

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE DERECHO

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Pasto, Febrero de 1.983

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE DERECHO

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Tesis de Grado para optar
el Título de Abogado.

Autor: HUGO M. SALCEDO GUERRON
//

Pasto, Febrero de 1.983

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE DERECHO

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Presidente de Tesis:

DR. JOSE LUIS RODRIGUEZ CABRERA

Presidente Honorario:

DRA. MARTHA CILIA NIETO LOPEZ
Jefe de la División Administrativa
de la Superintendencia Bancaria de
Colombia.
Catedrática de la Universidad Ja-
vieriana de Colombia.

AN
T
D346.0433
S161
Ej. 2

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION

No. 298304
Valor *filas*
Fecha *1-20-83*
Fac. *derecho*
Biblioteca *ant*
Fi. *2*
V. *x*
Canje.
Comp.

"LA FACULTAD NO SE HACE RESPONSABLE DE LAS
OPINIONES EMITIDAS EN LA TESIS, LAS CUA-
LES DEBEN CONSIDERARSE COMO PROPIAS DE SU
AUTOR". Artículo 70 del Acuerdo No. 108
de 1.965, Reglamento Interno de la Facul-
tad de Derecho de la Universidad de Nariño.

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

298304

I N D I C E

	Pags.
I N T R O D U C C I O N	1
1. LA PROPIEDAD	4
1.1 Evolución Histórica del Concepto de Propiedad	4
1.2 Definiciones	6
1.3 La Propiedad en Nuestro Código Civil	6
1.4 Características del Dominio: Absoluto, Exclusivo y Perpetuo	7
1.5 Atributos del Dominio: Usar, Gozar y Disponer	8
2. LA COPROPIEDAD O CONDOMINIO	11
2.1 Naturaleza Jurídica: Teoría Romana Teoría Alemana	11
2.2 Fuentes de la Copropiedad: El Hecho Jurídico El Contrato La ley	12
2.3 Extinción de la Copropiedad: Por sustracción de materia Por unificación de las cuotas Por liquidación	13
3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL	15
3.1 Aspectos Históricos: En Roma	

	En los antiguos pueblos germánicos	
	En la época moderna	15
3.2	Antecedentes Históricos de la Propiedad Horizontal en Colombia	21
3.3	Consagración Legal	25
3.4	Definición	28
3.5	Características	33
	3.5.1 Compleja	
	3.5.2 Exclusiva	
	3.5.3 Formal	
4.	CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	35
4.1	El deseo de los interesados	35
4.2	Por sentencia judicial	35
4.3	Por donación	37
4.4	Por testamento	37
4.5	Por sucesión mortis causa	37
5.	BIENES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	39
5.1	Bienes Privados o Exclusivos	39
	5.1.1 Disponibilidad del derecho privado	41
5.2	Bienes comunes	41
	5.2.1 Clasificación de los bienes comunes	43
5.3	Inseparabilidad del dominio exclusivo y del condominio	45
5.4	Indivisión forzada de los bienes de uso común	46
5.5	El espacio aéreo y el Subsuelo	47
6.	REGIMEN PARA LA CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL FORMALIDADES	50
8	6.1 Registro	53

6.2	Matrícula	53
6.2.1	Hipotecas y Gravámenes	54
6.3	Escrituras de Venta o Gravamen	55
7.	REGISTRO Y PERMISO DE VENTAS DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA La ley 66 de 1.968 y sus Implicaciones	58
7.1	Justificación del Control de la Vivienda	58
7.2	Competencia	59
7.3	Modalidades de la Actividad de Vivienda	60
7.4	Excepciones	60
7.5	Requisitos que deben cumplir quienes se dediquen a ésta actividad	60
7.6	Permiso del Superintendente Bancario para anunciar y enajenar inmuebles que constituyen programas de vivienda	61
7.7	Registro y Protocolo de la Resolución que confiere permiso	62
7.8	Actividades al Margen de la Ley	63
8.	EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	65
8.1	Naturaleza Jurídica	66
8.2	Cómo debe formarse el Reglamento de Copropiedad	66
8.3	El Reglamento y su inserción en la escritura	69
8.4	Contenido del reglamento de copropiedad	72
8.4.1	Modificación Reglamento de Copropiedad	75
9.	LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS	76
9.1	Quienes forman parte de la asamblea	77
9.2	Reuniones de la asamblea	77
9.3	Funciones de la asamblea de copropietarios	78
9.4	La Junta Directiva y el Revisor Fiscal	80

10.	EL ADMINISTRADOR	81
10.1	Nombramiento	81
10.2	Atribuciones	81
11.	LAS EXPENSAS, COSTOS O GASTOS	83
11.1	Proporcionalidad de las expensas	84
11.2	Las expensas extraordinarias	88
11.3	Las expensas en la práctica	88
12.	EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	91
12.1	Destrucción total o deterioro de por lo menos las tres cuartas partes del edificio	91
12.2	Demolición por mandato judicial	93
12.3	La expropiación por causa de utilidad pública o social	94
12.4	Por unificación de los derechos en una misma per- sona	94
12.5	Extinción frente a los terceros	95
	CONCLUSIONES	97
	BIBLIOGRAFIA	107

INTRODUCCION

El presente trabajo se estructura con miras a lograr una serie de objetivos importantes de tipo mediate como es un estudio analítico sobre una institución del derecho que por estos tiempos toma gran importancia, tal es la propiedad horizontal o propiedad por pisos y otro objetivo de tipo inmediato cual es optar el título de abogado, meta que con gran seriedad nos propusimos.

Creemos que la importancia de este estudio se fundamenta en muchos aspectos: cuando la tierra urbanizable se encarece tanto que es imposible adquirirla, cuando el espacio físico disminuye, cuando se hace necesario mancomunar esfuerzos para adquirir el suelo, construir y luego compartir la propiedad y la vida, cuando las ciudades más que horizontal crecen verticalmente, cuando la convivencia resulta de la necesidad y la madurez social del hombre en nuestro medio, cuando día a día aumenta la tasa de población y las ciudades se atestan de problemas; son estos y muchos otros motivos los que permiten y justifican el presente trabajo.

Hoy la propiedad horizontal se acepta en forma unánime, así

por ejemplo: en el campo social porque es uno de los medios mas favorables para invertir mejor el ahorro privado, la preocupación diaria de las gentes es adquirir casa para consolidar la familia en - techo propio; elimina los problemas entre propietarios e inquilinos, consolida la propiedad mercantil; promueve la constitución de sociedades que orientadas hacia una finalidad netamente social y no de carácter especulativo, puedan destinar sus capitales a construir grandes bloques de vivienda económica que solucione el problema de la falta de techo.

En el campo jurídico porque la propiedad horizontal al resolver un problema social tan grave como la escasez de vivienda, necesita ser regulada legalmente para que no sea la sola voluntad de constructor la que impera, para que quienes depositen sus ahorros en manos de los rubanizadores no sean estafados y perjudicados y a fin de que las complejas relaciones que de ella surgen, tengan una base jurídica que las sustente, precise y gobierne; con razón se dice que el derecho es pedestal de la sociedad.

Políticamente la propiedad horizontal es un auxiliar importante para el estado porque le permite cumplir con uno de - sus fines esenciales como es el de fomentar el bien común y buscar remedio para uno de los más graves problemas del pueblo, la escasez de vivienda.

Ab initio, abocaremos el aspecto histórico de la propiedad

horizontal, luego conceptualizaremos la propiedad individual, la copropiedad y el condominio y la propiedad horizontal en sí; su historia en Colombia, sus características y sustentación jurídica, como nace, se constituye y extingue esta institución, la clase de bienes a que da origen y la participación que los propietarios tienen sobre los bienes privados y comunes.

Parte importante del presente estudio es el aspecto social, o sea el desarrollo de los preceptos legales, es la ley en la práctica, la administración en general, las obligaciones y derechos de quienes comparten esta clase sui generis de propiedad. El estudio aquí da para mucho, por ejemplo, será mejor vivir en la privacidad del hogar sin tener mucho que compartir ni obligaciones que cumplir? o por el contrario, estamos lo suficiente maduros para entregar aquella privacidad, para compartirlo todo, aún la escasez de agua, aire y sol?, cumplirá entonces la propiedad horizontal con el cometido de la tranquilidad, la comodidad que todos añoramos?. Bien vale la pena reflexionar sobre estos incidentes de tipo humano y psicológico.

Al final, vemos como la propiedad horizontal se extingue y proponemos unas conclusiones que aspiramos sean lógicas y formativas para quienes se interesan por este importante tema.

Feacientemente esperamos que los objetivos se cumplan.

1. LA PROPIEDAD

1.1 Evolución Histórica del Concepto de Propiedad.

El primer sentimiento del hombre fue el de su existencia y su primera necesidad cuidar y conservar su vida para lo cual hizo adecuado uso de lo que la tierra le ofrecía; por esto se acepta que el hombre primitivo ejercía una ocupación de los bienes que la naturaleza le ofrecía, comprendió luego la conveniencia de conservar esos frutos para las épocas de sequía o invierno y en todo caso, instintivamente procedió a tomarlos con la intención de hacerlos suyos pero siempre con miras a su conservación. Los grupos con instintos sedentarios entendieron la necesidad de poseer un territorio y mientras esperaban la cosecha elaboraban herramientas y armas. Rousseau dice que toda esta paz cambió cuando el hombre comprendió que necesitaba de los demás y en la medida en que se incrementaron las diferencias personales, el más fuerte obtuvo mayor número de piezas en la cacería; el más astuto se las ingenió para obtener mayor beneficio con menor esfuerzo; pronto floreció la campaña pero con las semillas creció la esclavitud, la desigualdad y la miseria.

Ya en la Edad Media el concepto romano de la propiedad se

había estructurado, nace el régimen feudal en el cual prevalece la propiedad de los bienes raíces y sobre ellos se funda el poder de dominio y el poder político de los señores, quienes tenían sobre la tierra un dominio directo y los siervos tenían un dominio útil por la explotación natural de aquella.

La Revolución Francesa consagró el derecho y dominio sobre la tierra y según lo anota Planiol, se dio carta de naturaleza a un suceso jurídico y político que se había realizado a través de muchos años. Los derechos humanos consagraron la propiedad como un derecho inviolable y supremo, al prevalecer el interés privado sobre el interés público, surgió el dejar hacer y el dejar pasar, es el estado gendarme, extraño a toda intervención; pero esta devenir hizo surgir un incipiente sentido social de la propiedad, la illesia de igual manera presenta su concepto del derecho natural de la propiedad, primero a favor de la humanidad y segundo a favor del individuo.

El concepto sobre la propiedad privada cambia según la intervención del Estado; los bienes inmuebles van ganando prestigio y se torna importantes en el patrimonio; el interés público prevalece sobre el privado; la propiedad privada se fracciona cada vez más y la intervención estatal se hace imprescindible, ya en el control, ya en el consumo, ya en la producción de los bienes de primera necesidad.

Hoy todas las legislaciones aceptan la propiedad privada como una institución, no obstante, los regímenes comunistas in

sisten en que la propiedad individual emana de la propiedad colectiva;

1.2 Definiciones.

Existe un grupo de definiciones llamadas analíticas por que relacionan los elementos, atributos y características del Dominio y propiedad; a este grupo pertenece la definición contenida en el artículo 669 de nuestro código civil e igualmente la definición del código francés, según el cual el Dominio es el derecho de usar y disponer de una cosa de la manera más absoluta. Otras son las definiciones sistemáticas: Es el Dominio en síntesis y como un valor unitario la esencia del dominio, es la "suma in re potestas" de los romanos; la máxima potestad sobre una cosa.

Planiol llama a la propiedad la facultad absoluta y perpetua para extraer de una cosa su beneficio, es una definición sistemática porque le da al Dominio ese conjunto de todas las facultades jurídicas de que puede disponer una persona sobre una cosa.

1.3 La Propiedad en Nuestro Código Civil.

El Artículo 669 dice: "El Dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad". Se establece una sinonimia entre dominio y

propiedad para referirse a este derecho real, no obstante es importante anotar algunas distinciones filosófico jurídicas que sobre estas dos acepciones se han hecho: Rügiero por ejemplo, considera que Dominio se refiere al derecho abstracto o a la nuda propiedad; en tanto que propiedad es un concepto objetivo donde se nota más la relación material sobre la cosa sujeta a propiedad. Otros dicen que dominio es un criterio genérico y la propiedad resulta ser específico; otros son más objetivos en sus apreciaciones y dicen que el concepto dominio se relaciona con las cosas corporales, dominio sobre un libro, sobre un edificio, en tanto que la propiedad se asigna al derecho real sobre bienes inmateriales, aquellos producto del talento y del ingenio. Ejemplo: La propiedad artística y literaria. Sin embargo, estas distinciones no inciden definitivamente en la equivalencia de estos dos términos y por eso los utilizamos indistintamente.

1.4 Características del Dominio.

El Dominio es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

Absoluto porque otorga todas las facultades jurídicas, otros derechos reales son limitados o parciales y presuponen la existencia del dominio, tal es el caso del usufructo, uso, habitación y otros que presuponen un propietario que concede el uso o la habitación. El Dominio entonces, es un derecho integrado, en tanto que los demás derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Exclusivo, esta exclusividad se espresa en el ejercicio de las atribuciones como dueño para enajenar o gravar su derecho. El Dominio no requiere la intervención de otra persona; es más, esta exclusividad no se opone a que sobre la misma se constituya otro derecho en favor de otra persona diferente del dueño, derecho que en todo caso será inferior y dependiente del Dominio. Ejemplo, si sobre un bien raíz se constituye una hipoteca a favor de otra persona, no se destruye la exclusividad que el dueño tiene sobre ese bien ya que la hipoteca es un derecho de distinta naturaleza, accesorio o de garantía y subordinado al Dominio.

Perpetuo porque el dominio se extingue con la extinción del objeto; se dice que el dominio no se extingue sino que se extingue, se adquiere, sin embargo, puede ejercerse total o parcialmente porque el dominio tiene la cualidad de la elasticidad y la abstracción como sucede con la nueva propiedad, o sea cuando la propiedad se separa del goce de la cosa, o cuando el dueño no tiene la propiedad material pero sigue siendo titular del dominio, así en la práctica sea un propietario en abstracto.

1.5 Atributos del Dominio.

El Derecho Romano y la doctrina universal han señalado como atributos del dominio; usar, gozar y disponer. - Algunas legislaciones unifican los términos usar y gozar en la expresión del goce y así sucede en el artículo 669 de nuestro código civil.

El uso, es la posibilidad de emplear las cosas en aquellos destinos para los cuales son adecuadas, sin embargo el uso no es privativo del dueño ya que por virtud del contrato se pueden en tregar la facultad de usar una cosa, como sucede con el arrendatario, claro que el propietario puede usar de sus cosas para todos los des tinos útiles posibles y aún en fines para los cuales la cosa no es ade cuada; en tanto que el arrendatario, usufructuario, comodatario, debe usar según lo dicte el contrato, so pena de violación; si en el con- trato no se señalan limitaciones para el uso, se entiende que las co- sas solo pueden usarse en los fines señalados por la naturaleza de - las mismas.

El goce, por este atributo, el propietario de una cosa es - propietario también de los frutos y productos de la misma. Ejemplo, el dueño de un semoviente lo es también de las crías.

La disposición es el atributo que tiene el dueño de una co- sa para destruirla, modificarla o degradarla. Hay una dis- posición material por la cual el dueño de una cosa puede cambiarle de forma, destruirla, aniquilarla, aunque limitadamente porque la facul- tad dispositiva debe tener en cuenta que la propiedad cumple con una función social y que el interés público prevalece sobre el privado. Ejemplo de estas limitaciones al dominio son la expropiación, el no fraccionamiento de la propiedad rural, los negocios de inmuebles en- tre conjugues o entre el padre e hijo menor de edad, la venta de in- muebles destinados a vivienda sin el permiso de la Superintendencia

tendencia Bancaria, los impuestos prediales y patrimoniales, son limitaciones que operan por fuerza de ley. Existe también una disposición jurídica; jurídicamente destruir significa sacar un bien del patrimonio, sucede, cuando el dueño enajena una cosa vendiéndola, donándola, etc.; aquí el dominio se tradita a un nuevo adquirente; es bueno aclarar que el propietario es la única persona que puede válidamente transferir el dominio de una cosa. Nadie puede dar lo que no tiene.

