los planos a protocolizar debe aparecer un sello de Planeación o de la oficina que haga sus veces, que diga "Vale para Propiedad Horizontal"; además debe elaborarse una Memoria Descriptiva y un Proyecto de División o de clasificación de los diferentes tipos de bienes que integran el inmueble (artículo 4o. literales a y b, y art. 6o. del Decreto 1365/86).

Antes de la vigencia del decreto reglamentario mencionado, y en virtud de la interpretación que se dio al artículo 11 de la Ley 182/48, era factible someter un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal por un medio diferente, tal como una escritura de división de una comunidad, que ejerciese derechos sobre un inmueble susceptible de ser fraccionado, o mediante una sentencia aprobatoria de una partición, en la cual se hiciese una división similar; en estos casos, era necesario constituir una "Sociedad" encargada de la administración de los bienes comunes; no obstante, esa "Sociedad" resultó inconstituible jurídicamente, pues si se la consideraba como verdadera sociedad, su ánimo debería ser lucrativo, y consecuentemente traspasaría los límites de mera administración del inmueble; y, si se la trataba como "Asociación", era necesario prever en sus estatutos la entidad a la cual pasarían sus bienes, una vez terminado el régimen de Propiedad Horizontal, lo cual resultaba incompatible con la disposición legal que ordena la distribución proporcional de los bienes comunes entre los propietarios, una vez terminado el régimen de Propiedad Horizontal (Artículo 18 inciso 2 L. 182/48).

A modo de conclusión podría afirmarse que para todos los inmuebles que reúnan las características de división vistas, y deseen ser sometidos al régimen

de Propiedad Horizontal, se debe elaborar un reglamento de Propiedad Horizontal, a fin de establecer el régimen de los bienes que lo integran y permitir que a cada unidad privada se le otorgue una matrícula inmobiliaria, es decir, se le considere como una unidad jurídica transferible y transmitible independientemente del resto del inmueble.

3. NATURALEZA JURIDICA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad Horizontal es una declaración de voluntad emitida ante un notario, por el dueño o dueños de un inmueble. Es por esencia, un acto unilateral, solemne, emitido por una parte simple o plural. No obstante, una vez elevado a escritura pública y registrado, se convierte en un contrato de adhesión, que se entiende incorporado "en todo acto de enajenación o traspaso del dominio de unidades privadas que hagan parte de un edificio o conjunto de edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal" (Art. 11 D. 1365/86), y que además "Tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado". (Art. 6 parágrafo 3 del D. 1365/86). Se considera que el Reglamento estará insertado en los contratos de constitución de derechos reales, cuando en éstos se cite la respectiva escritura de constitución o de reforma de la Propiedad Horizontal, y siempre que se hayan otorgado en la misma notaría; en caso contrario, es preciso insertar copia del Reglamento en el acto de traspaso o enajenación respectivos (Art. 11 Inc. 2 y 3 del D. 1365/86).

¿Qué sucede si en la escritura de transferencia de un bien o de constitución de un derecho real sobre él, no se menciona que se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal? Sin lugar a dudas el adquirente queda sometido al régimen por tratarse de una LIMITACION al derecho de dominio, una restricción real, impuesta al bien, mediante escritura pública, que opera con independencia de la voluntad de los adquirentes de derechos reales, quienes tendrían acción frente al cedente o tradente, a fin de que les indemnice los perjuicios, si los hubiere, o de que se resuelva el contrato si el no sometimiento al sistema de Propiedad Horizontal era elemento esencial y determinante para la celebración del mismo.

4. CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad Horizontal está dividido en dos secciones: La Parte Normativa, llamada "Reglamento de Administración", y la Parte Descriptiva-

va. Esta comprende la "Memoria Descriptiva" y el "Proyecto de División del Edificio", que tienen por objeto dar a conocer las características físicas del inmueble, por lo cual se deben especificar la ubicación, superficie, distribución, clasificación de los bienes que integran el edificio, delimitándolos en sus tres dimensiones, etc. En los primeros seis numerales del artículo 5 del D. 1365/86, se enumeran las descripciones que obligatoriamente deben estar relacionadas en la sección antedicha; entre tales numerales merecen mención el tercero y el quinto, que en su orden establecen:

a. Colocar un nombre "distintivo" al inmueble, seguido de la expresión "Propiedad Horizontal". Que sea "distintivo", según el significado que a este adjetivo se le da en las marcas de productos y servicios, quiere decir que no incluya una característica necesaria del bien, tal como su nomenclatura, el número de pisos, el tipo de acabados, etc., sino que sea una denominación arbitraria, consistente en nombres de la fantasía, propios, geográficos y similares. El sentido de designar el bien con un nombre, estriba en facilitar la identificación de la copropiedad, tanto cuando esté regida por la Ley 182/48, caso en el cual su entidad coincide con la de las grandes comunidades (Artículo 30 del D. 1365/86, y, Art. 10 de la Ley 16/85), como cuando está regida por la Ley 16/85, puesto que en este caso el nombre es un atributo de la persona jurídica que se constituye en la copropiedad (Art. 3 L. 16/85).

b. Hacer la descripción de las unidades privadas por un sistema gráfico o por un sistema literal; si se elige el sistema gráfico, es preciso incorporar a cada contrato relativo a la constitución, extinción o modificación de derechos reales sobre el inmueble, una copia auténtica del plano correspondiente, protocolizado con la escritura original.