En la expropiación al uso, goce y disposición tienen distintos titulares; en la relación jurídica en la cual dos o más personas son titulares de una cosa de derecho sobre un mismo bien de dominio.

2.1 Naturaleza Jurídica de la Expropiación a Condominio.

La ley misma distingue entre el derecho de uso y el derecho de goce y disposición. En el derecho de uso al propietario le son todos los atributos de la propiedad y puede disponer de su derecho de goce y disposición de acuerdo a su voluntad. Este derecho se expresa en el título constitutivo de la cosa.

2. LA COPROPIEDAD O CONDOMINIO

Es la propiedad que tienen varias personas sobre un mismo bien, de tal manera que cada uno es titular de una cuota de derecho que generalmente se determina en el acto de constitución de la comunidad: $1/2$, $1/3$, $1/4$, etc., cuando no se expresa en el título constitutivo, se presume que las cuotas son iguales entre los comuneros.

En la copropiedad el uso, goce y disposición tienen distintos titulares; es la relación jurídica en la cual dos o más personas son titulares de una cuota de derecho sobre un mismo bien determinado.

2.1 Naturaleza Jurídica de la Copropiedad o Condominio.

La teoría romana distingue entre el derecho de cuota y el derecho sobre la cosa misma. En el derecho de cuota el condómine tiene todos los atributos de la propiedad y puede disponer de su derecho de cuota sin necesidad de consultar la voluntad de los demás comuneros. Este derecho se expresa en el título consti-

tutivo en forma matemática, mitad, tercera, cuarta. En el derecho sobre la cosa misma, el copropietario no puede ejercer autonomamente - ningún acto de disposición, porque la posesión y administración de la cosa corresponde a todos los comuneros, quienes pueden delegarla en uno de ellos o en un tercero para que administre en nombre de todos. Según este planteamiento: a). Cada comunero tiene derecho a percibir los frutos de la cosa común en proporción a su cuota de dominio. b). Tratándose de predios agropecuarios se puede exigir que se le señale un lote para su explotación, que se le permita colocar un número proporcional de semovientes, o extraer maderas en forma proporcional. c). Ningún comunero puede enajenar válidamente, ni gravar una parte determinada del bien común y si se hace, dicha enajenación y gravamen se sujetará a los resultados de la posterior división ya que sobre esa parte o cuota se materializa en gravamen que se haya constituido.

La teoría alemana considera el condominio como una institución diferente del dominio y se regula por un régimen de -
Mano Común, según el cual el objeto de una comunidad se administra -
por todos los condóminos.

Nuestro Código Civil al reglamentar el cuasi contrato de -
comunidad, Libro IV Título 33 a partir del artículo 2322
ecoge la teoría romana totalmente.

2.2 Fuentes de la Copropiedad.

Son: El Hecho Jurídico, el Contrato y la Ley.

El Hecho Jurídico: Se llama hecho jurídico todo acontecimiento con efectos de derecho. Para el caso los más frecuentes hechos que dan origen al condominio son: El testamento, la ocupación.

El Contrato: De manera especial el contrato traslativo de dominio o sea aquel que requiere la tradición del dominio como la compraventa, la permuta, el mutuo, la sociedad. Ejemplo: Cuando un bien es adquirido por varias personas simultáneamente y en forma indivisa.

La Ley: La ley puede imponer un condominio, tal es el caso de la propiedad horizontal o propiedad por pisos o apartamentos.

2.3 Extinción de la Copropiedad.

a). Por sustracción de materia o sea cuando el bien común se destruye o desaparece totalmente. La destrucción parcial no extingue la comunidad sino que la transforma en comunidad sobre remanente, ejemplo: Al destruirse un edificio los conductos pasarían a serlo de las ruinas y del solar.

b). Por unificación de las diversas cuotas de derecho en cabeza de una sola persona, esto por cuanto la comunidad requiere de dos o más personas titulares del derecho sobre -

una misma cosa.

c). Por liquidación, en este caso el bien común se divide en varias partes, cada una de las cuales pasa a ser cuerpo cierto, sujeto al dominio exclusivo de un solo titular. La liquidación puede hacerse por mutuo consentimiento cuando previa la capacidad, todos consienten en la división y también por partición judicial previo un trámite procesal. Es conveniente hacer notar que la partición cualquiera que sea, tiene efectos retroactivos a la época en que se constituyó, de tal manera que si el condómine hipotecó su derecho antes de la partición, se entenderá hipotecada aquella parte que se asigne una vez liquidada la comunidad.

3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

3.1 Aspecto Histórico.

Se ha planteado la discusión entre los investigadores acerca de si en la antigüedad existían casas con más de un piso y se había una reglamentación jurídica al respecto.

Alessandri Rodríguez cita a Auguste Choisy "Historia de la Arquitectura" para hacer ver como en la ciudad de Pompeya existían casas de dos pisos y en Roma existían casas hasta de "cuatro pisos que se avanzan, como las de Pompeya, sobre la vía pública, en salidizos progresivos".

Ciro Fabón Núñez, dice que se encuentran notables antecedentes sobre esta propiedad excepcional en las antiguas civilizaciones de Egipto, Caldea, Siria, Grecia y Roma; cita a Eduardo Cuq, para informar como en Siria (Caldea) se vendió la planta baja de una casa, mientras que el piso superior queda de propiedad del vendedor, esto sucedía unos 2.000 años antes de Jesucristo; también comenta que en Grecia conocieron la superposición de va-

rios pisos con dueños distintos.

En Egipto se encontraron casas en cuya parte alta existían un comedor y un dormitorio independientes, lo que hace pensar que allí, el piso superior de una casa podía formar una propiedad distinta y ser objeto de venta.

"En Siria, la división de casa por pisos existió también y fué muy conocida, especialmente en algunas localidades de Asia Menor, como Cesarea y Ascalón y se encuentra reseñada en el libro Siroromano 98, traducido por el beato Contardo Ferrini. Este documento, sobre todo en su primera parte habla respectivamente de dominus y dominiun, de domus superior y domus inferior, en el sentido propio de diversos pisos de una casa". (1)

Parece existir unanimidad en el sentido de que existieron casas con más de un plano horizontal; pero lo que interesa saber es si legalmente se reconocía la posibilidad de que los pisos o apartamentos de un mismo edificio pudieran pertenecer a diferentes propietarios.

Se conoció en Roma la propiedad horizontal?

No existe seguridad, las opiniones son divididas, los romanistas lo niegan. Hipotéticamente parece que se acepta, pero se

(1) Ciro Pabón Núñez, La Propiedad por Pisos, Bogotá 1.975, Pág. 2

gún el principio del Derecho Romano en cuanto a la propiedad, que la edificación accedía a la propiedad del suelo, no es correcto aceptar la existencia de esta figura, pues, el dueño del suelo pasaba a serlo también del edificio.

De otra parte es interesante transcribir dos textos importantes: Uno de Papiniano citado en la obra de Antonio Butera, citado a su vez por Ciro Pabón Núñez: "Poseía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las cosas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición". De este fragmento se deduce que cada dueño tiene la propiedad exclusiva de la porción de techo que cubre su parte. Y otro el de Ulpiano que dice: "Si alguien transmite parte de una casa o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes y así, prodiviso, transmitió la parte, se le puede a una y a otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiera, como hacen muchos, la cosa en dos, edificando una pared en medio; pues en este caso, se tiene dos casas". Concluimos que los romanos dividían las casas con un muro intermedio pero en for

ma vertical, no horizontal. Para Savigni, según lo afirma Jerónimo - González, la propiedad de pisos por planos horizontales en Roma era - un imposible jurídico. Puede entonces, decirse que la propiedad hori- zontal fué totalmente desconocida en Roma? No, del todo, lo que ocu- rre es que pudo existir en forma intermedia, pues si bien no se cono- ció desde un principio, tampoco tuvo las características e importan- cia de hoy. No olvidemos que en Roma, quien era dueño del suelo lo era también de la superficie, entonces, el edificio construido en te- rreno de otro, era del dueño del suelo. Cuándo es posible en Roma - la división de los pisos por planos horizontales? Para muchos fué - posible en la reconstrucción de Roma después del incendio de Nerón, ya en las postrimerias de la República; para otros a partir del De- recho Justiniano. Dejamos dicho que en Roma existió la propiedad - por pisos como situación de hecho pero no tuvo un respaldo jurídico.

En los Antiguos Pueblos Germánicos.

Contrario al concepto romano de la accesión, los ger- manos fundaban el Derecho de Propiedad en el trabajo y así todo lo que se produce con este medio no puede ser quitado por el dueño del terreno, entonces lo que se construía en el suelo no era necesaria- mente del dueño del suelo sino, de quien construía, el edificio cons- truido en propiedad ajena no accede a la tierra sino que en ocasio- nes alcanza la categoría de cosa principal. Jerónimo González cita- do por Pabón Núñez, sostiene que las casas de los pueblos primitivos germánicos, eran de madera y que se consideraban muebles pero no par-

te del suelo y concluye con un aforismo alemán: "Lo que la antorcha destruye es mueble". Estas notas permiten afirmar que los pueblos germánicos si admitieron y practicaron la propiedad por pisos.

En Otros Países.

En Francia, la división de las casas entre distintos propietarios se conoce desde mucho tiempo atrás; Capitant y los hermanos Mazeaud, sostienen que en las ciudades de Grenoble y Rennes se conocía esta clase de propiedad porque al ser Grenoble una ciudad amurallada, tuvo necesidad de desarrollarse hacia arriba y en Rennes debido a un incendio devastador, sus habitantes debieron reconstruir mediante gastos en común. Antiguamente y modernamente, Francia ha tenido esta institución.

En Italia, los estatutos de las ciudades italianas admiten la existencia de reglamentos muy completos que sustentan esa institución.

En Suiza, no obstante que el Código Civil la prohíbe al decir que, "Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie", se legisló sobre los casos existentes en algunas ciudades. Se reconocía el derecho superficial como una servidumbre.

En La Epoca Moderna.

Como todo aquello que surge como una necesidad, como solución a un problema, poco a poco ha ido ganando terreno en el campo jurídico y hoy, la propiedad horizontal alcanza su mayor auge. Desde la Revolución Francesa, esta forma de propiedad que existía esporádicamente en usos y ordenanzas de carácter local y en la mayoría de casos como una situación de facto, se ha consolidado en las leyes más importantes, no en todas, ya que en algunos países existía un criterio prohibitivo, frente a otros que la admitían y regulaban y otras que adoptaron un silencio legal.

En Suiza, Alemania y Argentina, existía el primer criterio; el primer Código Civil argentino decía: "El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por acto de última voluntad". En Argentina se argumentó que esta propiedad causaría innumerables litigios entre los propietarios, los adquirentes y que esto paralizaría la circulación de la propiedad; obviamente que estos argumentos fueron refutados por vetustos y contrarios a la dinámica del derecho. No obstante la prohibición, la propiedad horizontal en Argentina ha progresado tanto que en 1.948 fué institucionalizada. Alemania puso fin a este criterio en 1.951; en Suiza se ha mantenido, aunque se acepta como una servidumbre.

En casi todos los países del mundo se ha legislado sobre la propiedad horizontal, es lógico que así sea, ya

lo dijimos, el aumento de población, la gran concentración humana en las ciudades, la escasez de tierra, la falta de vivienda así lo exigen. Unos países como Francia y todos los que siguen sus doctrinas, la incluyen dentro de las servidumbres y otros como España, México, Italia lo hacen con el condominio.

Según el estudio realizado por Ciro Pabón Núñez en su libro La Propiedad por Pisos, la mayoría de leyes que regulan esta materia se adoptaron desde 1.924 hacia acá. Ejemplos: Bélgica 1.924, Rumania 1.927, Brasil 1.928, Suecia 1.931, Italia 1.934, Chile 1.937, Francia 1.938, Argentina, Austria, Colombia en 1.948 y Venezuela en 1.958, etc.

3.2 Antecedentes Históricos de la Propiedad Horizontal en Colombia.

No obstante el criterio rígido de la unidad de dominio que ha caracterizado al Derecho Civil Colombiano, solo a fines del siglo pasado empezó a implantarse el régimen de la propiedad horizontal. El Código Civil Colombiano que regía para el estado de Cundinamarca y redactado por Don Andrés Bello, copiado de Chile y que fué adoptado en Colombia por la ley 57 de 1.887 no dice nada sobre esta clase de propiedad y el Libro II que habla de los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce, sigue los principios del derecho Romano clásico, en especial el principio de la accesión, siendo

lo más importante el derecho sobre los inmuebles. Solo los artículos 738 y 739 hablan del derecho que una persona tiene sobre el edificio o la plantación hecha sobre terrenos de su propiedad.

Los juristas y estudiosos de la materia influyeron - siempre sobre los legisladores, fué así como en el proyecto de 1.890 sobre reformas civiles, presentado al Congreso por Dionisio Arango y Florentino Goenaga, se incluyeron artículos destinados a esbozar la institución de la propiedad por pisos, los cuales a su vez calcaban disposiciones de España; durante las discusiones del Congreso, fueron precisamente los artículos 23 y 24 que se ocupaban de la propiedad de casas divididas por pisos, los que se reformaron, pero inexplicablemente fueron excluidos, continuando así el vacío que el código tenía.

Interesante resulta un estudio histórico realizado - por el ilustre maestro, Dr. Ernesto Andrade Cárdenas, quien fuera notario de Pasto y Magistrado del Tribunal de Pasto, cuyo texto incluimos: "Es curioso recordar que los terremotos de Túquerres, al echar al suelo muchas edificaciones, por allá en los años - 1.936 y 1.937 originaron la sentencia del 23 de Octubre de 1.941, - proferida por el Tribunal de Pasto, base fundamental de la ley especializada sobre la materia, surgida solo en 1.948 sin disposición legal pertinente, acudiendo a los orígenes del Derecho Civil, penetrando en las legislaciones extranjeras con gran pericia y erudición, lo

correspondió a nuestro Tribunal Superior de Pasto, resolver el caso planteado por la destrucción y reconstrucción de un edificio de dos pisos, como se dijo en Túquerres..."

"De esa sentencia, por su novedad y contenido, transcribimos la siguiente importante doctrina: "TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL - SALA CIVIL - MAGISTRADO PONENTE, DR. VICENTE ANDRADE. Pasto, Octubre veintitrés de mil novecientos cuarenta y dos.- En Colombia, no está prohibido como acontece en otros países, que las partes de un mismo edificio, dividido en apartamentos o pisos, pertenezcan a diferentes dueños; pero en nuestra legislación no existen disposiciones reglamentarias de los derechos de los distintos propietarios. Por consiguiente, tales derechos deben ser regulados por los principios generales de legislación y por las costumbres locales que constituyen derecho, a falta de disposiciones positivas. La única fórmula que encuentra el Tribunal, para garantizar a todos los derecho-habitantes de un edificio, es la de considerar como de comunidad de indivisión forzada u obligatoria las partes principales de él, como son las paredes maestras, por lo menos la parte del suelo ocupado por estas, inclusive los cimientos y el techo, en la proporción correspondiente al derecho de cada cual. Esta fórmula está basada en los principios siguientes: "Qui Dominus est soli Dominus - est coeli et inferorum y aedificium solo caedit", y también en la costumbre que enseña a respetar los derechos de los dueños de la planta baja de una casa, como también los de los propietarios de los pisos

superiores. Existe, pues, una yuxtaposición radicada en un mismo objeto (edificio) de derechos que tienen la naturaleza de comunidad de indivisión forzada, respecto de unas partes de ese objeto, y con referencia a las otras partes del mismo (las que no son principales con relación a los distintos dueños), la de propiedad privativa. Entre los distintos propietarios se establecen relaciones que deben ser mutuamente respetadas, de tal manera que los dueños de los pisos altos no pueden ejecutar obras que dañen a los del bajo, ni al contrario, como por ejemplo, quitar los de arriba el tejado para que las aguas lluvias penetren a las habitaciones bajas o los dueños de estas realizar obras que desquicien el edificio. Si ocurre la destrucción de la casa por caso fortuito, rigen las mismas reglas anteriores para definir los derechos de los distintos dueños y el principio res perit domino, no tiene aplicación absoluta: los dueños de los pisos superiores conservan sus derechos, porque se los considera comunes de una parte del suelo. La acción posesoria especial establecida en el artículo 986 del Código Civil es procedente y la que mejor conviene a la naturaleza del derecho reclamada en casos como el presente, en que el dueño de la parte alta del edificio reclama contra el dueño del piso bajo, quien construyó una casa de dos pisos, invadiendo la parte que no le correspondía de la casa destruida por un terremoto".