La parte normativa o dispositiva, contiene los estatutos que regirán la copropiedad, motivo por el cual la Ley la denomina "Reglamento de Administración", cuyos capítulos están enumerados en los ordinales séptimo al vigésimo primero del artículo 5 del Decreto 1365/86. Cuando en un contrato, a tenor del artículo 11 inciso final del D. 1365/86, se requiera transcribir el Reglamento de Propiedad Horizontal, la transcripción se entenderá referente al Reglamento de Administración, que no contendrá sino "Lo efectivamente reglamentario", y por consiguiente se omitirá la copia de áreas y linderos de unidades privadas sobre las cuales no verse el traspaso.

En los artículos 17 y ss. del multicitado decreto se reglamentan varios de los capítulos enumerados como integrantes de la parte normativa; algunos de ellos, tales como el administrador, que tiene la representación legal, las causales de

terminación de la Propiedad Horizontal, los procedimientos para hacer valer judicialmente los derechos, etc., son elementos obligatorios en cualquier reglamento; pero otros concernientes a los deberes de los copropietarios, normas sobre elaboración del presupuesto, sanciones internas, pueden reglamentarse de manera general o de forma muy detallada, según sea más pertinente, todo de acuerdo con las características de destinación y número de unidades privadas que tenga el bien.

5. REGIMEN LEGAL VIGENTE

El sistema de Propiedad Horizontal está regido por dos leyes que ostentan diferencias fundamentales respecto a la existencia o ausencia de personería en la copropiedad, y en lo relativo a la titularidad y régimen de los bienes afectados al uso común, tal como se bosquejó al describir el derecho de Propiedad Horizontal como una limitación al derecho de dominio.

El propietario o propietarios del inmueble, a voluntad pueden regirse por una u otra legislación (Art. 10 L. 16/85). Las dos legislaciones son la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, reglamentadas ambas por el decreto 1365/86, el cual derogó los anteriores decretos reglamentarios de la Propiedad Horizontal (eran los D. 1335/59, 103/87 y 144/68).

Permite el Decreto en su artículo 6 par. 2, reglamentado en los artículos 15 y 16, que un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal conforme a los lineamientos de la L. 182/48, pueda acogerse a la L. 16/85, si así lo deciden los copropietarios que representen las 4/5 partes de los derechos en que se divide el edificio. Lo que no se estipula en el decreto es la posibilidad de mutarse de la L. 16/85 a la 182/48, ya que esta no es causal para disolver y terminar la personería jurídica que sólo se extingue con la terminación de la Propiedad Horizontal.

Quien se someta a una de las dos leyes no puede acogerse parcialmente a los postulados de la otra, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la L. 16/85. De donde se deduce que los favores o gravámenes preceptuados en una cualquiera de ellas no se aplican a las copropiedades que se rijan por la otra. Sucede así por ejemplo con algunas disposiciones limitativas consagradas en la Ley 182/48, tales como las establecidas en los artículos 5 inciso 2, 16 y 25, que literalmente dicen: "El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos de ellas"... "Es obligatorio el seguro de incendio y daños de ascen-

sor de todo edificio regido por esta Ley"... "El propietario del último piso no puede elevar pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc."

En otras palabras, si una copropiedad está regida por la Ley 16/85, y el dueño pretende imponer como normas estatutarias las anteriormente transcritas, debe expresarlas en el Reglamento de Administración, en caso contrario, no se considerarán obligatorias, pues no tienen el carácter de elementos naturales del contrato de adhesión contenido en el Reglamento.

Otro tanto sucede con las normas sobre desafección de bienes comunes, previstas en el decreto 1365/86 como propias de las copropiedades sometidas a la Ley 16/85, según se dijo anteriormente, o en lo relacionado con la causal de terminación del sistema de propiedad horizontal por decisión unánime de los copropietarios, ya que en la ley 182/82, sólo la destrucción del inmueble, en por lo menos las 3/4 partes de su valor, su demolición conforme a lo previsto en el artículo 988 del c. c., o la orden de expropiación emanada de autoridad competente, son los únicos motivos que pueden dar lugar a la terminación del sistema de Propiedad Horizontal en un inmueble (art. 14 L. 182/48).

6. DIFERENCIAS ESENCIALES ENTRE AMBAS LEYES

6.1. Respecto a la personería jurídica en la copropiedad: Los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, conforme a los postulados de la Ley 16 de 1985, tienen personería jurídica desde el momento en que se inscribe en la Oficina de Registro de II. PP. la escritura o Reglamento de constitución de la Propiedad Horizontal (Art. 3o. L. 16/85), pero sólo será oponible a terceros a partir de su inscripción en la Alcaldía Municipal.

Esta persona jurídica tiene todos los atributos de un sujeto de derecho a saber: Nombre (arts. 5 #3, y art. 9 del D. 1365/86); domicilio (art. 8 del D. 1365/86); patrimonio (art. 3 Ley 16/85); capacidad y objeto social (arts. 3 y 4 de la Ley 16/85); causales de terminación (art. 5 #20 del D. 1365/86). En resumen, puede decirse que esta persona, carece de ánimo de lucro, es titular de los bienes comunes del edificio o copropiedad, su objeto social es administrar estos bienes a través de sus distintos órganos y su existencia y representación legal estará certificada por la alcaldía del municipio donde esté radicado el inmueble, previa inscripción del reglamento en esta dependencia (Art. 7 D. 1365/86).

Los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal según las prescripciones de la Ley 182 de 1948, no tienen personería jurídica; su naturaleza se asimila a la de las grandes comunidades (parágrafo del art. 10 L. 16/85). Pero si bien la copropiedad carece de personalidad jurídica, como ente comunitario, puede tener nombre, patrimonio, reservas, responsabilidad frente a terceros, causales de terminación, representación legal, órganos de gobierno y administración, domicilio.

6.2. Respecto a la división de bienes: En ambas legislaciones la copropiedad está integrada por unidades privadas y por bienes afectados al uso común. En las propiedades horizontales regidas por la Ley 182/48, son los copropietarios quienes, en comunidad forzosa y proporcional al valor de sus unidades privadas, son dueños de los bienes comunes. En las copropiedades regidas por la Ley 16/85, es la persona jurídica la dueña de los bienes comunes, los cuales están afectados al uso y goce de los propietarios de unidades privadas; en este sistema, los copropietarios tienen en la persona jurídica cuotas o porcentajes de participación, equivalentes a la proporción que el valor de su unidad privada representa respecto al valor total del inmueble.

El hecho de que la persona jurídica sea propietaria, y no mera administradora, de los bienes comunes, plantea varios problemas, así:

-Antes de la constitución del régimen de Propiedad Horizontal todo el inmueble, incluyendo los bienes privados y los que se afectan al uso común, están en cabeza del propietario; pero una vez legalizado el régimen, los bienes afectados al uso común se radican en una persona jurídica independiente del propietario original. En virtud de ¿qué título y con cuál modo, se operó el traspaso de esos bienes? El título ha de ser necesariamente la Ley, pero el modo no es claro, porque no coincide con ninguno de los contemplados por el Código Civil para adquirir el dominio; ¿habrá adquisición derivada del titular original a la persona jurídica, o acaso aquel se despoja de su derecho y ésta lo adquiere originariamente por mandato de la Ley? Son situaciones a las cuales la doctrina clásica del derecho no da una respuesta satisfactoria.

-Si los bienes afectados al uso común, en el régimen de la Ley 16/85, son inseparables de los bienes privados, resulta, como se anotó anteriormente, que los bienes comunes que conformen el patrimonio de la persona jurídica no pueden gravarse, limitarse o embargarse, en caso de que terceras personas tengan reclamaciones de derechos frente a la copropiedad y busquen en sus bienes un respaldo o prenda general. La persona jurídica, para responder ante terceros deberá constituir un fondo con tal fin o contratar una póliza de seguro que la

ampare de tales riesgos. El reglamento deberá contener un capítulo dedicado a establecer la responsabilidad de la persona jurídica, y, en subsidio, la asamblea, deberá tomar una norma al respecto.

-Si en una copropiedad regida por la Ley 182/48, los copropietarios deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, se presentan los mismos interrogantes del traspaso de los bienes comunes en cuanto al modo, pero además se presentan dos problemas adicionales a saber: El primero es el relacionado con los derechos de los copropietarios disidentes, ya que si para el cambio de una ley a otra, inicialmente sólo se requiere la votación favorable de los copropietarios que representen las 4/5 partes de los derechos en que se divide el edificio, existe la posibilidad de que un número equivalente al 20% (ó 1/5 parte restante), esté en desacuerdo y sea expropiado de sus derechos comunitarios sobre los bienes comunes, para subrogárselos por derechos personales de carácter participativo en la copropiedad, inaugurándose así una causal de pérdida del derecho para su titular. El segundo problema se relaciona con las eventuales hipotecas que algunos propietarios puedan tener constituidas sobre sus derechos proporcionales en los bienes comunes; si se da el cambio a la legislación del 85, y en tal virtud los bienes comunes se radican en la persona jurídica, y si, como se dijo, estos bienes no son gravables, ¿qué sucede entonces con las hipotecas antes existentes sobre ellos? ¿A qué título los bienes de la persona jurídica quedan libres de gravámenes?

6.3. En lo tocante con la desafectación de los bienes comunes: Remitirse a lo expuesto en el acápite correspondiente al sistema de Propiedad Horizontal como derecho "Modal".

6.4. Mantenimiento de los bienes comunes, expensas de administración: En ambas legislaciones los propietarios deben contribuir al pago de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación de los bienes comunes. Según la Ley 182/48, la proporción con la que deberá contribuir cada uno es la del valor de su unidad privada, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes (Art. 5). Lo que significa, que uno puede ser el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, y otro, el que le corresponde en los gastos de administración, puesto que algunos de éstos se prestan por igual a todos los copropietarios, con independencia del valor o área de su unidad privada. La ley 16 de 1985 no dice nada al respecto, pero el decreto reglamentario al referirse al tema, estipula que "tales coeficientes o porcentajes de participación, así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado" (art. 13 Inc. 2 D. 1365/86), dando a entender que debe existir coincidencia entre unos coeficientes

y otros; aunque hubiera sido más afortunada una expresión menos ambigua que aquella de "servirán de base", en armonía con lo establecido expresamente en una de las leyes que el decreto regula, ha de entenderse que no necesariamente tienen que equipararse los dos porcentajes dichos.

6.5. Mayorías para reformar el reglamento de Propiedad Horizontal: Según el artículo 12 de la Ley 182/48, se requiere la unanimidad de los copropietarios *asistentes* a la respectiva reunión. En el decreto reglamentario, se da libertad para que los copropietarios en el reglamento de administración establezcan la mayoría requerida (Art. 27 literal c, y Art. 5 #14); como los decretos no pueden rebasar las leyes que reglamentan, debe entenderse que lo dispuesto en el D. 1365/86 sólo resulta aplicable a las copropiedades regidas por la Ley 16/85.