Luego el constante progreso de las ciudades colombianas, el éxodo de campesinos a los centros urbanos,

permiten un desarrollo urbanístico acelerado y cada vez se hacía necesario legislar sobre esta forma de propiedad. Fué en 1.946, cuando se presentó al legislativo un proyecto, calcado sí, de otros países, pero muy bien fundamentado. El proyecto se llamó "Propiedad de Pisos y Departamentos de un mismo Edificio". Constaba de treinta artículos, la mayoría tomados de la ley chilena y unos pocos del Brasil. Tampoco se aprobó este proyecto, que llegó hasta segundo debate, puesto que el Congreso clausuró sesiones el 3 de Diciembre de 1.947.

Con motivo del 9 de Abril de 1.948 y bajo el régimen de excepción, decretado por el entonces Presidente Mariano Ospina Pérez, se expide el decreto 1286 de Abril 21 de 1.948 - "Sobre Régimen de Propiedad de Pisos y Departamentos de un mismo Edificio"; como sea, la norma fué saludable porque era necesaria; precisamente su importancia y necesidad hizo que el 29 de Diciembre de 1.948 se convirtiera en la ley 182 que rige esta importante institución de la propiedad.

3.3 Consagración Legal.

La propiedad horizontal en Colombia tiene su estatuto en la ley 182 de 1.948 y decretos reglamentarios 1335 de 1.959 y 144 de 1.968.

El artículo primero de la ley 182 dice: "Los diversos

pisos de un edificio, y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos". Hemos subrayado la expresión "así como los departamentos de la casa de un solo piso" porque al parecer esta posibilidad solo la contempla la ley colombiana, lo normal es que la propiedad horizontal sea sobre edificios de dos o más pisos, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común; es más, la yuxtaposición de planos o niveles es una particularidad de la propiedad en estudio.

El artículo establece dos condiciones básicas para que los diversos pisos de un edificio, los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso puedan pertenecer a distintos propietarios son: a). La independencia y b). El acceso a la vía pública directamente o por pasaje común. Se incluyen también los sótanos, que el artículo los denomina subsuelo, y las habitaciones inmediatas al tejado (buhardillas).

El artículo segundo al establecer que "cada propieta-

rio será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectados al uso común", da las características de esta institución jurídica: Un derecho exclusivo sobre cada piso o departamento y por otra parte, una propiedad forzosa y necesaria sobre las partes comunes que unidas forman un todo indisoluble. Existe una correlación entre lo exclusivo y lo común, es una coexistencia por cuanto sin lo común no puede ejercitarse el derecho exclusivo y lo contrario; por eso el artículo tercero dice que los bienes comunes son del dominio "inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, ...", pero a su vez independientes de los derechos exclusivos. El artículo 14 de la ley que comentamos reafirma estas características al decir que, "mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes" y solo podrá hacerse cuando la destrucción afecte - más de las tres cuartas partes del edificio.

Jurídicamente la propiedad horizontal es un derecho de dominio o propiedad y según nuestro Código Civil, Art. 665, es un derecho real o sea aquel "que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona", pero hay diferencias con relación a la propiedad individual ya que el derecho individual sobre un piso o departamento le da además un derecho sobre los bienes comunes del edificio tales como el suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las puertas de acceso, los pasillos, las escalas, los cimientos, las estructuras, los muros, la techumbre, la red de energía, esto es todo aquello que

es necesario para la existencia, seguridad y conservación del edificio y que permiten usar y gozar del bien.

En el aspecto positivo la ley 162 de 1.948 es el estatuto orgánico de la propiedad horizontal, que en términos generales contienen los siguientes aspectos: Concepto sobre propiedad horizontal, contenido del derecho individual y del condominio; previsión de un reglamento para la copropiedad, organización de una junta administradora, seguro para garantizar la conservación y reparación del edificio, efectos de la hipoteca, de la destrucción total y parcial.

El decreto 1335 estatuye los requisitos para la organización y constitución de la propiedad horizontal como los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción y el permiso para vender por parte de la Superintendencia Bancaria, cuando su destino sea la vivienda; lo relacionado con el reglamento de copropiedad y su incorporación en las respectivas escrituras públicas de constitución o enajenación de un piso o departamento. Decreto 144 de 1.968.

3.4 Definición.

La propiedad horizontal no es una propiedad común y corriente, con gran razón Ribeiro de Castro, trata-

dieta brasileiro manifiesta que "no se trata de un condominio ordinario, sino de un condominio sui generis" (2), y Maximiliano dice que "la propiedad por pisos o departamentos no constituye derecho de superficie ni de servidumbre, porque en uno y otro caso es de la esencia de ellos que el titular sea propietario del terreno en que ejerce su derecho, circunstancia que no solo no se produce en la propiedad horizontal, sino que acontece precisamente lo contrario, el decir, que existe división material de la construcción y comunión respecto al terreno; ni se complementan en él los derechos de dominio y servidumbre en virtud del precepto nomine res sua servit" (3). No es aceptable tampoco la teoría por la cual se trata de establecer semejanzas con el usufructo o la enfiteusis ya que estos derechos se ejercen sobre cosas ajenas y el derecho a la propiedad horizontal se ejerce sobre cosas propias.

Henri Capitant dice que: "La división de casas por pisos o por departamentos es una superposición de propiedades distintas y separadas. Cada uno es propietario único, exclusivo de su departamento, de su piso, y sus derechos son tan completos, casi tan absolutos, como los del propietario único sobre su casa. Sin duda, ciertas porciones del inmueble subdividido, el suelo, las paredes maestras, el vestíbulo de entrada, el patio, la escalera, el ascensor, el calorífico, el techo, son indivisos en-

(2) Orlando Ribeiro de Castro. A Propriedade dos Apartamentos. Citado por Nelson F. Ramos S. La Propiedad Horizontal, Pag. 20

(3) Carlos Maximiliano. Condominio, Rio de Janeiro, citado por Nelson F. Ramos S. La Propiedad Horizontal, Pag. 20

tre los propietarios". (4)

Nelson F. Ramos cita un concepto de Peretti Griva, italiano autor del libro "Condominio Di Case Divise Impartiti", en donde califica la propiedad horizontal como una comunidad sui generis.

José Peré Raluy dice que "la propiedad horizontal constituye una institución independiente, una clase especial de propiedad dividida, matizada por tan especiales características, que le dan una fisonomía propia netamente diferenciada de la comunidad propiamente dicha". (5)

Nosotros advertimos y con fundamento en la ley, que los diversos pisos de un edificio y los diversos apartamentos de un piso en un edificio o casa de una sola planta que pertenecen a distintos dueños y que tienen una salida común a las vías públicas, constituyen el régimen de la propiedad horizontal en la que concurren dos modalidades de dominio ya conocidas: Por una parte la individual y por otra la del condominio. La propiedad individual porque cada uno es dueño de su propio piso o apartamento y sobre él ejerce los atributos de la propiedad, pero eso sí, limitados por el reglamento que la ley exige en estos casos con miras a asegurar una convivencia de los diversos propietarios y el destino que el conjunto habitacional deberá tener. De esto se encarga el decreto 1335 de 1.959. La Propie-

(4) Henri Capitant. Prólogo de Division des Maisons par Etage et par Appartements, Citado Nelson F. Ramos, La Propiedad Horizontal P. 21

(5) La Propiedad Horizontal. Dux, Barcelona, Pag. 34

dad común porque cada uno de los dueños de un piso o apartamento es al mismo tiempo condueño con los demás de las partes esenciales del edificio y que le sirven para su estabilidad, conservación y aprovechamiento, aquellos que el artículo tercero de la ley 182 los llama comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, tales como el terreno en el que se halla levantado los cimientos, la estructura total que comprende las vigas, columnas, placas, techumbre, muros de sustentación, instalaciones de los servicios de agua, luz teléfono, gas, de videoportero, citófono, escaleras, pasillos, corredores. Pero la comunidad de la propiedad horizontal no es la común y corriente sino una comunidad de características especiales, tan especiales, que a veces contrarían los preceptos generales de la comunidad. Ejemplo: En la propiedad horizontal la comunidad es indivisible, cuestión especial, contraria a sus preceptos, porque ésta es indivisible por esencia y la ley repudia la indivisión, es más, cada comunero puede obtener la liquidación de la comunidad, salvo el pacto de indivisión que tiene un límite legal hasta por cinco años, Art. 1374 C. - C., pero en la propiedad horizontal es indivisible y por tanto no puede obligarse a la partición provisional y oficial mientras el edificio exista, Art. 14, Ley 182 de 1.948.

Otra característica de la comunidad en la propiedad horizontal es la de estar adherida y no puede separarse del derecho de dominio privado y por tanto sigue la suerte de la propiedad que se tiene sobre el piso o apartamento, de tal manera que si

se enajena el apartamento, se entiende enajenado también el condominio sobre las áreas comunes, tanto que si se contraviene esta exigencia, - la venta carecerá de valor, Art. 4o. Ibíden.

El derecho que cada comunero tiene sobre las áreas y - bienes comunes, es equivalente al valor de su piso o apartamento de su dominio, Art. 4o. Ibíden.

Las obligaciones que cada comunero tiene, relativas a la conservación, reparación de las áreas comunes, así como la obligación de contribuir a los gastos en beneficio de todos, se puede asignar a cada propietario en proporción al precio de su piso o apartamento, Art. 5o. Ibíden, numeral 1o.

Por todas estas características tomadas de la propia ley 182 de 1.948, muchos tratadistas coinciden en hablar de una propiedad sui géneris de tipo forzoso.

Así las cosas y según las orientaciones de la ley 182 de 1.948, decimos que la propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre edificios divididos por - pisos o departamentos en que se divida cada piso, "así como los apartamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común", propiedad que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un de-

recho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable a la vez, sobre los restantes elementos y servicios comunes del inmueble.

El artículo 182 de la Ley 182 de 1935 establece el contenido y alcance de este derecho.

3.5 Características.

Según lo dicho tenemos las siguientes características:

3.5.1 Es compleja porque recae sobre edificios divididos por pisos o departamentos de cada piso, sobre los apartamentos de la casa de un solo piso que puedan aprovecharse independientemente y es compleja también, porque requiere por un lado singularidad y por otro, copropiedad sobre los elementos del edificio que permitan su adecuado uso y goce, y más compleja por la serie de relaciones que se derivan de ella entre copropietarios o usufructuarios.

3.5.2 Es Exclusiva en el sentido de recaer sobre edificios, casas o lugares susceptibles de ser habitados y aprovechados independientemente, de tal manera que están fuera de ella las fincas rurales y aquellas urbanas que no tengan más que un piso, o aquellas casas de un solo piso que no tengan más de un apartamento, según lo estatuye el Art. 10. de la ley 182, y aquellas que no sean susceptibles de aprovechamiento independiente y/o carecen de una salida propia o común a la vía pública.

3.5.3 Es formal, porque para su existencia se requiere cumplir con los requisitos que la ley señala.

la, requisitos que inician con la autorización oficial para sujetar el inmueble al sistema, previo el lleno de una serie de requisitos - técnicos, de sanidad y seguridad y como es lógico, lo relacionado con el protocolo y registro. El decreto 1335 de Mayo 8 de 1.959 establece estas requisitorias que analizaremos oportunamente.

La propiedad horizontal en Colombia puede constituirse por cualquiera de los modos jurídicos lícitos, siendo los más frecuentes los siguientes:

4.1 El Decreto de las Interiores.

Según el lleno de los requisitos exigidos por el decreto 1335, Arts. 1º, y 2º, la Formalidad de la escritura pública del Art. 3º, y protocolo de los documentos exigidos, además del régimen respectivo en la oficina de Instrumentos Públicos del círculo donde está ubicado el inmueble.

4.2 Por Sentencia Judicial.

Para no tener inconveniente hasta la fecha la sentencia judicial del tribunal de First de Distrito de - 1.961 en el Juicio Procesal promovido por G. Folioz Nuncio de Alvarado y otros, contra José Nuncio de Alvarado y otros, en el punto 3.1 de los autos.

4. CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

La propiedad horizontal en Colombia puede constituirse por cualquier acto jurídico idóneo, siendo los más frecuentes los siguientes:

4.1 El Deseo de los Interesados.

Previo el lleno de los requisitos exigidos por el decreto 1335, Arts. 1o. y 2o., la formalidad de la escritura pública del Art. 3o. y protocolo de los documentos exigidos, además del régimen respectivo en la oficina de instrumentos públicos del círculo donde está ubicado el inmueble.

4.2 Por Sentencia Judicial.

Parece no tener antecedentes hasta la fecha la sentencia judicial del tribunal de Pasto de Octubre 23 de 1.941 en el Juicio Posesorio promovido por Orfelina Revelo de Alomía y otra, contra Abel Mena mencionado ya en el punto 3.2 de los ante-

cedentes históricos de la propiedad horizontal en Colombia, sin que exista aún la ley 182 de 1.948, se hace ya un aporte jurisprudencial sobre el tema, si regresamos al traunto, notamos como el Registrado Vicente Cárdenas fundamenta su decisión en la costumbre, ley 153 de 1.887: "La costumbre, siendo general y conforme con la moral cristiana constituye derecho, a falta de legislación positiva".

Otra sentencia judicial interesante es la transcrita por el Dr. Nelson F. Ramos en su libro La Propiedad Horizontal de donde extraemos lo pertinente: "Número 94. Juzgado Cuarto Civil del Circuito. Cali, Diciembre cuatro de mil novecientos cincuenta y cuatro. En demanda calandada el 31 de Agosto de 1.953, el Dr. Alfonso Navarro como apoderado de la señora Laura Paredes, solicitó la declaración de que pertenece a su representada por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble determinado en el cuerpo de la demanda... Además de las anteriores pretenciones el demandante pide que se haga como declaración consecuencial la siguiente: "El especificado inmueble, enpero, queda sometido al régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, o sea a la legislación consagrada en el decreto No. 1286 de 1.948 y por la ley 182 del mismo año, en tanto que el aludido fenómeno de propiedad acontezca respecto de la dicha finca ...". "Sin más consideraciones, el Juzgado Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, FALLA, Primero: Declárase que la señora Laura Paredes de condiciones civiles conoci-

das, es dueña, en pleno dominio y posesión por haberlo adquirido en virtud de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la propiedad horizontal o piso alto y el terreno y planta baja que constituye la parte inferior separada e independiente del inmueble situado en esta ciudad de Cali ... Segundo: Sin embargo, el especificado inmueble declárase sometido al régimen de la propiedad de pisos y de departamentos de un mismo edificio, de conformidad con la ley 182 de 1.948..." (6)

4.3 Por Donación.

Prevía la aceptación, capacidad, pago de impuestos, -
etc. Título XIII del Código Civil Colombiano.

4.4 Por Testamento.

Cuando el testador deja a sus herederos una edificación susceptible de someterse al régimen de propiedad separada, en cuyo caso los herederos pueden constituir sociedad para administrar el inmueble o redactar un reglamento de copropiedad en forma unánime; Art. 11 Ley 182.