6.6. Terminación del régimen de Propiedad Horizontal. En la Ley 182/48, la decisión unánime no se estipuló como causal de terminación del sistema; sólo se previeron como causales las fortuitas (art. 14) que ocasionaban la destrucción o la demolición del inmueble. En el decreto reglamentario, nuevamente se trasbordan las normas de la Ley 182/48, puesto que se determina como causal de terminación, además de las invocadas por la Ley, la del consentimiento unánime de los propietarios (Art. 5 #20).

6.7. Procedimientos judiciales: Aunque en la Ley 182/48, el procedimiento para reclamar judicialmente los derechos se sustanciará "breve y sumariamente" (Art. 7), y según la Ley 16/85 (Art. 8) la reclamación se hace mediante el trámite del proceso verbal, sin perjuicio de las acciones pertinentes frente a las autoridades de policía; el trámite judicial es igual (art. 442 C.P.C.) puesto que el Código de Procedimiento Civil dispone que se tramitarán por el proceso verbal aquellos que conforme a la expresión utilizada a leyes anteriores, se sustanciaban "Breve y Sumariamente".

7. ADELANTOS INTRODUCIDOS POR LA LEY 16 DE 1985 Y POR EL DECRETO 1365/86

7.1. Se "upaquizaron" las cuantías de las multas que el juez puede imponer a los infractores del reglamento, pues se deben reajustar anualmente conforme a las certificaciones que expida el DANE. Esta norma vale para las dos legislaciones que rigen la Propiedad Horizontal (Art. 9 de la Ley 16/85, que deroga el inciso 2 del artículo 7 de la Ley 182/48, relativo al monto de la multa, que antes era fijo).

7.2. Se reglamenta el contenido y certificación que debe contener cada acta de la asamblea, en la cual se hayan decretado cuotas, para que presten mérito ejecutivo, cuando haya deudores morosos (Arts. 14 y 28 D. 1365 de 1986).

7.3. Se aclara que el administrador en todo caso, tiene la representación legal de la copropiedad y que su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve, siéndole aplicables las normas del contrato de mandato (Arts. 30 y 34 del D. 1365/86).

7.4. Se reglamenta cada uno de los organismos de administración (asamblea y administrador); se establece un período fiscal para elaboración del presupuesto, que puede ser diferente al año calendario; se impone un solo representante para reuniones de la asamblea cuando el dominio sobre una unidad privada estuviere radicado en cabeza de varios titulares, o perteneciere a una sucesión ilíquida o a una persona jurídica; se considera inhábiles a los miembros de los organismos administrativos y quienes ocupen cargos en el edificio, para representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios; se determina el valor de cada voto como equivalente al coeficiente de copropiedad o de participación en su caso; se reglamentan los requisitos para que las oficinas de Planeación autoricen el sometimiento de los inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal o aprueben la desafectación de bienes comunes; se establece un régimen unitario para las copropiedades construidas en varias etapas, y, en términos generales se modernizan los sistemas y reglamentación de los órganos de administración.

8. REGISTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

8.1. Necesidad del Registro: El artículo 50. del decreto 1365/86 establece que el régimen de Propiedad Horizontal queda constituido una vez se eleve a escritura pública un reglamento y se registre, erigiéndose así el registro en una solemnidad ad substantiam actus del sistema de Propiedad Horizontal, además de seguir cumpliendo los fines o funciones propias (publicidad, medio de prueba, etc.). Respecto a los bienes que se rigen según la Ley 16/85, el registro sirve adicionalmente de modo de tradición, por el cual se transfieren del titular original los bienes comunes a favor de la persona jurídica.

Una vez se registra el reglamento, la oficina respectiva procede a abrir folio de matrícula inmobiliaria para cada unidad privada, y conserva como matrícula matriz de la copropiedad, el folio correspondiente al inmueble que se sometió al régimen de Propiedad Horizontal; esta matrícula matriz sirve para registrar los

actos que inciden en los bienes comunes, las reformas al reglamento, etc. tanto en inmuebles regidos por la Ley 182/48 como en los regulados por la Ley 16/85.

8.2. Requisitos exigidos para la inscripción: el Doctor Eduardo Caicedo Escobar, en conferencia sobre "Registro y Propiedad Horizontal"¹ expone lo siguiente al respecto:

"En material registral son de recibo los conceptos de una autoridad en estos temas, como lo es el doctor Miguel Dancur Baldovino, de su libro "El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia" se pueden extraer los requisitos exigidos para la inscripción a saber: a) Escritura pública de constitución de la Propiedad Horizontal que contenga el reglamento de copropiedad y la declaración municipal de que el edificio que se proyecta dividir en pisos o departamentos, cumple con las exigencias legales (licencia de construcción). (Art. 19 Ley 182/48). b) copia de dicha escritura, especial y auténtica, con destino al archivo de la oficina de Registro (Decreto 1250/70, art. 18). c) Comprobante del pago del impuesto de registro y anotación y el recargo si el registro pretende ser extemporáneo (Ley 56 de 1904, Decreto 1250/70, art. 95). d) Que en el aludido reglamento de copropiedad se cite el título de adquisición del inmueble sobre el cual se encuentra construido el edificio sometido al régimen de propiedad por pisos, junto con los datos de registro (Decreto 1250/70, art. 52). f) Que se cancelen los derechos de registro respectivos.