4.5 Por Sucesión Mortis Causa.

Cuando en una partición se adjudica a los herederos -

(6) Nelson F. Ramos, La Propiedad Horizontal, Cali 1.977, Pág. 22 ss.

5. BIENES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

5.1 Bienes Privados o Exclusivos.

"Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común", dice el Art. 2o. de la ley 182. Señala este precepto, la facultad que el propietario de un piso o departamento tiene para usar, gozar o disponer de su propiedad como a bien tenga, salvo los preceptos legales que afecten o recorten su derecho o disminuyan el de los demás propietarios, de otra parte el artículo establece una inter-relación de los bienes privados con los comunes.

Cada copropietario es dueño exclusivo de los espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, señalándose entre ellos los inmuebles por adhesión, enchapes de madera, mármol y otros materiales, paredes o divisiones, aparatos sanitarios, duchas, grifos, interruptores, conductos interiores de agua, gas, energía eléctrica, teléfono, citófono, pantallas de videoporterio, etc.

Cada propietario podrá hacer uso y goce de su derecho

privado y sus conexos los comunes, según su leal saber y entender, su cultura y la vida en comunidad, surge aquí el precepto constitucional de que trata el artículo 30 de nuestra Carta Política y en cuanto a límites de sus facultades están las señaladas por el de recho ajeno y los mandatos de la ley entre los que pueden mencionarse el derecho tributario, la expropiación y el derecho eminente del Estado.

Una concordancia entre el Art. 2o. y 7o. de la Ley - 102, se hace necesaria: "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, aquellos a que el edificio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza. No podrá 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 con ceda el uso o el 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". El artículo habla - por sí solo, en él advertimos una limitación a los derechos privados, por el interés ajeno, se limita el uso y disfrute de los bienes en aras de la seguridad, solidez y salubridad del edificio, en más, no

podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios.

5.1.1 Disponibilidad del Derecho Privado.

En relación con los derechos privados o exclusivos en la propiedad horizontal, se aplican las limitaciones genéricas que contiene todo derecho de propiedad ya que se puede disponer de la cosa por medio de la enajenación, transformación, destrucción de la cosa, esto es la disponibilidad jurídica y material, en forma onerosa o gratuita, entre vivos o mortis causa; El Art. 80. de la ley 182 así lo ratifica al decir: "Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos", pero debe hacerse un retroceso al Art. 70. para advertir que habrá de sujetarse a las normas de convivencia según lo previsto en el reglamento de copropiedad que en resumen es no realizar actividades peligrosas, dañosas, inmorales, incómodas e insalubres. De otra parte, el dueño está legalmente facultado para modificar los elementos arquitectónicos, servicios de su vivienda sin menoscabar o alterar la seguridad del edificio.

5.2 Bienes Comunes.

"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 permitan a todos y 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.", reza el Art. 3o. de la ley 182. Todos los tratadistas coinciden en criticar la vaguedad de la frase "se reputan"; en buena sinonimia, reputar significa estimar o juzgar, términos que efectivamente dejan la posibilidad al propietario de elegir cuales bienes pueden o no ser considerados comunes, lo correcto es que la norma dé la seguridad de ser comunes, por eso el artículo 3o. debe iniciar con: "Son bienes comunes ..."

El término inalienable, significa que no se puede enajenar y así interpretado sería contrario a los principios constitucionales que establecen, la libre enajenación de los bienes raíces. (Art. 37 Carta Política). Creemos que lo correcto es pensar que dichos bienes no pueden venderse separadamente de los bienes privados, con los cuales hay interrelación constante.

Una característica de los elementos comunes es que son necesarios para la existencia, seguridad y conser

vación del edificio y otra que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso o departamento.

5.2.1.1 Clasificación de los Bienes Comunes.

Ciro Pabón Núñez, clasifica los bienes comunes según el Art. 3o. de la ley 182 así: a). Bienes comunes propiamente tales y b). Bienes circunstanciales comunes. Entre los bienes comunes propiamente tales menciona:

- 1.- "El suelo o terreno" en el cual incluye "los elementos complementarios que el régimen ordinario de propiedad le atribuye (Subsuelo y aire), por cuanto sin ellos no puede concebirse la existencia misma de la edificación ni el ejercicio del dominio sobre los pisos o departamentos".
- 2.- "Los cimientos, paredes maestras o soportes", o sea aquellos que constituyen la armazón o estructura de la edificación, incluyendo aquí los muros y paredes divisorias o de separación, las columnas o barroteles y el entablado de pisos; aun los adornos de la fachada.
- 3.- "Los techos o techumbres y entrepisos", sin estos elementos es imposible concebir el edificio mismo ni pisos y departamentos separados como objetos independientes de dominio. Surge aquí un interrogante obligatorio, a quién pertenece el suelo de la azotea correspondiente al último piso?. La azotea es la cubierta o techo del edificio que a su vez forma parte del último piso y según Ciro Pabón Núñez y por razones de equidad "concidera

mos esta azotea como cosa común, porque en realidad constituye parte de la cubierta de la casa y tiene importancia extraordinaria mantenerla en buen estado..."

4.- "Los accesorios centrales de instalaciones generales, como los desagües y colectores, las instalaciones matrices de energía eléctrica, agua, líneas telefónicas y otras semejantes; vestíbulos, patios, puertas de entrada, corredores, pasos de las escaleras, son cosas necesariamente comunes a todos los propietarios".

Y entre los bienes circunstanciales comunes menciona: "Las cosas que por su mudable posición en los distintos casos no es posible especificar, concierne la aplicación del criterio que señala el Art. 3o. de la ley. Ni más ni menos, son aquellos bienes que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, según sea la organización específica del edificio contemplado. Por ejemplo, los elementos que permiten la locomoción, como escaleras, pasillos, ascensores, puertas de entrada, bien pueden ser comunes o constituir objeto de dominio privativo. Lo primero, como es corriente, si cada piso o departamento se encuentra comunicado con la vía pública por una escalera o pasaje común a todos; lo segundo en el caso prácticamente posible de que cada propietario disponga de sus propios medios de comunicación, que le permitan entrar y salir sin valerse de elementos requeridos por otros". (7)

El señor Nelson F. Ramos hace una clasificación más -

(7) Ciro Pabón Núñez, La Propiedad por Pisos. Editorial TEMIS, Bogotá 1.975, Segunda Edición.. 131-134 PP.

práctica que por su importancia resumimos así:

- 1.- Bienes comunes propiamente dichos: Aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, a este primer grupo pertenecen: a). El terreno complementado por el subsuelo y el espacio aéreo. b). Cimientos y muros. c). La techumbre y entrepisos que son a la vez cubierta y pisos para los distintos niveles.
- 2.- Bienes comunes que permiten a cadauno de los copropietarios el uso y goce de su piso o departamento y son: a). Los accesorios centrales de instalaciones generales, hidráulicas, eléctricas, telecomunicaciones, etc. b). Las puertas de acceso y entrada principal, rampas de garajes privados y comunes, vestíbulos, pasillos, escaleras, habitación del portero o celador.
- 3.- Bienes comunes de uso privado, a este tercer grupo pertenecen aquellos bienes a los cuales solo acceden los propietarios de determinados pisos o departamentos tales como baños, estacionamientos privados, los patios interiores de ciertos niveles, - los lavaderos para determinados pisos, las escaleras secundarias que comunican ciertos pisos privadamente a la vía pública. Se denominan bienes comunes de uso privado porque son necesarios para el uso y goce de ciertos copropietarios, pero estos a su vez no pueden disponer de ellos, ni construir sobre ellos, ni cambiar su forma inicial a menos que sea con autorización de la Asamblea de Propietarios.

5.3 Inseparabilidad del Dominio Exclusivo y del Condominio.

"El dominio exclusivo sobre el piso o departamento y el condominio sobre las cosas comunes son inseparables.

La explicación se encuentra en que la comunidad en los bienes de uso común tiene por objeto permitir al dueño del piso o departamento usar y gozar del mismo. De aquí que todo cambio o modificación jurídica - que afecte a la propiedad del piso o departamento se extiende automáticamente a los bienes de uso común". (8) Este trasunto tomado del libro de Alessandri Rodríguez, Curso de Derecho Civil, se halla consagrado en el Art. 40. de la ley 182, inciso 2o., cuando dice: "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". Esta es otra característica importante de la propiedad horizontal.

5.4 Indivisión Forzada de los Bienes de Uso Común.

Estos bienes por permitir al dueño del piso o departamento ejercitar el derecho de dominio exclusivo, son indivisibles forzosamente y así debe ser, pues de lo contrario sería atentar con la existencia, seguridad y conservación del edificio, - así pues, los bienes de uso común en ningún caso pueden dejar de ser

(8) Arturo Alessandri Rodríguez, Curso de Derecho Civil, Tomo II, - Segunda Edición, Ed. Nascimento, 1.957. Pag. 232

comunes; el Art. 3o. de la ley en estudio los llama "comunes y del dominio inalienables e indivisibles de todos los propietarios del inmueble". Y el Art. 14 Ibídem dice: "Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes". Pero esta indivisión termina cuando el edificio se destruye totalmente o en una proporción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, según dice el artículo citado y en cuyo caso, o puede demolerse según el Art. 988 del C. C., o cualquiera de los copropietarios puede pedir la división de los bienes comunes.

5.5 El Espacio Aéreo y el Subsuelo.

Son temas que tocan con la propiedad horizontal ya que el derecho de los copropietarios a los bienes comunes y entre estos el terreno, se colige sobre el espacio aéreo y el subsuelo, conceptos que a continuación analizaremos.

5.5.1 Espacio Aéreo.

El Art. 1777 del C. del Co., corroborando el Art. 4o. de nuestra Carta Política dice: "A reserva de los Tratados Internacionales que Colombia suscriba, la República tiene soberanía completa y exclusiva sobre su espacio nacional. Se entiende por espacio nacional aquel que queda comprendido entre una base constituida por el territorio de que trata el Art. 3o.

de la Constitución Nacional y la prolongación vertical de los límites de dicho territorio y sus aguas jurisdiccionales". Y el Art. 1778 - Ibídem dice: "El gobierno podrá prohibir, condicionar o restringir, por razones de interés público la utilización de los espacios, la - navegación aérea sobre determinadas regiones, el uso de ciertas aeronaves o el transporte de determinadas cosas". Estos artículos nos - permiten establecer una relación estrecha con el espacio aéreo en los edificios de propiedad horizontal o sea la prolongación vertical de los límites del terreno común en el aire; pero esta prolongación queda limitada por varias razones: a). Las disposiciones urbanísticas municipales que controlan el desarrollo urbano sobre todo de ciertos sectores o ciertas ciudades donde se prohíben edificaciones de altura para que no se rompa la armonía del barrio o de la ciudad, tal es el caso de Popayán donde las autoridades municipales, en aras de preservar el tinte colonial de la ciudad, han prohibido la construcción de edificios con más de dos pisos. b). Por la aeronavegación en sectores aledaños a los aeropuertos se reglamenta la máxima altura de las construcciones y la colocación de señales, luces intermitentes en las terrazas o azoteas de los edificios. Arts. 1823 y 1825 del - C. del Co. c). El Art. 987 del C.C. que consagra la teoría de Hiering, en su inciso 3o. dice: "Se declara especialmente denunciable toda obra voladiza que atraviese el plano vertical de la línea divisoria de los predios, aunque no se apoye sobre el predio ajeno, ni dé vista, ni - vierta aguas lluvias sobre él". d). Por las comunicaciones electrónicas, la altura de un edificio puede bloquear el haz de la ondas de

radio o televisión local. e). Por perjuicios que pueden traer a las -
edificaciones aledañas al edificio, como hundimientos y desniveles.

5.5.2 El Subsuelo.

Las superficies yacentes del terreno o subsuelo, se
extiende no solo a todo su concepto sino a las minas
de dominio público o privado dice el Art. 4o. de la Carta. Las nor-
mas sobre explotación minera prohíben las exploraciones mineras que
afecten la parte edificada de las poblaciones o se verifiquen dentro
del área urbana.

El Subsuelo en las construcciones de propiedad hori-
zontal también esta limitado por las necesidades ur-
banísticas y el interés público como son, los metros subterráneos, -
oleoductos, gasoductos, alcantarillado y todas aquellas que restrin-
jan las características del derecho de copropiedad sobre el subsuelo
común en los titulares de la propiedad horizontal.

6. REGIMEN PARA LA CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL. FORMALIDADES

La propiedad horizontal para su existencia, necesita cumplir con una serie de formalidades que la ley señala. Este tipo de propiedad no nace por el simple querer de los propietarios. El inciso 1o. del Art. 19 de la Ley 182 dice: "El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalaran los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece". Nelson F. Ramos critica el uso del verbo deber en el inciso en comento e insinúa su eliminación y remplazo por el futuro del verbo "quedar", le damos la razón.

El Ejecutivo para cumplir con la orden dada en el Art. 19, expide el decreto 1335 de 1.959, cuyo Art. 1o. reza: "Los edificios sobre cuyos pisos o departamentos se desee construir propiedad separada, de acuerdo con las disposiciones de la ley 182 de 1.948, deberán llenar los requisitos del presente decreto y de los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción". El Art. 2o. del decreto que analizamos, enumera los documentos que deben presentarse a las autoridades municipales para poder dar el primer paso formal cual

es, la licencia de construcción, Por la importancia del Artículo comentaremos a continuación cada uno de esos requisitos: "Art. 2o. Para los efectos del artículo anterior, los interesados deberán presentar a la correspondiente Alcaldía, una solicitud de licencia acompañada de los siguientes documentos:

- a). Proyecto de división de la propiedad..." Por alguna experiencia adquirida en este campo a nivel personal, sugerimos que el proyecto debe contener una pormenorizada enumeración de los bienes privados, comunes y comunes de uso privado, los cuales de otra parte deben ir perfectamente alínderados por puntos cardinales, con sus dimensiones, áreas, nadir, cenit, altura libre.
- b). Tres copias de los planos arquitectónicos del edificio; estos - planos a escala 1:50 comprenden las especificaciones técnicas generales: planos generales, eje, cimientos, desagües, cortes longitudinales, transversales, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, fachadas, localización sobre las vías públicas, - colindantes, cuadro de áreas el cual debe estar en perfecta relación con los diferentes planos, especificando las áreas libres y construídas. Estos planos son aprobados previamente - por las autoridades municipales respectivas, ejemplo: Empopas to en Pasto aprueba los planos sanitarios; Cedener los eléctricos.
- c). Tres copias de una memoria descriptiva del edificio en la cual se determine su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción, y las condiciones de seguridad y sa

lubricidad; las autoridades municipales exigen una serie de elementos como equipos anti-incendios, hidrantes, salidas de emergencia, planta termoeléctrica auxiliar, además aquellos requisitos exigidos por salud pública; todo esto debe tenerse en cuenta y mencionarse en la memoria descriptiva.

d). "Tres copias del plano del edificio, que muestre la localización, lindero, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o departamentos en que se proyecta dividir la propiedad, los cuales serán totalmente independientes entre sí, y finalmente, las áreas de uso común; las áreas se indicarán en un cuadro, y se determinarán en metros cuadrados; en arquitectura se usan convenciones para diferenciar las áreas, por ejemplo: Las áreas privadas van en blanco, las comunes rayadas con líneas de color oscuro.

e). "Tres copias del proyecto de reglamento de copropiedad;" sobre el reglamento de copropiedad hablaremos en capítulo especial.

f). "Certificado de Paz y Salvo con el Tesoro Municipal". Lo expide la Tesorería Municipal previo el pago de impuestos predial, aseo, valorización, etc.