La omisión de los precitados requisitos implica la inadmisión de la escritura de constitución, correría la misma suerte el documento si se encuentra vigente un gravamen de valorización que afecte al inmueble (Decreto 1604/66, art. 13), la no descripción de las unidades privadas, etc.

Una vez registrado el reglamento, éste puede ser objeto de modificaciones, reformas, adiciones; tal sería el caso por ejemplo de variaciones en los coeficientes de propiedad, en la nomenclatura, actualización de linderos, etc., de ello se efectuarán las inscripciones pertinentes en cada una de las matrículas ya asignadas y en el folio matriz.

Pero también es posible que la modificación al reglamento implique la apertura de nuevas matrículas, como cuando se crean o destruyen nuevas unidades de uso particular, o se desafectan bienes de uso y servicio común, evento en el cual

1 Caicedo Escobar, Eduardo. "El registro de instrumentos públicos y la Propiedad Horizontal" del libro PROPIEDAD HORIZONTAL, publicado por el Colegio Antioqueño de Abogados, Medellín, Colombia, marzo/87.

la inscripción se lleva en las matrículas ya abiertas y a las que se ordena su apertura.

Con la vigencia de la Ley 16 y del Decreto 1365 de 1986, puede ocurrir que los propietarios de un inmueble sometido al régimen de la Ley 182 de 1948, decidan acogerse a la Ley 16, estaríamos frente a una reforma del reglamento, el cual debe ser inscrito quedando constancia de todas las matrículas de esa circunstancia con la característica de que el folio matriz se presentaría una transferencia de los bienes de uso común a la persona jurídica sin ánimo de lucro".

9. ANEXOS

A continuación se transcriben los textos de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, y del único Decreto Reglamentario de ellas, que es el Nro. 1365 de 1986, y lo pertinente de la Ley 95 de 1890.

LEGISLACION

9.1. LEY 182 DE 1948

Sobre régimen de la propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio

Art. 1o. Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de una 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 y departamentos.

Art. 2o. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

Art. 3o. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permita a cada uno de los propietarios el uso

y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

Art. 4o. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Art. 5o. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condómines de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario como si se tratara de predios aislados.

Art. 6o. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Art. 7o. Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste, aquéllos a que el edificio esté destinado o que deben presumirse de su naturaleza. No podrán ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de su piso o departamento.

El juez a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor una multa de cincuenta a cinco mil pesos, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.

Art. 8o. Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlos en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el artículo 14 de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen.

Art. 9o. La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 10o. Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en el protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento, contendrá además de las indicaciones de que trata el artículo 2659 del Código Civil, las siguientes:

a) Ubicación y linderos del inmueble en que se halla el piso o departamento respectivo.

b) Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso 1o. de este artículo.

Los pisos o departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley 40 de 1932.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá además de las indicaciones señaladas en el artículo 2663 del Código Civil, las que se expresan en los ordinales a) y b) de este artículo.

Art. 11. Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad, deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes a cualquier título.

Art. 12. El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que corresponden a la asamblea de los propietarios, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 13. La copia del acta de la asamblea, celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

Art. 14. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el edificio se destruye en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 15. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1a. Cada copropietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2a. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad con el reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 de esta ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquéllas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyese el valor del edificio o se ocasionaren graves molestias o se expusiere a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 16. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley.

Art. 17. Si el edificio destruido total o parcialmente fuera reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

Art. 18. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Art. 19. El presidente de la república expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La dirección de obras públicas municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecta dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.

Art. 20. Para efectos de esta ley se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente o, a falta de acuerdo, el que determine el respectivo catastro municipal.

Art. 21. Los avalúos que ordenan las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente ley.

Art. 22. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquéllos.

Art. 23. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Art. 24. Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta ley, hasta por el sesenta por ciento (60%) de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarenta por ciento (40%).

Art. 25. El propietario del último piso no puede elevar pisos o realizar reconstrucciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, etc.

Art. 26. Esta ley regirá desde su sanción. Dada en Bogotá, a dieciséis de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

9.2. LEY 16 DE 1985

Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal

Art. 10. *Definición.* La llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley.

Art. 20. *Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal.* Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública

con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos.

En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Art. 3o. *Persona jurídica.* La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Art. 4o. *Organos de gobierno.* La dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere el artículo anterior corresponde a la asamblea general de propietarios que integran la totalidad de los dueños de los bienes de dominio exclusivo o particular del inmueble. En la asamblea éstos votarán en proporción a los derechos de dominio que tengan sobre dichos bienes. Su representación legal, estará a cargo del administrador que indique el reglamento debidamente legalizado o que con posterioridad señale la respectiva asamblea general.

Art. 5o. *Registro y certificación sobre existencia y representación legal.* El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

Art. 6o. *Régimen de los bienes de uso o servicio común.* De conformidad con lo dispuesto en la Ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sin embargo la asamblea general de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si esto conviniere. En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la asamblea y la autorizaciones que haya sido indispensable obtener, entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad municipal que expidió la declaración a que se refiere el inciso segundo del art. 19 de la

Ley 182 de 1948. También son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la mencionada ley.

Parágrafo. Siempre que la asamblea general se ocupare de la desafectación de uno de los bienes de uso o servicio común, deberá examinar el perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.

Art. 7o. *Integración con la Ley 182 de 1948.* Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la Ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo, las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.

Art. 8o. *Competencia y procedimiento.* Las diferencias que surgieren entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo 3o. de la presente ley, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de la persona jurídica antes mencionada, serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que trata el título XXIII, sección primera del libro 3o. del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general.

Parágrafo 1o. Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir a las autoridades de policía para los efectos preventivos de su competencia.

Art. 9o. *Sanciones.* El juez, a petición del administrador del inmueble o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor del reglamento o de las normas que rigen la propiedad horizontal, multa de cinco mil pesos (\$5.000.00) a cien mil pesos (\$100.000.00), sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en este parágrafo subroga el inciso segundo del artículo 7o. de la Ley 182 de 1948.

Art. 10. *Aplicabilidad.* Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

Parágrafo. Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a la personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

Art. 11. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de su promulgación.

Dada en Bogotá, D. E., 8 de enero de 1985.

9.3. LEY 95 DE 1890

Art. 16. Si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el juez contra las resoluciones del administrador, si no fueren legales.

Art. 17. El administrador será nombrado por los comuneros en junta general, por mayoría absoluta de votos. Habrá una junta general cuando concurra un número que represente más de la mitad de todos los derechos.

Art. 18. Cuando la comunidad no haga el nombramiento conforme al artículo anterior, cualquiera de los comuneros podrá ocurrir al juez para que los convoque a lugar y en día y hora determinados, a fin de que bajo la presencia del mismo juez hagan el nombramiento, que podrá hacerse en este caso por cualquier número de comuneros que concurra, y en su defecto por el mismo juez.

Art. 19. Cada comunero tendrá tantos votos cuantas veces se comprenda en la cuota que le corresponda, la cuota del que tenga el menor derecho.

Art. 20. El nombramiento de administrador subsiste mientras no se haga otro con arreglo a los artículos anteriores; y podrá hacerse cuando después de un año se acuerde por una quinta parte de los votos de los comuneros.

Art. 21. El administrador de la comunidad debe tener un padrón exacto de todos los comuneros, con expresión de las cuotas de sus derechos, en el cual irán anotándose sucesivamente todos los cambios que ocurran.

Para formar por primera vez este padrón, si los comuneros no son conocidos de un modo auténtico, el juez, a solicitud del administrador, los citará por edictos fijados en lugares públicos de la cabecera del municipio en que se halle la finca común, para que presenten al administrador los títulos que comprueben su derecho dentro de un plazo de sesenta días.

Siendo notorio e indudable el derecho de un individuo, deberá incluirse en el padrón, aun cuando no se haya presentado a solicitarlo.

Los casos dudosos o litigiosos se decidirán por el juez.

Art. 22. El administrador de una comunidad, nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores, tiene la personería de ella.

Esto no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho; pero si después de representado un comunero, dejare de estar a derecho en el lugar del juicio, este continuará con las otras partes y surtirá sus efectos como si tal comunero no se hubiere hecho parte.

Art. 23. El administrador gozará de una remuneración del dos al cinco por ciento del producto de las cosas comunes que administre, a juicio de la junta general de comuneros, o del juez en caso de que la junta no hiciere la designación; y si las cosas comunes se usaren por los mismos comuneros, el administrador tendrá derecho al uso de una parte de la cosa, cuyo producto sea equivalente al tanto por ciento que le corresponde.

Art. 24. Cuando el administrador hubiere de manejar fondos o rentas de la comunidad asegurará su manejo hipotecando una o más fincas cuyo valor libre sea igual o exceda a la cuota periódica que hayan de producir la finca o fincas de la comunidad que maneje.

Así, por ejemplo, si el arrendamiento o producto hubiere de cobrarse u obtenerse por semestres, el administrador asegurará el valor de un semestre; y el de

un año si el arrendamiento o producto hubiere de percibirse por años. Mas, si la percepción de la renta no se hiciere en su totalidad de una manera periódica, sino en diversos términos, entonces el valor libre de la hipoteca deberá ser por lo menos igual a una tercera parte del monto anual de las rentas.

Art. 25. Ningún administrador podrá entrar en el manejo de las rentas de comuneros sin haberlo previamente asegurado.

Las seguridades serán ofrecidas al juez del circuito, quien sustanciará de oficio exigiendo las pruebas que juzgue necesarias para cerciorarse de que tales seguridades son bastantes; y luego que las declare suficientes bajo su responsabilidad, dispondrá que se otorgue la correspondiente escritura cuya aceptación corresponderá al síndico del distrito.

Art. 26. Cuando la cosa común no puede usarse por todos los comuneros, deberá ponerse en arrendamiento o hacerse en común su explotación, concurriendo cada uno con el servicio o cuota que le corresponda para tal explotación.

Art. 27. El arrendamiento o la explotación de la cosa común se arreglará por los mismos comuneros o por el administrador, cuando lo hubiere; pero si alguno de los interesados lo solicitare, se hará el arrendamiento por el juez, en licitación pública. En este caso, si alguno de los comuneros propusiera tomar la finca en arrendamiento, por un plazo hasta de cinco años, esta condición será base de arrendamiento, y el proponente tendrá derecho de tanto en el remate, siempre que el rematador no sea otro de los comuneros.

Art. 28. El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica la acción personal de acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados, y puede ejercitarlas ambas conjuntamente, aun respecto de los herederos del deudor difunto; pero aquélla no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera.

9.4. DECRETO No. 1365 DE 1986.

Por el cual se reglamentan las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal

Art. 1o. Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unida-

des privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

Art. 2o. La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2o. de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

Art. 3o. Para los efectos del artículo anterior, el propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construidos o por construirse, que pretendan ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán limitar la expedición de la licencia de construcción o reforma, adjuntando los requisitos exigidos en el artículo siguiente.