"PARAGRAFO: Aprobados los documentos señalados en el presente artículo, la Alcaldía devolverá a los solicitantes dos copias de los planos, las especificaciones y el reglamento de copropiedad, y les expedirá la licencia de construcción, si fuere el caso". La oficina de Planes y Construcción municipal aprueba a través de una resolución motivada, la cual permite la constitución de la propiedad horizontal, esta resolución debidamente notificada y según lo ordena el Art. 3o. del 1335 del 59,

se eleva a escritura pública y se protocoliza junto con el reglamento de propiedad horizontal, una copia de los planos arquitectónicos aprobados, una copia de la memoria descriptiva, una copia de los planos de propiedad separada y copia del proyecto de división de la propiedad, así el Art. 3o. no lo diga.

La propiedad horizontal puede nacer previamente a la construcción o cuando existiendo el edificio se lo divida para poderlo vender, o según sea la conveniencia del propietario, en uno u otro caso deben cumplirse los requisitos anteriormente analizados.

6.1 Registro.

Una vez protocolizados los documentos exigidos deben registrarse en la oficina de registro de Instrumentos públicos del Circulo donde se halla ubicado el inmueble. Se registra la escritura de constitución y el reglamento de copropiedad que debe ir incertado en la misma; la anotación se hace en el folio de matrícula inmobiliaria, tercera columna por tratarse de un acto que modifica el dominio del inmueble. (Inciso 3o. del Art. 7o. Decreto 1250 de 1.970).

6.2 Matrículas.

Cuando el inmueble que se somete al régimen de la pro-

propiedad horizontal ya está matriculado, resulta fácil anotar en dicha matrícula, la escritura de constitución como una modificación del dominio; pero si el inmueble carece de matriz se procede a su apertura con base en el título de constitución. Arts. 4o., 49, 50 y 51 del decreto 1250 de 1.970. En ambos casos se abrirá además matrícula a cada una de las partes de propiedad privada o exclusiva, local, oficina, apartamento, etc., teniendo cuidado de anotar las recíprocas notas de referencia, así lo dice el Art. 51 Ibídem; "Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrículas correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común y para cada unidad de dominio plane se abrirán sendos registros catastrales y folios generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia".

6.2.1 Hipotecas y Gravámenes.

El Art. 90. de la ley 182 establece: "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 la inscripción".

ción, y al piso o departamento que se construya sin necesidad de nueva inscripción". Según esto, toda hipoteca o cualquier tipo de gravamen debe anotarse en la matrícula general y en los folios de matrículas independientes, así dicha hipoteca o gravamen se haya efectuado antes o después de la constitución.

El Art. 22 Ibídem establece: "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 aquellos", y el 23 dice: "Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina de instrumentos públicos, los dueños de cada piso o departamento serán responsables exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. Los bancos y las corporaciones certificarán este prorrato el cual debe incluirse en la escritura de constitución cuando esto es posible de lo contrario, en las escrituras de enajenación se constituya el gravamen parcial de cada piso o departamento y siempre teniendo en cuenta el certificado de la institución que hace el préstamo. La Superintendencia Bancaria permite que los bancos y corporaciones puedan financiar con hipoteca a los constructores hasta el 70% del valor total de la obra.

Las escrituras por medio de las cuales se enajenan o gravan pisos, departamentos o partes separadas de un edificio de propiedad horizontal, deben registrarse conforme a las reglas generales, de manera especial según los Arts. 43, 49, 50, 51, 52 del decreto 1250 de 1.970. En estos casos el registrador deberá tener en cuenta:

- a). Que el edificio se halle constituido en el régimen de la propiedad horizontal.
- b). Que aparezca inserto el reglamento de copropiedad con la constancia de la aprobación oficial.
- c). Que el edificio esté bien delimitado en cuanto a sus linderos y lógicamente el piso o departamento que se enajena.
- d). Que exista el plano del edificio a que pertenece el piso o departamento. (Art. 10 de la ley 182).
- e). Que se cumplan los requisitos establecidos en la parte final del artículo 19 Ibídem que dice: "... 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 sino se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal (Resolución) y del reglamento de propiedad de que tratan los Arts. 11 y 12 de la presente ley", y el Art. 10. del decreto 144 del 68, que adiciona el decreto 1335 del 59, dice: "En toda escritura por medio de la cual se enajena o traspase la propiedad sobre unidad o unidades determinadas de un edificio sometido al régimen de co-

propiedad de que trata la ley 182, 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 providencia que lo apruebe, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría. En esta forma se considera insertados los reglamentos y la resolución aprobatoria para los efectos del Art. 19 de la ley mencionada, en caso de no hallarse la escritura de constitución en la notaría en la cual se solemnice el traspaso, se protocolizará con esta copia auténtica del reglamento y de la providencia administrativa aprobatoria. Para futuros traspasos en la misma notaría, se citará, además de la escritura de constitución la que versee sobre la protocolización de que trata el inciso precedente".

f). Si se trata de unidades destinadas a vivienda deberá tener en cuenta la resolución de permiso emitida por la Superintendencia Bancaria; aunque este último literal no es de la esencia porque aún sin el permiso de la Superbancaria se registrarán; el registrador deberá informar a la Superintendencia y según lo estatuye el decreto 1644 de 1.978 en el inciso 2o., Art. 9o. que dice: "... Los notarios y registradores están en la obligación de dar aviso inmediato a la Superintendencia Bancaria cuando tengan conocimiento de la celebración de cinco o más actos de enajenación de inmuebles pertenecientes a un mismo propietario, sobre uno o más globos de terreno, siempre y cuando no cuenten con el permiso de que trata el Art. 5o. de la ley 66 del 68 y/o no cuenten con la escritura de constitución de la urbanización o parcelación de que trata este decreto ..."

7. REGISTRO Y PERMISO DE VENTAS DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA.

La Ley 66 de 1.968 y sus Implicaciones

En forma casi esquemática esbozaremos un resumen sobre la ley 66 de 1.968, el decreto 2610 de 1.970 que constituyen por así decirlo, la ley de vivienda en Colombia y cuya aplicación le compete a la Superintendencia Bancaria por intermedio de su Tercera Delegatura.

7.1 Justificación del Control de la Vivienda.

La actividad de los particulares en el campo de la urbanización, construcción y otorgamiento del crédito para adquisición de lotes o viviendas, ha adquirido hoy, un desarrollo extraordinario proporcional al crecimiento demográfico y crecimientos de las ciudades; la falta de un control adecuado ocasionó el aprovechamiento de los urbanizadores frente a los destechados; surgen las estafas, daños irreparables y defraudaciones de todo tipo. El ahorro de las gentes, amasado a base de sacrificios, se ha visto sometido a la aventura y a enriquecer a los aprovechados constructores; estos y otros motivos dieron origen a la ley 66 de 1.968, por

la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de vivienda y se determina su inspección y vigilancia.

7.2 Competencia.

En virtud de la ley 66 del 68 y el decreto 2610 del 79, el Superintendente Bancario es competente para ejercer la inspección y vigilancia sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando las unidades proyectadas y autorizadas sean cinco (5) o más. Qué se entiende por la actividad de enajenación de inmuebles? En términos generales es la transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda división material de predios o viviendas.

En lo pertinente y según el Art. 2o. del decreto 2610 del 79, "3o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal". "4o. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal". "5o. La celebración de promesas de ventas, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda".

7.3 Modalidades de la Actividad de Vivienda.

Tres son los aspectos esenciales sujetos a control de la Superintendencia Bancaria:

- a). Vigilancia sobre la actividad de enajenación de lotes, teniendo en cuenta que se destinen a vivienda.
- b). Vigilancia sobre la actividad de enajenación de vivienda construídas unifamiliares, multifamiliares y sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- c). Vigilancia sobre el crédito para viviendas que la ejerce la División de corporaciones.

7.4 Excepciones.

Estan exceptuadas del control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria:

- a). Las entidades de Derecho Público.
- b). El Instituto de Crédito Territorial.
- c). El Banco Central Hipotecario.
- d). Los programas de vivienda desarrollados por particulares siempre que esten vigilados por el B.C.H. o por el I.C.T., o cuando se ejecuten con la participación financiera de estas entidades.
- e). Los programas de vivienda desarrollados por las empresas en beneficio de sus trabajadores.

7.5 Requisitos de Deben cumplir quienes se Dedicuen a es-

ta Actividad.

- a). Como comerciantes deben cumplir con los requisitos que tal calidad les obliga, la inscripción en la Cámara de Comercio, matrícula en el Registro Mercantil, llevar contabilidad según lo estatuye el decreto 219 de 1.969.
- b). Registrarse en la Superintendencia Bancaria previo el lleno de los requisitos según sea persona natural o jurídica. El registro conlleva una serie de obligaciones frente a la Superintendencia Bancaria, como informar los cambios de dirección, presentar balance anual, pagar contribución anualmente, atender las órdenes y requerimientos hechos por el Superintendente Bancario, solicitar permiso para vender o para limitar el dominio sobre los planes que adelante.

7.6 Permiso del Superintendente Bancario para Anunciar y Enajenar Inmuebles que Constituyen Programas de Vivienda.

Quien solicita esta clase de permisos debe cumplir con una serie de requisitos que enumeramos a continuación:

- a). Que el interesado se encuentre registrado y no tenga obligaciones pendientes con la Superintendencia.
- b). Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o representantes legales son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será

fomentado.

- c). Que se demuestre que el interesado tiene un porcentaje de capital mínimo exigido por el Superintendente Bancario.
- d). Que se haya acreditado la propiedad, libertad del terreno en el cual se va a desarrollar el plan, el Superintendente Además conceptuará sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.
- e). Que se haya obtenido de la autoridad respectiva, la licencia y celebrado contrato para la ejecución de obras de urbanismo y la construcción de las viviendas, según las disposiciones municipales y se haya otorgado las garantías para su cumplimiento.
- f). Que la Superintendencia haya verificado la aprobación y vigencia de los planes, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal cuando fuere el caso y avance de la obra en el porcentaje que estime conveniente. Esto implica que el reglamento de propiedad horizontal debe estar aprobado y para tramitar el permiso debe anexarse la constancia de ingreso al registro. Los requisitos para el permiso están contenidos en el Art. 4o. del decreto 2610 de 1.979.

7.7 Registro y Protocolo de la Resolución que Confiere Permiso.

La Superintendencia Bancaria concede permiso a través de una resolución que debe notificarse al solicitante. Dicha resolución debe primero registrarse en la oficina de Instrumen-

tes Públicos y luego protocolizarse, esto debe hacerse dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria, so pena de quedar sin valor, - sin el registro no puede desarrollarse la actividad. Es más, el Art. 5o. del decreto 1335 dice: "Todo propietario que anuncie la venta de un piso o departamento sometido al régimen establecido por la ley 162 de 1.948, deberá citar el número, fecha y notaría de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad del edificio respectivo. En caso de que se trate de edificios por construir, deberá citar además el número y la fecha de la correspondiente licencia de construcción". La Superintendencia Bancaria exige que, cuando se promocióne un plan de vivienda por radio, televisión o prensa, debe mencionarse el número de la resolución por la cual se concedió el respectivo permiso. Planteamos ahora una inquietud: La carencia del permiso por parte de la Superintendencia Bancaria en planes de vivienda genera nulidad en las compra-ventas? Creemos que no, ni siquiera nulidad relativa puesto que la Constitución Nacional dice que en Colombia no habrá bienes raíces que no sean de libre enajenación, ni obligaciones irredimibles salvo el patrimonio de familia que es inalienable e inembargable. Arts. 37 y 50 de la Carta Política además, porque las nulidades deben estar previstas expresamente en la ley. Pero, quienes realicen la actividad de vivienda al margen de la ley deben ser sancionados según los parámetros de la ley 66 de 1.968, con sanciones de tipo penal y/o administrativo, pues de lo contrario el control no se justificaría.

El Art. 6o. del decreto 2610 de 1.979 ha elevado a la categoría de delito el desarrollo de las actividades de la enajenación de inmuebles dentro de planes o programas de vivienda de cinco (5) o más unidades que no se sujeten a las disposiciones de la ley 66 de 1.968 y los decretos que la reglamentan y adicionan o incurrirán en prisión de 1 a 6 años, según la gravedad de los hechos y las circunstancias de modo, tiempo y lugar, avaluadas por el juez penal del circuito. El denuncia puede ser formulado por toda aquella persona que tenga conocimiento de todas estas irregularidades o por el funcionario que en razón de sus atribuciones note tales anomalías.

3. EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El Reglamento de Copropiedad constituye la vida misma de la institución de la propiedad horizontal, en él se contemplan todas las relaciones entre copropietarios, sus derechos y obligaciones, las contribuciones para conservación y administración común del edificio, el coeficiente de copropiedad, la administración, etc.

El tratadista Reyes Duarte, define el Reglamento de Copropiedad como: "La carta que rige el funcionamiento y desarrollo de la propiedad horizontal, las relaciones entre los diferentes dueños y los consiguientes derechos y obligaciones que les corresponden". (9)

En Colombia la ley se ha preocupado por reglamentar la administración del edificio sometido al régimen común. Si bien en nuestro país es una forma subsidiaria a la sociedad administrativa, debe cumplir con unos requisitos que constituyen un verdadero estatuto social.

(9) Hernando Reyes Duarte. "El Régimen de la Propiedad Horizontal" Imprenta Deptal, Bucaramanga 1.950. pag. 147.

8.1 Naturaleza Jurídica.

El Reglamento de Copropiedad es un contrato que tiene valor jurídico y coercitivo frente a los copropietarios, para algunos es el contrato colectivo, y para otros un contrato de adhesión, y otros dicen que es una convención general. Sea cual fuere su clasificación, las obligaciones que de él surgen son de estricto cumplimiento y su obligatoriedad solo termina cuando se deja de ser copropietario. Entre nosotros es un contrato consensual y solemne, porque requiere elevarse a escritura pública y luego registrarse. El inciso segundo del Art. 11 de la ley 168 dice: "El Reglamento de Copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y planos del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título". Reyes Duarte dice que el Reglamento de Copropiedad es un contrato por adhesión o sea aquel en el cual no existe discusión ni concenso previo entre las partes, sino que en este caso el vendedor presenta al comprador, un contrato ya redactado al cual se adhiere en todas sus partes. Compartimos plenamente este concepto. Otra cosa sucede cuando el concenso de los copropietarios en Asamblea General acuerdan las cláusulas de su reglamento; en la práctica el más usado es el primero, a él se adhieren los futuros adquirentes.

8.2 Como Debe Formarse el Reglamento de Copropiedad.

Los Arts. 11 y 12 de la Ley 182, el Art. 4o. del decreto 1335 constituyen la base legal para su formación, lo cual motiva su transcripción Art. 11: "Los Propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divida 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 recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por unanimidad de los interesados.

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

Art. 12: "El Reglamento de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la Asamblea de copropietarios, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El Reglamento determinará en que 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 construc-

ción 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". Concuerda con el Art. 4o. del 1335 que estatuye: "En el Reglamento de Copropiedad deberá especificarse lo siguiente; 1o). Nombre del propietario o propietarios, número y lugares de expedición de sus documentos de identificación y determinación de sus títulos; 2o). Determinación del inmueble por su ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura urbana, medida longitudinal de cada lado del terreno y la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y número que los distinguen e identificación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado; 3o). Determinación por área y linderos, uso o destino que deberá darse a cada uno de los pisos o departamentos; 4o). Determinación completa de los bienes afectados al uso común; 5o). Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de las primas de los seguros.

En el Reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este numeral serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento, salvo que los propietarios unánimemente determinaren una forma distinta de contribución. 6o). Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos; 7o). Funciones, época de reunión, forma de citación quórum, mayoría, etc. de la administración de copropietario, la

cual se reunirá por lo menos una vez por año, y 8a). Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador".

La unanimidad, consensualidad, obligatoriedad para propietarios y terceros adquirentes a cualquier título, - son características que tiene el reglamento, además de esto y para garantizar a terceros el conocimiento de las obligaciones que con el reglamento adquieren, el Art. 19 de la ley 182 ordena en su parte final: "... 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 Arts. 11 y 12 de la presente ley". No obstante existe el decreto 144 de 1.968 ya comentado.