Art. 4o. A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales, lo siguiente:

a) Un proyecto de división del o los inmuebles afectos a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.

b) Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y la circunstancia de que las unidades de propiedad privada o particular sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.

La oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces, se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o los planos presentados no identifiquen claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y uso comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública.

Art. 5o. Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2o. del presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.

2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.

3. Nombre distintivo del inmueble construido o proyectado, seguido de la expresión "Propiedad Horizontal".

4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.

5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado, de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4o. del presente decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.

7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.

8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.

9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.

10. Normas para la reparación y reconstrucción del edificio o edificios.

11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.

12. Régimen legal (Ley 182 de 1948 ó Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.

13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la Ley 182 de 1948 ó al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.

14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal.

15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.

16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.

17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.

18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.

19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.

20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la Ley o por decisión unánime de los propietarios.

21. Las demás estipulaciones que se consideren necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

Art. 6o. Con el reglamento de administración de la propiedad horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.

2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal.

3. Los documentos de que tratan los literales a) y b) del artículo 4o. del presente decreto.

4. Una memoria descriptiva en la cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

Parágrafo 1o. Los notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución de propiedad horizontal si al reglamento de administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este Artículo.

Parágrafo 2o. Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente deberán protocolizar el Reglamento reformado en los términos de la misma y de este Decreto y el acta de la asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del Reglamento se aplicará el procedimiento, quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 del presente Decreto.

Parágrafo 3o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5o., y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado.

Art. 7o. El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la Ley 16 de 1985, corresponderá al alcalde del municipio donde se encuentren ubicados el o los inmuebles afectos a propiedad horizontal. En el Distrito Especial de Bogotá, tal función corresponderá al alcalde mayor de la ciudad o su delegado.

Para tales efectos, deberá presentarse a la alcaldía, solicitud de registro de la persona jurídica acompañada de la copia auténtica de la escritura de protocolización del reglamento de administración de la propiedad horizontal debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Cuando se trate de traspaso de la Ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

a) Copia auténtica de la escritura de protocolización de la reforma del reglamento de administración de la propiedad horizontal, en la que deberá citarse la

fecha, número y notaría de la escritura de protocolización del reglamento de copropiedad y el número de matrícula inmobiliaria que le correspondió como propiedad horizontal.

b) El acta de la asamblea general de propietarios con la firma auténtica del presidente y del secretario de la misma, en la cual conste la decisión de la asamblea, de someter la propiedad horizontal constituida bajo el imperio de la Ley 182 de 1948 al régimen de la Ley 16 de 1985.

Igualmente, en los casos de cambio de representante legal deberá presentarse a la alcaldía, para su registro y certificación, el acta correspondiente, con las firmas auténticas del presidente y del secretario.

Art. 8o. La persona jurídica prevista en la Ley 16 de 1985 y en el presente decreto, tendrá como domicilio el municipio en el cual se encuentre localizado el edificio o conjunto de edificios.

Art. 9o. El nombre a que alude el ordinal 3o. del artículo 5o., deberá aparecer en letras visibles a la entrada principal del edificio o conjunto de edificios, seguido de la expresión "Propiedad Horizontal".

Art. 10. En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado se considerará incluido el porcentaje de participación del propietario en la persona jurídica a que alude la Ley 16 de 1985 y el respectivo derecho de copropiedad en el evento de la Ley 182 de 1948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

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

Art. 11. En todo acto de enajenación o traspaso del dominio de unidades privadas que hagan parte de un edificio o conjunto de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal de la Ley 16 de 1985, se entenderán incorporados al respectivo reglamento de administración de la propiedad horizontal y la licencia de construcción con la sola cita de la escritura de protocolización de ellos se haga.

Cuando el régimen escogido por el o los propietarios, sea el de la Ley 182 de 1948, se citarán las escrituras de constitución y modificación por su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del reglamento de

copropiedad y de la licencia de construcción, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría. En esta forma se considerará insertado el Reglamento y la licencia respectiva para los efectos del artículo 19 de la ley mencionada.

En caso de no hallarse la escritura de constitución en la notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso, se protocolizará con éste copia auténtica del reglamento y de la licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traspaso en la misma notaría, se citará además de la escritura de constitución, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo, se insertará copia del reglamento y de la licencia respectiva tomándola de la escritura de constitución o de la protocolización, conforme a la cita que de ellas se haga en la enajenación o traspaso.

La copia del Reglamento de Administración de la propiedad horizontal no contendrá sino lo efectivamente reglamentario y, por consiguiente, en ella se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades privadas, sobre las cuales no verse el traspaso.

Art. 12. Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de administración de la propiedad horizontal. Así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de todos los propietarios en proporción a sus porcentajes de participación en la persona jurídica, o a sus coeficientes de copropiedad, en su caso, sin importar la ubicación de las unidades privadas en relación con tales áreas o servicios comunes.

Art. 13. La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación, en su caso.

Art. 14. Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Art. 15. El sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1985 de un edificio o conjunto de edificios ya afectos a propiedad horizontal en el momento de su expedición, requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en asamblea por lo menos con las cuatro quintas (4/5) partes de los votos de la totalidad de los propietarios. Para este fin y si el número de propietarios lo amerita, estos podrán designar delegados a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no, al régimen de la Ley 16. Si no se expresare la voluntad de los propietarios porque no asisten, o porque no designan delegados, se convocará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el ochenta por ciento (80%) del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios.