8.3 El Reglamento y su Inserción en la Escritura.

Del libro "La Propiedad por Pisos" de Ciro Pabón Núñez extractamos una jurisprudencia de la corte Suprema de Justicia en relación con la falta de reglamento de copropiedad en el "Centro Antonio Nariño" de Bogotá: "La Corte, en cumplimiento de su deber legal de orientadora de la jurisprudencia nacional considera necesario hacer la siguiente rectificación doctrinaria a la sentencia impugnada... 1). Corresponde a la dirección de Obras Públicas o a la

entidad que haga sus veces en cada municipio, decir "si el edificio que se proyecta dividir en pisos o departamentos" cumple con las exigencias a que deben ser sometidas las construcciones objeto del régimen de propiedad horizontal, declaración que es irrevocable. "Los notarios agrega el Art. 19, no podrán autorizar ninguna escritura pública si no se inserta en ella copia auténtica de la correspondiente declaración y del reglamento de copropiedad de que tratan los Art. 11 y 12 de la presente ley". Este requisito, sin embargo, fué modificado posteriormente por el decreto 144 de 1.968, también reglamentario de la ley 182, en el sentido de que si las escrituras de enajenación de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal se otorgan en la misma notaría en que lo fue aquella mediante la cual se constituyó dicho régimen, no es necesario insertar el texto íntegro de la ley posterior, declaración municipal y del reglamento de copropiedad.

8). La preceptiva a que esta sujeta la propiedad horizontal que brevemente se deja reseñada, nos dispone que el reglamento de copropiedad referente a los bienes comunes sea de la esencia de los actos jurídicos tendientes a constituir un edificio de propiedad horizontal, o a enajenar alguno de los pisos o departamentos que lo integran. En efecto, según el Art. 11 de la ley 182, la administración o conservación de esos bienes comunes puede llevarse a cabo de acuerdo con lo previsto en el reglamento respectivo o bien a través de la sociedad que todos los propietarios constituyen al efecto. Además, el Art. 7o. Ibídem, prevee inclusive la posibilidad de que el reglamento en cuestión no exista, al disponer que a falta de este, ca

da propietario no podrá usar o hacer servir su piso o departamento "a otros objetos... a que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza". C). Así pues el reglamento en cuestión, tiene fines meramente administrativos y de publicidad, y cuando existe tiene "fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título", para su inserción en la escritura de enajenación de pisos o departamentos sometidos a la propiedad horizontal no es requisito ad substantiam actus de aquella. Si lo fuera, no podría ser remplazado por una sociedad para la administración de los bienes comunes ni la misma ley habrá previsto la posibilidad de que no exista como aparece del mencionado Art. 7o. Los requisitos esenciales para la validez de un acto jurídico, o sea, aquellos que la ley prescribe para el valor del mismo, jamás pueden remplazarse o suplirse con otros, ni menos aún, pueden emitirse so pena de nulidad absoluta. (Arts. 1740 y 1741 del C.C.)

"Todo lo expuesto hasta aquí, conlleva la indispensable rectificación doctrinaria a la tesis del Tribunal de que la inserción del mencionado reglamento de copropiedad y de la declaración municipal es de la esencia del contrato respectivo; atrás se explicó cómo ello no es cierto y por tanto su pretermisión no la invalida en modo alguno. Finalmente, cabe agregar que el Art. 19 de la ley 182 se limita a establecer una prohibición a los notarios y registradores de instrumentos públicos, cuya inobservancia solo comprometen la responsabilidad de esos empleados, pero no acarrea en modo alguno la nulidad de los instrumentos en que haya incurrido en

ella, máxime si la referida prohibición fue atemperada por el decreto 144 de 1.968 al circunscribirlo a los casos allí señalados".

8.4 Contenido del Reglamento de Copropiedad.

En forma esquemática esbozamos los siguientes puntos que debe contener el reglamento de copropiedad:

CAPITULO I. TRADICION DE DOMINIO

- Art. 1o. Nombre del Edificio.
- Art. 2o. Derechos y Obligaciones de los Copropietarios.
- Art. 3o. Jerarquía en los casos difíciles.
- Art. 4o. Responsabilidad Común.
- Art. 5o. Dominio y Tradición.
- Art. 6o. Linderos especiales - Ubicación.

CAPITULO II. BIENES PRIVADOS Y COMUNES.

- Art. 7o. Comunidad.
- Art. 8o. Bienes Privados.
- Art. 9o. Bienes Comunes.
- Art. 10o. Coeficiente de Copropiedad.
- Art. 11o. Seguros.
- Art. 12o. Indemnizaciones.
- Art. 13o. Prohibición especial.

CAPITULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

- Art. 14o. Derechos.
- Art. 15o. Mejoras.
- Art. 16o. Deberes.

Art. 17o. Mantenimiento y Reparación.

Art. 18o. Concurrencia de daños.

CAPITULO IV. PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

Art. 19o. Prohibiciones Generales.

Art. 20o. Prohibiciones Especiales.

CAPITULO V. COSTO PARA ADMINISTRACION, CONSERVACION, REPARACIONES, PAGO DE SEGUROS, AVALUO E IMPUESTOS.

Art. 21o. Gastos Comunes.

Art. 22o. Liquidación del Coeficiente de copropiedad, proporcionalidad matemática.

Art. 23o. Gastos

Art. 24o. Cobro de Gastos

Art. 25o. Liquidación de Gastos

Art. 26o. Aprobación del presupuesto y liquidación, quó rum.

Art. 27o. Nueva aprobación

Art. 28o. pago de las gastos

Art. 29o. Muerte del Copropietario

Art. 30o. Cambio de dominio

Art. 31o. Avalúos e impuestos

CAPITULO VI. DESTRUCCION DEL INMUEBLE

Art. 32o. Decisión de los copropietarios

Art. 33o. Reconstrucción

Art. 34o. No reconstrucción

Art. 35o. Expropiación

CAPITULO VII. ADMINISTRACION. Asamblea de Copropietarios, formación, reuniones, citación, quórum, funciones de los dignatario y de la Asamblea.

Art. 36o. Organos Administrativos

Art. 37o. Asamblea de Copropietarios

Art. 38o. Presidente de la Asamblea

Art. 39o. Reuniones de la Asamblea

Art. 40o. Citaciones

Art. 41o. Quórum de la Asamblea

Art. 42o. Dignatarios

Art. 43o. Reuniones ordinarias y extraordinarias

Art. 44o. Libro de Actas

Art. 45o. Funciones de la Asamblea

Art. 46o. Actos de la Asamblea

Art. 47o. Funciones de la Junta Directiva

Art. 48o. Funciones del Presidente

Art. 49o. Incompatibilidades

CAPITULO VIII. EL ADMINISTRADOR, NOMBRAMIENTO, FUNCIONES, DURACION.

Art. 50o. Nombramiento

Art. 51o. Funciones

CAPITULO IX. EL REVISOR FISCAL, NOMBRAMIENTO, FUNCIONES, DURACION.

Art. 52o. Nombramiento

Art. 53o. Funciones

CAPITULO X. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 54o. Modificaciones

Art. 55o. Vigencia

El anterior bosquejo puede hacerse en forma prioritaria o con posterioridad a las ventas y así está aceptado en la doctrina y en nuestras normas, pero de todas maneras, sea que se expida de una u otra forma, es obligatorio y conditio sine qua non para solicitar la licencia de construcción de propiedad separada y paso obligado para las enajenaciones que corran.

8.4.1 Modificación del Reglamento de Copropiedad.

Aunque la ley colombiana no dice nada al respecto, creemos que estas modificaciones deben ser aprobadas por Asamblea General y en forma unánime, es más en el reglamento debe incluirse este aspecto con las directrices a seguir; teniendo en cuenta que estas reformas guarden las jerarquías de la normatividad general del reglamento, que no contravengan las prohibiciones de la ley, que no vulneren o limiten los derechos de los copropietarios.

9. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Los Arts. 12 al 15 de la ley 182 y el Art. 4o. numeral 5o. del decreto 1335 hablan de la Asamblea de Copropietarios y aunque no la definen, le asignan una serie de funciones que en este capítulo analizaremos.

La Asamblea de Copropietarios es el ente administrativo principal en la propiedad horizontal; en principio solo eso, pero luego puede adquirir su personería jurídica y entonces poder obligarse y obligar a través de su representante legal.

"La Asamblea de Copropietarios es el órgano supremo y deliberante de la comunidad". (10) efectivamente, es la reunión de todos los copropietarios que toma decisiones importantes que tienen el carácter de obligatorias, es por así decirlo la columna vertebral del sistema; ejecuta y da vida al reglamento de copropiedad; en una palabra junto con el reglamento de copropiedad son la vida de la propiedad separada y de allí su importancia. La razón de ser de la Asamblea es delinear pautas y políticas en la administra-

(10) Ciro Gabón Núñez, Ob. cit. pag. 148

ción del edificio, resolver los problemas que conlleva una vida en común, por eso debe respirarse en ella un clima de igualdad, armonía y de las mejores relaciones humanas.

9.1 Quienes Forman parte de la Asamblea.

Está formada por los propietarios de los apartamentos quienes pueden actuar personalmente o por su representante o apoderado, quien para poder tomar decisiones referentes al reglamento deberá acreditar tal circunstancia por escrito en el respectivo poder. Art. 2158 del C.C. Las decisiones que tome la Asamblea, observando las formalidades, quórum, votación y demás requisitos exigidos por el reglamento son obligatorias para todos los propietarios presentes o ausentes, para los ocupantes a cualquier título y su observancia puede ser exigida coactivamente dentro de las normas del Código civil y procedimiento civil, en juicio sumario y breve. En la Asamblea, cada persona natural o jurídica, dueña de un piso, local, oficina o departamento, tiene un voto por cada unidad de dominio privativo inherente a los bienes comunes del edificio, dicho voto, como ya se dijo puede delegarse según nuestras normas civiles.

9.2 Reuniones de la Asamblea.

pueden ser de dos clases: Ordinarias y Extraordinarias.

9.2.1 Reuniones Ordinarias.

Son aquellas que se reúnen en forma periódica generalmente cada seis meses y con más frecuencia en los últimos meses del año por la aprobación y ejecución del presupuesto anual, tanta para finiquitar el anterior como para aprobar el nuevo. Generalmente estas reuniones tienen fechas fijas en el calendario anual que los miembros conocen de antemano y casi no necesitan convocatoria. La Asamblea se reunirá por lo menos una vez al año Art. 4o. del decreto 1335 numeral 7o.

9.2.2. Reuniones Extraordinarias.

pueden ser convocadas por el administrador del edificio por el revisor fiscal y según se haya previsto en el reglamento para tratar asuntos generalmente urgentes los cuales deben darse a conocer en el orden del día que debe prepararse con anterioridad; tal convocatoria debe hacerse personalmente o por medio de carteles profusamente divulgados, con prudente anterioridad y claridad en la citación. Lo relacionado con el lugar donde deben realizarse las reuniones, la persona que las preside, el quórum deliberatorio o desisorio y otros asuntos importantes para el funcionamiento normal de las asambleas deben reglamentarse en forma clara y concreta.

9.3 Funciones de la Asamblea de Copropietarios.

El Art. 12 de la ley 182 ordena que en el reglamento

debe incorporarse las funciones que le corresponden a la Asamblea de Copropietarios y según se colige de los Arts. 11, 12 inciso 2o., ordinal 3o., 15, 18 y 25 de la ley 182, esas funciones son las siguientes:

- a). Redactar el reglamento de copropiedad, aprobarlo, protocolizarlo y registrarlo junto con los títulos de dominio y plano del edificio; recuérdese que es a falta de una sociedad administradora. Art. 11 de la ley 182. Claro que si el edificio es de un solo propietario es él quien debe realizar estos trámites.
- b). Nombrar y remover los miembros de la Junta Directiva y Revisor Fiscal.
- c). Aprobar o reprobado el presupuesto de rentas y gastos y las cuntas en general.
- d). Ordenar la construcción de mejoras voluntarias Art. 12 numeral 3o.
- e). Imponer limitaciones o alterar el goce de los bienes comunes.
- f). Fijar las normas generales de convivencia y autorizar a los propietarios que intenten realizar modificaciones en la propiedad exclusiva.
- g). Estudiar y fenecer las cuentas que presente el administrador.
- h). Constituir y reglamentar el fondo de reserva o de gastos comunes.
- i). Aprobar las reformas del reglamento de copropiedad.
- j). Aprobar las cuotas que por expensas comunes correspondan a cada propietario.
- k). Acometer la reconstrucción del edificio fijando la cuota que cada propietario debe sufragar o también autorizar la venta de los terreno y materiales en caso de destrucción del edificio.

- 1). Conocer y decidir en los asuntos de interés general, acordando las medidas necesarias para el bienestar de la comunidad. "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. 12 Ley 182.

9.4 La Junta Directiva y el Revisor Fiscal.

Ambos son nombrados por la asamblea por período de un año. La Junta Directiva se forma de tres miembros principales con sus suplentes y se encarga de: Dirigir la administración y nombrar administrador; estudiar y aprobar contratos celebrados por el administrador por valor de *\$ 3.000=; aprobar la creación de cargos; vigilar la conservación de los bienes y su funcionamiento; ejercer las funciones delegadas por la asamblea; aprobar los balances que presenta el administrador; convocar asamblea extraordinaria; reunirse por los menos una vez cada mes; elegir entre sus miembros el presidente de la junta; rendir informe anual a la asamblea; ejercer las demás funciones que le encomendare la asamblea o que fueren urgentes hasta tanto la asamblea autorice o ratifique lo realizado por la junta. El Presidente representa a la directiva y ejerce los deberes y obligaciones que le asignen. El Revisor Fiscal tiene sus funciones propias, vigila el giro normal de la administración y la Junta Directiva.

* Mayores de \$ 3.000=

Las atribuciones deben precisarse en el reglamento de copropiedad y en términos generales son:

Velar por una buena administración y vigilancia de los bienes comunes; presentar a consideración de la asamblea y en forma oportuna, el presupuesto de rentas y gastos; atender oportunamente las reparaciones locativas; mantener permanentes y cordiales relaciones con los propietarios; efectuar los pagos y cobros respectivos; llevar los libros necesarios; nombrar al personal de servicios y tramitar su ingreso al Seguro Social; mantener la contabilidad al día, expedir recibos; cumplir con las órdenes que la asamblea y la junta administradora le asignen; representar a la comunidad; hacer uso correcto de las funciones que como mandatario tiene y en general todas las que propenden por el bienestar social.

El administrador debe cumplir ciertas calidades humanas y morales, puede ser uno de los copropietarios, o extraño a la comunidad y devengará un sueldo. El administrador es responsable ante los propietarios por negligencia y malos manejos, pero ¿hácese dónde va esa responsabilidad? El reglamento debe fijarla, recordando que tiene las características de Gerente de una sociedad y mandatario.

11. LAS EXPENSAS, GASTOS O COSTOS

Como quiera que el objetivo último de la propiedad horizontal es la convivencia y el bienestar de los copropietarios, esta armonía tiene como factor el mantenimiento, la conservación y reparación de los bienes comunes, ante lo cual todos los copropietarios tienen obligación. Para cumplir con esta obligación es necesario aportar periódicamente con sumas de dinero que se denominarán expensas, gastos o costos, con lo cual se asegura el óptimo servicio de los bienes comunes.

El C.C. en su Art. 854 dice: "Corresponde al usufructuario todas las expensas ordinarias de conservación y cultivo". El Art. 919 Ibídem, merece mencionarse: "Las expensas de construcción, conservación y reparación del serramiento, serán a cargo de todos los que tengan derecho de propiedad en él, a prorrata de los respectivos derechos".

La Ley 182 ordena: "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes". (Art. 5o.)

Al respecto el tratadista Reyes Duarte dice: "Nuestra ley - distingue entre expensas ordinarias de conservación y unidas extraordinarias urgentes. Las primeras son las que se hacen necesarias en mérito del desgaste o deterioro natural del edificio, causado por el uso normal; las últimas, son las determinadas por la ocurrencia de hechos anormales o extraordinarios, como ser un terremoto, un incendio o cualquier acaecimiento de naturaleza parecida". (11)

Las ordinarias las podemos ver en el Art. 50. de la ley 182 y las extraordinarias en el Art. 15 Ibídem. Su monto y cobro lo fija la Asamblea de Copropietarios sean ordinarias o extraordinarias.

"... Si por no realizarse estas reparaciones oportunamente, disminuye el valor del edificio, o se ocasionare graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio". El inciso final del Art. 15, responsabiliza contractualmente a quien causó el perjuicio o daño.

11.1 Proporcionalidad de las Expensas.

El Art. 50. de la ley 182 se refiere a la proporcionalidad en las atribuciones o expensas al decir que "Ca-

(11) Hernando Reyes Duarte, Ob. Cit. pag. 156

* extracontractualmente.

da propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y respeto de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguros en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes". Y el numeral 5o. del Art. 4o. del reglamentario 1335 de 1.959 afirma:

"En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:
... 5o. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes así como el pago de las primas de los seguros". Los dos principios anteriores señalan la proporcionalidad en los aportes, no obstante queda la posibilidad de que los propietarios en forma unánime determinen una forma distinta de contribución. Pero, cómo obtener esa proporcionalidad? El Art. 5o. de la ley 182 parece solucionar el problema y entonces la proporcionalidad se establece con una regla de tres simple y directa entre el valor total del edificio y el valor inicial de cada local o departamento. No está por demás advertir la necesidad de tener en cuenta el futuro comercial del piso o departamento y la perfecta interrelación que existe entre los bienes privados y comunes, pero esta relación no debe contemplar únicamente el "valor inicial" del piso sino que debe tenerse en cuenta una relación de áreas, por eso debemos estar más con la parte final del inciso 2o. del numeral 5o., del Art. 4o. decreto 1335 cuando dice: "... salvo que los propietarios unánimemente determinen una forma distinta de contribución".

"Siguiendo el sentido práctico que el señor Nelson F. Ramos le da a este punto central de la propiedad por pisos, transcribimos a continuación su propuesta: "La fórmula matemática simple y escuetamente expresada es, la proporción en la cual deben los copropietarios contribuir al pago de las expensas comunes del edificio a que se refiere el Art. anterior, fué calculada teniendo en cuenta la relación que existe entre la sumatoria de las áreas de construcción del edificio y el área total de los bienes comunes de éste así:

La sumatoria de las áreas de construcción 3.811.38 M2 es a La sumatoria del área de los bienes comunes 736.95 M2

como

1

es a

X

$$\text{Entonces : } X = \frac{736.95 \times 1}{3.811.38} = 193$$

El índice de servicios por metro cuadrado de construcción que es 193, se multiplica por el área privada exclusiva de cada local y apartamento y a cada uno de estos resultados, se le calculó el porcentaje en centésimos con respecto al total o sumatoria de las mismas así:

Local o Apartamento.	Area M2	Indice	Resultado	Coefficiente de copropiedad en %
			33.48	6.98
Local No. 1	173.49	x 193 =	25.58	5.27
Local No. 2	132.54	x 193 =	29.30	6.11
Local No. 3	131.86	x 193 =	23.23	4.84
Local No. 4	120.38	x 193 =	19.57	4.08
Apto. No. 201	101.41	x 193 =	19.57	4.08
Apto. No. 202	101.41	x 193 =	20.54	4.29
Apto No. 301	106.46	x 193 =		

./.

Apto. No. 302	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 401	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 402	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 501	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 502	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 601	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 602	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 701	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 702	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 801	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 802	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 901	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 902	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 1001	106.46	x	193	=	20.54	4.29
Apto. No. 1002	106.46	x	193	=	20.54	4.29
TOTAL.....					479.37	100% (12)

El coeficiente de propiedad en porcentaje se obtiene así:
Total de resultados es el 100%; cuánto (x) será el resultado de cada local o apartamento? Según el ejemplo para el local No. 1 tenemos:

$$\frac{479.37}{33.48} \times \frac{100}{x} = \frac{33.48 \times 100}{479.37} = 6.98$$

Esta proporción o coeficiente de copropiedad debe ser inmodificable y solo una decisión unánime de la Asamblea General de Copropietarios podrá permitir su cambio lo cual conllevaría hasta una modificación en la escritura porque el cambio afecta el derecho de propiedad de cada uno. Ahora bien, para que este sistema aquí expuesto no pugne con lo dicho en el Art. 4o., numeral 5o. in fine, del decreto 1335, deberá ratificarse y aprobarse por la Asamblea General de Copropietarios, de esta manera su obligatoriedad sería inobjetable.

11.2 Las Expensas Extraordinarias.

Nos remitimos al numeral 10. del Art. 15, ley 182 de 1.948: "Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes: 1a.) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga", para este caso también se aplica el coeficiente de copropiedad, calculado en el punto 11.1

11.3 Las Expensas en la Práctica.

El cobro y pago de las expensas comporta de todas maneras un adecuado sistema de hacerse efectivo, pues se trata de un aporte mensual que debe sumarse posiblemente a la cuota de amortización mensual del préstamo hipotecario concedido por una entidad crediticia y a otros gastos generales.

¿Qué incluyen las expensas? Los impuestos generales del edificio, los seguros de incendio y ascensor, los de mantenimiento, el salario y las prestaciones sociales de porteros, celadores, jardineros y asadores, etc., como existen pagos que pueden hacerse anualmente, caso del impuesto predial y otros de tipo laboral, debe repartirse la cuota en los doce meses para que el pago sea seguro y más fácil.

Una buena directiva y un buen administrador deben sa-

ber que el cobro y pago de expensas es fundamental para la vida y marcha del edificio, deberán tener en cuenta el nivel económico de los copropietarios, su grado de cultura y todos aquellos factores que influyen en las buenas relaciones humanas.

Estamos psicológicamente preparados para este tipo de vida? Era la pregunta que nos formulábamos en la introducción; este aspecto si que es importante, de él depende la funcionalidad del sistema de propiedad horizontal, o es un alivio para los copropietarios, o es el caos y el forcejeo por la tranquilidad diaria que tanto anhelamos, o es la solución a nuestros problemas de vivienda, o hemos hipotecado la privacidad del hogar y nuestra libertad.

El pago de expensas debe asegurarse de la manera más funcional y correcta posible, seguramente existirán personas que por una u otra razón se atrasan en los pagos, causando así problemas a los demás; será necesario establecer el cobro de las expensas por vía judicial, así lo estatuye el Art. 13 de la ley 182 de 1.948: "La copia del acta de la asamblea, celebrada de conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, - tendrán mérito ejecutivo para el cobro de las mismas". Entonces, habrá que intentar un proceso ejecutivo según el C. de P. C. Parece que este sería el único medio coercitivo que la ley prevé. Conviene una reforma en este aspecto, debe crearse otros medios legales para hacer efectivo el cobro, como sería el remate del apartamento y el derecho de retención en casos extremos. Podría también establecerse un interés por mora en el pago de expensas comunes a manera de cláusula.

sula penal del reglamento de copropiedad, pero previo un juicioso estudio para su funcionalidad.

Como de todos modos las expensas constituyen una carga económica, deben buscarse mecanismos para aliviarlas, por ejemplo: Al proyectar un edificio deben dejarse una áreas comunes como uno o dos apartamentos, los locales comerciales, los garages, etc. para que no sean vendidos y se destinen a producir renta para disminuir el monto de las expensas.

12. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En el punto 2.3 de nuestro trabajo dijimos que el condominio se extingue por sustracción de materia, por unificación de las diversas cuotas o por liquidación ya sea voluntaria o por sentencia judicial; al tratarse de la extinción de la propiedad horizontal ocurre lo propio según se analiza a continuación:

12.1 La destrucción total o deterioro de por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio.

Art. 14 de la ley 182 inciso 2o.: "Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente por los menos las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 988 del C.C., cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de los bienes". Serán entonces, la fuerza mayor o el caso fortuito los elementos para que se dé esta posibilidad, un terremoto, una conflagración, etc. Debe tenerse en cuenta la relación de causalidad con el hecho. Pero el inciso que comentamos deja también la posibilidad de un deterioro de por lo menos las tres cuartas partes de su valor;

ro, de cuál valor? Puede ser el comercial o el catastral, o los avalúos que ordenan las leyes tributarias (Art. 21 de la ley 182) una decisión unánime de los copropietarios sería la solución, pudiéndose fijar en el reglamento de copropiedad. La cuestión sería más funcional si la norma en vez de mencionar el valor del edificio, dijera las tres cuartas partes de la edificación. Aflora un interrogante: Destruído total o parcialmente el edificio queda el terreno en el primer evento y parte de construcción en el segundo. Qué sucede con estos elementos? En tratándose de hipotecas o gravámenes que afecten la edificación antigua, el Art. 80. de la ley 182 soluciona el problema al decir: "... dividido el inmueble, en los casos previstos en el Art. 14 de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen", es más según el Art. 90. la hipoteca no requiere la existencia del piso o departamento y espera hasta que este se construya sin necesidad de una nueva inscripción. Y en el caso de los elementos sobrantes pasan a ser regulados por las normas civiles, especialmente de la comunidad hasta que se decida la reconstrucción o se solicite la división de las partes comunes de que habla el Art. 14 de la ley 182.

12.2 Demolición por Mandato Judicial.

El Art. 688 del C.C. dice: "El que tema que la ruina de un edificio vecino le dejare perjuicio, tiene derecho de querrellarse al Juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación;

o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente. Y si el querellado no procediere a cumplir el fallo judicial se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa". A esta norma se remite el Art. 14 de la ley en comento. Es muy difícil que se de un caso de estos, tal vez en las casas demasiado viejas, pues modernamente es imposible que suceda.

12.3 La expropiación por causas de utilidad pública o social.

El Art. 30 de nuestra Carta Política en su inciso 3o. estatuye que: "por motivo de utilidad pública o interes social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa". Este tipo de expropiación se tramita según el C. de P.C., en el título XXIV, Art. 451 y ss. y la competencia la tienen los jueces del circuito civil en primera instancia. La indemnización se repartirá teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad, proporcional al derecho de cada cual, Art. 18 de la ley 168, parte final.

12.4 Por Unificación de los derechos en una misma persona.

Si todos los derechos se reúnen en cabeza de una sola persona, de hecho se extingue la propiedad horizontal.

Acudiendo al aforismo que dice: "Las cosas se deshacen de la misma ma-

nera que se hacen" pensamos que la misma autoridad que autorizó la construcción debe declararla extinguida, previa la presentación de los títulos respectivos.

12.5 La extinción frente a los terceros.

Al extinguirse, puede suceder que existan arrendatarios, usufructuarios, acreedores hipotecarios, etc., surgiendo así relaciones con terceros. Si se trata de la destrucción del local tenemos:

- a). Por la destrucción total del contrato de arrendamiento termina, Art. 2008 C.C., numeral 1o. "por la destrucción total de la cosa arrendada".
- b). Para el usufructuario el Art. 866 del C.C. expresa: "El usufructo se extingue por la destrucción completa de la cosa fructuaria; si solo se destruye una parte, subsiste el usufructo en lo restante. Si todo el usufructo está reducido a un edificio, cesará para siempre por la destrucción completa de este y el usufructuario no conservará derecho alguno sobre el suelo ..."
- c). Tratándose de acreedor hipotecario, la hipoteca continua sobre la parte que le corresponde al deudor sobre los bienes comunes como el terreno.
- d). El fideicomiso se extingue, Art. 822 del C.C.: "... 3o. por la destrucción de la cosa en que está constituido, conforme a lo prevenido respecto al usufructo en el Art. 866 ..."

- e). Cuando la propiedad del edificio se unifica en cabeza de una sola persona, los terceros tienen los mismos derechos que en los casos anteriores y deben ser respetados por el propietario.

CONCLUSIONES

Todo este contenido acerca de la propiedad horizontal, nos permite emitir una serie de conclusiones que para guardar armonía en el estudio, hemos tomado de cada uno de los doce capítulos los tratados y que aquí sintetizamos con miras a lograr el objetivo propuesto.

Un sentimiento del hombre ha sido cuidar su vida y todo - aquello que lo rodea y le sirve, desde los albores, comprendió la necesidad de convivir y compartir, en el devenir se unió a - otros para defender sus tierras y su heredad, también se unió y se lanzó a la conquista, todo este proceso termina con la Revolución Francesa, donde los derechos del hombre consagran a la propiedad como un derecho inviolable y supremo, más tarde el concepto de propiedad privada cambia según sea la intervención del Estado; hoy todas las legislaciones aceptan la propiedad privada como una institución regulada por una amplia normatividad.

Son características del derecho de dominio o propiedad, el hecho de ser absoluto porque otorga todas las facultades

Jurídicas; es un derecho exclusivo porque no requiere la intervención de otra persona y es perpetuo porque se extingue con la extinción del objeto, no obstante tener las cualidades de la elasticidad y la abstracción como sucede en la nuda propiedad en la que el dueño no tiene el goce de la cosa pero sigue siendo titular del dominio. El uso, el goce y la disposición son atributos del dominio que aseguran una mejor y mayor funcionalidad en la propiedad.

Aunque la copropiedad o condominio y la propiedad horizontal tienen cada una características y elementos propios, existe en el fondo identidad entre ellas y se sirven mutuamente; ejemplo: En cuanto a la naturaleza jurídica mantienen una identidad total; no obstante es bueno anotar, como la propiedad horizontal tiene su propia normatividad y campo de acción que le permiten ser una propiedad sui géneris.

Parece existir unanimidad en el sentido de que si existieran casas con más de un plano horizontal, aunque no exista la certeza de si se reconocían o no la posibilidad de que los pisos o apartamentos de un mismo edificio pudieran pertenecer a diferentes propietarios; en Roma, según el principio por el cual la edificación accedía a la propiedad del suelo, no es correcto aceptar la existencia de la propiedad horizontal pues, según esto, el dueño del suelo pasaba a serlo también del edificio. Concluimos entonces que en Roma existió la propiedad por pisos como situación de hecho pero sin

respaldo jurídico. Antigua y modernamente Francia ha tenido esta institución, igual sucedió en Italia; como una consecuencia del aumento de población, las grandes concentraciones humanas en las ciudades, la escasez de tierra, la falta de vivienda en casi todos los países del mundo se ha legislado sobre la propiedad horizontal.

En Colombia, con motivo del 9 de Abril de 1.948 y bajo el régimen de excepción, decretado por el entonces Presidente Mariano Ospina Pérez, se expide el decreto 1286 de Abril 21 de 1.948 "Sobre régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio". La norma fue saludable y necesaria, de allí nació el estatuto sobre la propiedad horizontal, ley 182 de Diciembre 29 de 1.948, reformada y adecuada por el decreto 1335 de 1.959 y 144 de 1.968.

El análisis del Art. 10. de la ley 182 permite establecer como en Colombia la propiedad horizontal puede materializarse sobre apartamentos de una casa con un solo piso cuando tengan independencia y salida a la vía pública, aunque una característica importante de esta propiedad es la verticalidad del edificio y un número de pisos que pase de dos. El Art. en comento, anota dos condiciones básicas para que las distintas divisiones de un edificio puedan pertenecer a diferentes propietarios y son: La independencia y el acceso a la vía pública directamente o por pasaje común. Característica de importancia en la propiedad horizontal, es la exclusividad que el propietario tiene sobre su piso o departamento y por

otra una propiedad forsoza y necesaria sobre las partes comunes, una y otra forman un todo indisoluble. Existe una correlación entre lo común y lo exclusivo, por eso los bienes comunes son del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, pero a su vez independiente de los derechos exclusivos.

Jurídicamente la propiedad es un derecho de dominio, derecho real que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona, pero hay una diferencia con la propiedad individual ya que el derecho individual sobre un piso o departamento, le da además un derecho sobre los bienes comunes del edificio como el suelo, subsuelo, el espacio aéreo, pasillos, escaleras, techumbre, redes, etc.