Art. 16. Si convocadas las asambleas a que se refiere el artículo anterior éstas no se llevan a cabo por falta de quórum, se citará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta última oportunidad, la asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del total de coeficientes del edificio o conjunto y decidir con la mitad más uno de los votos presentes.

Parágrafo. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder.

Art. 17. La asamblea general de propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delegados o

mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos o reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Art. 18. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

Art. 19. La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal y los informes del administrador y revisor si lo hubiere; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios.

Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las siete (7:00) pasado meridiano, en el propio edificio o conjunto de edificios o en el lugar donde normalmente acostumbren reunirse, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar o de que el reglamento de administración de la propiedad horizontal lo indique.

Art. 20. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del edificio o conjunto de edificios, en cualquier día, por convocatoria del administrador o revisor si lo hubiere o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso.

Art. 21. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 del presente decreto las convocatorias se harán en la forma y época establecidas en el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Art. 22. La asamblea general de propietarios se reunirá en día, hora y lugar previsto en la convocatoria; no obstante, será válida la reunión que se haga en cualquier día, hora y lugar, si están representadas la totalidad de las unidades de dominio privado.

Art. 23. Salvo lo que en materia de decisión y quórum dispongan las leyes, decretos y reglamentos para casos especiales, la asamblea general de propietarios deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos el 51% del total de los porcentajes de participación, o coeficientes de copropiedad, en su caso. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los votos de los asistentes.

Art. 24. Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, cualquiera que sea la cantidad de porcentajes de participación o coeficientes de copropiedad en su caso, representados en la reunión.

Art. 25. Cuando las leyes, decretos o reglamentos exijan determinada mayoría de votos para la aprobación de los actos de la asamblea, debe tenerse en cuenta que cada propietario de unidad privada votará en proporción a su porcentaje de participación, o coeficiente de copropiedad, en su caso.

Art. 26. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso; los administradores, revisores, empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

Art. 27. Son funciones de la asamblea general de propietarios, además de las establecidas en las leyes, el presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal las siguientes:

- a) Nombrar y remover libremente al administrador y a sus suplentes.
- b) Decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común así como adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos con las mayorías establecidas en las normas legales.
- c) Aprobar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal.

d) Organizar la administración general del edificio o conjunto de edificios y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.

e) Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y período.

f) Elegir y remover libremente al revisor fiscal si lo hubiere y si fuere el caso señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.

g) Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

h) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

i) Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades.

j) Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la asamblea determinará, a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.

k) Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios. Fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación, determinados en el reglamento de administración de la propiedad horizontal. La asamblea podrá delegar esta función en el administrador.

l) Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación.

II) Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por las leyes, decretos o el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Art. 28. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán contar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen

como presidente y secretario, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten.

Art. 29. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o reglamento de administración de la propiedad horizontal.

Art. 30. En los casos de la Ley 182 de 1948 el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería de la copropiedad en los términos de la Ley 95 de 1890 y en los casos de la Ley 16 de 1985 tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de dominio o uso comunes.

Art. 31. Funciones del administrador: sin perjuicio de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos, reglamento de administración de la propiedad horizontal o sus reformas, el administrador tendrá las siguientes funciones:

a) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación a la asamblea general y proceder a su debida ejecución.

b) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia.

Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación o conjunto de edificios, a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente si se hubiere creado y o al presupuesto ordinario. Caso en el cual deberá convocar a la asam-

blea general de propietarios a efecto de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar.

c) Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general.

e) Presentar un informe anual a la asamblea general sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la asamblea le exija.

f) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley o por el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

g) Llevar la contabilidad o supervisar esta labor si estuviere encomendada a otra persona.

h) Protocolizar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiere esta formalidad.

i) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, o a la copropiedad, en su caso, en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con lo que sobre el particular determine la asamblea general de propietarios o el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

j) Las demás que le imponga la ley, el reglamento de administración de la propiedad horizontal, la asamblea u otro organismo si fuere para ello delegado por la asamblea.

Art. 32. Cuando el administrador sea una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.

Art. 33. El cargo de administrador podrá ser o no remunerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinadas por la asamblea general. Esta decisión, podrá ser delegada en otro organismo si lo hubiere.

Art. 34. Para todos los efectos de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4 del título XXVIII del

Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.

Art. 35. El presente decreto deroga los Decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

Art. 36. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Bogotá a los 28 días del mes de abril de mil novecientos ochenta y seis.

SUMARIO

Introducción. 1. La autotutela administrativa. 1.1. La autotutela declarativa o ejecutividad. 1.2. La autotutela ejecutiva o ejecutoriedad. 1.3. La autotutela en segunda instancia o reduplicativa. El principio "solvo et repeto". 2. La situación en el derecho colombiano. 2.1. La autotutela. 2.2. El pago previo en la vía gubernativa. 2.2.1. La sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 12 de marzo de 1987. 2.2.3. El pago previo en la vía jurisdiccional.

A raíz de la sentencia del 12 de marzo de 1987, dictada por la Corte Suprema de Justicia y en virtud de la cual se declara la inexecutable de la exigencia del pago previo a la interposición de recursos en la vía gubernativa en un caso

* Texto de la Conferencia dictada en el Tercer Seminario de Derecho Público, Universidad de Medellín, octubre 5, 6 y 7 de 1988.

** Doctor en Derecho de la U. de A., Magistrado del Tribunal Administrativo de Antioquia, Profesor Asociado de Derecho Administrativo, U. de A.