Según las orientaciones de la ley 182 decimos que la propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre edificios divididos por pisos o departamentos en que se da vida cada piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común, propiedad que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunta e inseparable a la vez sobre los restantes elementos y servicios comunes del inmueble.

Son características de la propiedad horizontal, la completitud, la exclusividad, la formalidad. La propiedad hori-

zontal en Colombia puede constituirse por cualquier acto jurídico ido neo siendo los más frecuentes: El deseo del interesado, la sentencia judicial, la donación, el testamento, por sucesión mortis causa.

Del Art. 2o. y 7o. de la ley 182 podemos hacer una deducción: Existe una limitación a los derechos privados por el interés ajeno, se limita el uso y disfrute de los bienes en aras de la seguridad, solidez y salubridad del edificio y en aras de la tranquilidad de los demás propietarios; de otra parte, existe la disponibilidad del derecho privado jurídica o materialmente, gratuita u onerosa, entre vivos o mortis causa, siempre teniendo en cuenta el reglamento de copropiedad.

Son bienes comunes inalienables e indivisibles de todos los propietarios del inmueble, aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan el uso y goce del piso o departamento, ejemplos: El terreno, los cimientos, los muros, las escaleras, techumbre, habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones de servicios, etc. Estos bienes se han clasificado en comunes propiamente dichos, bienes comunes que permiten el uso, goce y disfrute del piso o departamento y bienes comunes de uso privado.

El dominio exclusivo sobre el piso o departamento y el condominio sobre las cosas comunes son inseparables, esto

porque la comunidad en los bienes de uso común, tiene por objeto permitir al dueño usar y gozar de su piso o departamento, por esto todo cambio o modificación jurídica que afecte el piso o departamento, se extiende automáticamente a los bienes de uso común. Art. 4o. de la ley 182, es más, los bienes comunes son forzosamente indivisibles; mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división de los bienes comunes.

El espacio aéreo en los edificios de propiedad horizontal está limitado por varias razones: Las disposiciones urbanísticas municipales, la aeronavegación, las comunicaciones electrónicas, los perjuicios que pueden ocasionar a los edificios aledaños. El subsuelo también está limitado por las necesidades urbanísticas y de interés público como son: los oleoductos, gasoductos, alcantarillado, redes telefónicas, los metros subterráneos, etc.

El régimen de propiedad horizontal, no nace por el simple querer de los propietarios, debe someterse a una serie de requisitos plasmados en el decreto 1335 de 1.959 y además cumplir las exigencias municipales sobre urbanismo y construcción; el primer paso formal es la solicitud de la licencia de construcción ante las autoridades municipales previo el lleno de los documentos enumerados en el Art. 2o. Ibídem. La oficina de planeación aprueba o mejor constituye la propiedad horizontal por medio de una resolución que una vez notificada se protocoliza junto con una copia

da que debe registrarse y luego protocolizarse previa su notificación. Quienes promocionen, reciban dineros, vendan o prometan en venta sin el permiso de la Superbancaria se hacen merecedores a una sanción pecuniaria y denuncia penal correspondiente.

El reglamento de copropiedad es la vida del régimen de la propiedad horizontal, tiene su naturaleza jurídica propia y su fuerza de cumplimiento; es un contrato solemne y consensual por que necesita elevarse a escritura pública y luego registrarse y por que es producto de la unanimidad de los copropietarios. Regula los deberes y derechos de quienes comparten la vida en un edificio por eso debe ser producto de un juicioso estudio que asegure su funcionalidad en el devenir cotidiano.

La Asamblea de Copropietarios es el ente administrativo en la propiedad horizontal, bien constituida y reglamentada puede adquirir personería jurídica, con razón se ha dicho que es la columna vertebral del sistema, ejecuta y da vida al reglamento, trae pautas en la administración, resuelve los problemas que conlleva la vida en común, por tanto debe respirarse en ella, la igualdad, armonía y las mejores relaciones humanas. Las decisiones que toma la asamblea acordes con el reglamento, son obligatorias para todos, aun para los ocupantes a cualquier título y su observancia puede exigirse coactivamente en juicio sumario y breve.

Dada la importancia, el reglamento de copropiedad debe te-

ner un capítulo completo sobre la asamblea de copropietarios en el cual se fije muy claramente sus funciones, competencia, quórum para deliberar y decidir.

La Junta Directiva y el Revisor Fiscal son destinados por la asamblea, la junta diraij la administración general y nombra administrador, sus funciones deben estar perfectamente estipuladas en el reglamento. El administrador representa la comunidad, sus funciones deben ser perfectamente reglamentadas sobre todo su responsabilidad y el alcance de la misma, su importancia es tal que se asimila a un mandatario o gerente de una sociedad.

Las expensas, gastos o costos son sumas de dinero que los copropietarios deben aportar para el mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y del edificio en general; su monto debe ser proporcional al valor del piso o departamento de cada propietario; las expensas pueden fijarlas la asamblea de copropietarios, sin mirar únicamente el valor inicial del edificio sino su valor futuro y la relación entre áreas comunes y áreas totales. El cobro de las expensas por ser una erogación que afecta el presupuesto familiar, debe tener un adecuado trámite y control puesto - que de él depende el desarrollo normal de la administración del edificio.

La destrucción total o deterioro de por los menos las tres

cuartas partes del edificio, la demolición por orden judicial, la expropiación, la unificación de los derechos en una misma persona, son formas de extinguirse la propiedad horizontal. En la extinción debe tenerse en cuenta las relaciones que existen frente a terceros tenedores a cualquier título, sobre el particular concluimos que el contrato de arrendamiento termina con la destrucción total de edificio, que el usufructo continua sobre la parte que quede, si la destrucción es total cesa para siempre y el usufructuario no tiene derecho alguno sobre el suelo; la hipoteca continua sobre la parte que le corresponde al deudor sobre los bienes comunes, el fideicomiso tiene igual trato que el usufructo y por último cuando la propiedad se unifica, los terceros tienen los mismos derechos que en los casos anteriores y deben ser respetados por el propietario.

B I B L I O G R A F I A

RAMOS S. Nelson F. "La Propiedad Horizontal". Editorial el País, Cali - Col. 1.977

PABON INÉÑEZ Ciro. "La Propiedad por Pisos". 2a. Edición, Editorial TEMIS, Bogotá 1.975

RALUY Dux José Paré. "La Propiedad Horizontal". Ediciones y Publicaciones, S.A. Barcelona - España

RODRIGUEZ Arturo Alessandri y otro. "Curso de Derecho Civil" Tomo II, de los bienes, 2a. edición, Editorial Nacimiento 1.957. Santiago de Chile.

ANDRADE Cárdenas Ernesto. "Construyamos Propiedad Horizontal" Imprenta Departamental. Pasto. 1965

"Manual de Venta de Casas", Conferencia mimeografiada, Cali 1.963

REYES Duarte Hernando. "El Régimen de la Propiedad Horizontal" Imprenta del Departamento, Bucaramanga 1.950

FAJARDO Arturo Luis. Apuntes de Clase, Derecho Civil Bienes,
IV Semestre, Facultad de Derecho. Universidad de Nariño.

CASTRO José Félix. "Constitución Política de Colombia" Librería Publicitaria. Bogotá 1.976

ORTEGA Torres Jorge. "Código Civil Colombiano". Editorial TEMIS, Bogotá 1.976

ORTEGA Torres Jorge. "Código de Comercio". Editorial TEMIS Bogotá 1.972

ORTEGA Torres Jorge. "Código de Procedimiento Civil". Editorial TEMIS, Bogotá 1.979

MORRIS Ordoñez Francisco. "Ley de Vivienda". Superintendencia Bancaria, Bogotá 1.979

Régimen Legal para Entidades Vigiladas por la Superintendencia Bancaria. 1.978 - 1.979 Super Fondos, 2a. Edición.

Régimen Legal para Entidades Vigiladas por la Superintendencia Bancaria. 1.980 Super Fondos.

BONILLA Marín Gabriel. "La Propiedad Dividida". Librería Gue-

vara. Granada España 1.920

MORRIS Ordoñez Francisco. "Doctrinas y Conceptos". Boletín
Oficina Jurídica No. 071 de la Superintendencia Banca-
ria. Bogotá 1.981

DECRETO NUMERO 107 de 1983

(enero 19 de 1983)

Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948 el numeral 6o. del artículo 4o. del Decreto 2610 de 1979 y se derogan algunas disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA,

BIA,

en ejercicio de las atribuciones que le confiere el ordinal 3o. del artículo 120 de la Constitución Nacional y el artículo 19 de la Ley 182 de 1943,

DECRETA :

ARTICULO 1o.- Para efectos de los artículos 10 y 11 de la Ley 182 de 1948 el propietario o los propietarios de los diversos pisos o apartamentos de un inmueble construido o por construir, podrán adoptar el reglamento con copropiedad sin necesidad de autorización Distrital, Municipal, Departamental o Metropolitana.

ARTICULO 2o.- El reglamento de copropiedad deberá elevarse a escritura pública y protocolizarse junto con los siguientes documentos:

- a) Copia de los planos arquitectónicos aprobados.
- b) Licencia de construcción o su equivalente.
- c) Un proyecto de división de propiedad.
- d) Una memoria descriptiva del inmueble, en la cual se determine su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.
- e) Un plano del edificio, que muestre la localización, lindero, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o departamentos.

DECRETO No. 107 de 1983.- Por el cual se reglamenta la Ley Hoja No. 2 182 de 1948, el numeral 6o. del artículo 4o. del Decreto 2610/79 y derogan algunas disposiciones.

ARTICULO 3o.- La declaración a que se refiere el artículo 19 de la Ley 182 de 1948, se entenderá emitida cuando la Secretaría de Obras Públicas o la entidad o funcionario que haga sus veces expida la licencia de construcción o su equivalente, de acuerdo con los requisitos señalados por la autoridad competente.

ARTICULO 4o.- En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

- a) Nombre del propietario y determinación de los títulos.
- b) Determinación del inmueble por su ubicación sobre las vías públicas; nomenclatura urbana, medidas longitudinales de cada lado del terreno, y la superficie del mismo, altura de cada piso o departamento, y números que los distinguen e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
- c) Para efectos de determinar el área y linderos el interesado podrá optar por un sistema gráfico o descriptivo de los inmuebles que conforman el régimen de copropiedad.

El sistema gráfico consiste en verter las especificaciones del plano anotado a una forma literal,

- d) Determinación por área y linderos uso y destino que deberá darse a cada piso o departamento,
- e) Determinación completa de los bienes afectados al uso común,
- f) Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de las primas de seguros.

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este literal serán señaladas con relación al coeficiente de copropiedad, determinado por el cociente, resultante de dividir el área privada de cada unidad, por el área total privada del edificio.

- g) Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requi-

DECRETO No. 107 de 1983 - Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948 el numeral 6o. del artículo 4o. del Decreto 2610 de 1979 y se derogan algunas disposiciones.

sitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos.

- h) Funciones, épocas de reunión, forma de citación, quorum, mayoría etc. de la asamblea de copropietarios, la cual se resumirá por lo menos, una vez al año,
- i) Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador.

ARTICULO 5o.- Para los efectos del numeral 6o. del artículo 4o. del Decreto 2610 de 1979, cuando se trate de edificaciones que sean objeto de permiso, en el reglamento de propiedad horizontal las normas de administración en él insertas, serán redactadas de acuerdo con un modelo general aprobado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que otros bienes con destinación diferente a vivienda puedan acogerse al mismo.

ARTICULO 6o.- Derógase los artículos 2o. y 3o. y 4o. del Decreto reglamentario 1385 de 1959 y demás normas que le sean contrarias.

ARTICULO 7o.- Este Decreto rige desde la fecha de su expedición.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Bogotá a 19 de Enero de 1983.

Por lo novedoso e importante, incluimos en este apéndice un comentario al Decreto 107 de Enero 19 de 1.983, por el cual se reglamenta la ley 182 de 1.948, el numeral 6o. del Art. 4o. del Decreto 2610 de 1.979 y se derogan los Arts. 2o., 3o. y 4o. del Decreto reglamentario 1335 de 1.959.

El Art. 1o. del decreto en comento deja la posibilidad de adoptar el reglamento de Copropiedad sin necesidad de autorización distrital, municipal o departamental haciendo de esta manera, más fácil su trámite.

El Art. 2o. resume y deja sin valor los Arts. 2o. y 3o. del Decreto 1335 y su texto es del siguiente tenor: "El Reglamento de Copropiedad deberá elevarse a escritura pública y - protocolizarse junto con los siguientes documentos:

- a). Copia de los planos arquitectónicos aprobados.
- b). Licencia de construcción o su equivalente.
- c). Un proyecto de división de la propiedad.
- d). Una memoria descriptiva del inmueble, en la cual se determine su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.
- e). Un plano del edificio, que muestre la localización, lindero, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o departamentos.

Se suprime la licencia que deberá pedirse a la Alcaldía

Municipal y entonces esta entidad expedirá la licencia de construcción o su equivalente de que habla el literal b). del artículo anterior previo el lleno de los requisitos que la entidad municipal exija para estos casos.

Ahora los documentos mencionados en el artículo, deben guardarse en el protocolo; se suprime entonces el trámite que debía hacerse ante la Alcaldía Municipal por eso el Art. 3o. del decreto que se analiza, anota que la declaración que la Secretaría de Obras Públicas debe dar sobre si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias que la ley establece; se entiende emitido cuando la Secretaría de Obras Públicas, la entidad o el funcionario que haga sus veces expida la licencia de construcción o su equivalente, de acuerdo con los requisitos señalados por la autoridad competente que para el caso es la Alcaldía.

El decreto en su Art. 4o. estatuye las especificaciones que el Reglamento de Copropiedad debe tener:

- a). Nombre del propietario y determinación de los títulos.
- b). Determinación del inmueble por su ubicación sobre las vías públicas; nomenclatura urbana; medidas longitudinales de cada lado del terreno y la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y números que los distinguen e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
- c). Para efectos de determinar el área y linderos el interesado podrá optar por un sistema gráfico o descriptivo de los inmuebles que conforman el régimen de copropiedad.

El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano de que trata el literal e). del Art. 2o. de este Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano anotado a una forma literal;

- d). Determinación por área y linderos, uso y destino que deberá darse a cada piso o departamento;
- e). Determinación completa de los bienes afectados al uso común;
- f). Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes; así como el pago de las primas de seguros.

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este literal serán señaladas con relación al coeficiente de copropiedad, determinado por el cociente, resultante de dividir el área privada de cada unidad, por el área total privada del edificio.

- g). Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos.
- h). Funciones, épocas de reunión, formas de citación, quórum, mayoría, etc. de la asamblea de copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez al año; y
- i) Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del Administrador?

Se ha derogado el Art. 4o. del Decreto 1335 de 1.959 si bien se conserva en líneas generales su contenido, el literal f). reglamenta lo relacionado con las cuotas proporcionales

que como expensas deben contribuir los copropietarios y su relación con el coeficiente de copropiedad el cual debe obtenerse dividiendo el área privada de cada unidad entre el área total privada del edificio, nos parece muy saludable la medida y dejamos entonces sin valor la propuesta que el tratadista Nelson F. Ramos - hacfa, transcrita en el Capítulo 11 de nuestro trabajo.

El Art. 5o. reglamenta el numeral 6o. del Art. 4o. del Decreto 2610 de 1.979 para que en tratándose de planes dedicados a vivienda, el reglamento de propiedad horizontal se redactará de acuerdo con un modelo general aprobado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que otros bienes con destinación diferente puedan acogerse al mismo.

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
T Inventario: 29830
346.0433 Autor: Hugo M. Salcedo Guerron
S161 Título: La propiedad horizontal en
Ej.1 Colombia.

Fecha Dev.	Nombre	Carnet



T
346.0433
S161
Ej.1

29830

Universidad de Nariño
Pasto (Nariño)

29830
Universidad de Nariño
BIBLIOTECA
ALBERTO QUIJANO GUERRERO