

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION

Ej. *1*
Vol.
Tomo *X*
Caja
Código

"TESIS DE GRADO"

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

//
MERY BENAVIDES VILLARREAL

Pasto, marzo de 1.979

21332

FN
T
D346.43
B456
Ej. 1.

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE DERECHO
FACULTAD DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION

No. 21382 Ej. 1
Valor. \$ 1000 - Vol.
Fecha 10 - 3 - 79 Don. X
Fac. Derecho Canje
Librería. Antos Comp.

"LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL URBANISMO
EN LA LEGISLACION COLOMBIANA"
EN LA LEGISLACION COLOMBIANA"

PRESIDENTE DE TRIBUNAL
UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

Pasto, marzo de 1.979

21382 58/2

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE DERECHO

INTEGRACION:
A MIS PADRES
"LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL URBANISMO
EN LA LEGISLACION COLOMBIANA"

PRESIDENTE DE TESIS:

DR. SOFONIAS SANTACRUZ RAMOS

Pasto, marzo de 1.979

UNIVERSIDAD DE NARIÑO

FACULTAD DE DERECHO

La meta primordial del hombre es la superación intelectual, física y moral; las exigencias económicas y sociales de la vida moderna determinan en el individuo una nueva concepción de la existencia, lo llevan a moldarse a una serie de circunstancias imprevistas y le brindan una sucesión de problemas que requieren no solo soluciones ideológicas sino también prácticas.

El rápido crecimiento de la población, la falta de comunicación con las capitales, la ausencia de centros docentes en las regiones apartadas de la zona rural, el traslado de la causa dinámica de mis esfuerzos y realizaciones de un conflicto de trascendencia como es el ensanchamiento urbanístico de las urbes, sin sujeción a presupuesto, a técnicas de salubridad, de prestación de servicios que habían sido diseñados para determinadas áreas.

Aquí es donde surge como solución inmediata la institución de la PROPIEDAD HORIZONTAL desde un doble aspecto, el jurídico y el urbanístico.

JURISDICCIÓN: Se lleva a la derogación de los conceptos tradicionales, el cambio de ideas, a la creación y producción de nuevos juicios, se abre la puerta a corrientes modernas de pensamiento social y humano que van al encuentro con el tiempo.

Pasto, marzo de 1.979

INTRODUCCION

La meta primordial del hombre es la superación intelectual, física y moral; las exigencias económicas y sociales de la vida moderna determinan en el individuo una nueva concepción de la existencia, lo llevan a moldarse a una serie de circunstancias imprevistas y le brindan una sucesión de problemas que requieren no solo soluciones ideológicas sino también prácticas.

El rápido crecimiento de la población, la falta de comunicación con las capitales, la insuficiencia de centros docentes en las regiones apartadas del país hacen que el hombre colombiano se traslade a las ciudades donde cree encontrará los medios propicios para el desarrollo de sus actitudes, generando un conflicto de trascendencia como es el ensanchamiento urbano.

En el desarrollo de este tema en primer lugar hará un estudio del origen de la Propiedad Horizontal, sus características técnicas, de salubridad, de prestación de servicios que habían sido diseñados para determinadas áreas.

Aquí es donde surge como solución inmediata la institución de la PROPIEDAD HORIZONTAL desde un doble ángulo, el Jurídico y el urbanístico.

JURIDICAMENTE: Conlleva a la devolución de los conceptos tradicionales, el cambio de ideas, a la asunción y producción de nuevos juicios, se abre la puerta a corrientes modernas de contenido social y humano que van más de acuerdo con el desa-

rollo de los pueblos. 1353 de 1.977. Además entrará a estudiar

URBANISTICAMENTE: Es la solución al problema habitacional imperante, es la forma más práctica de favorecer a un conglomerado social carente de medios muchas veces y que tienen derecho a disfrutar de las mínimas condiciones de comodidad que ofrecen los servicios públicos elementales y que pueden concentrarse técnicamente en edificios especialmente diseñados.

Ante la complejidad del problema se ha pensado que el desarrollo del sistema de propiedad colectiva ayudaría eficazmente a solucionarlo, pues él, no solo se puede contemplar desde el ángulo económico individual, sino que es necesario armonizarlo con los problemas de la expansión que contemplan nuestros centros urbanos y las implicaciones económicas que en este orden tendrían que afrontar los mismos.

En el desarrollo de esta tesis en primer lugar haré un estudio del origen de la Propiedad Horizontal, su evolución histórica y jurídica dentro del cual analizaré las legislaciones que en los distintos países lo aceptan y lo rechazan. Luego trataré de encuadrar la figura jurídica de esta clase de propiedad dentro de las diferentes teorías del derecho, para concluir que éstas tienen características propias que la conforman y le dan por lo tanto una naturaleza jurídica distinta de las demás.

Luego hago un estudio del estatuto jurídico y legislativo que le dió vida entre nosotros, la Ley 182 de 1.948 y su

Decreto reglamentario 1335 de 1.959. Además entraré a estudiar el problema del Urbanismo sus incidencias e implicaciones que en orden socio-económico representa el problema.

La Institución de la Propiedad Horizontal es una figura joven relativamente, pero a pesar de esto en sus 30 años se habría podido dar a conocer, a estructurar y a analizar aunque sea en los claustros universitarios donde se forman mentes jóvenes que pueden ser mañana los promotores de una Colombia mejor. Corpus Iuris Civilis ofrece algún rastro de la

He querido cimentar en mí mismo la inquietud de lo que esta institución implica en todos los campos, de allí que al hacer algunas anotaciones a este régimen, pretendo satisfacer al menos en principio mi deseo de investigar un sistema moderno, tan moderno y tan poco conocido en las Facultades de Derecho.

Desde luego, conocieron la copropiedad basada en la indivisión distinguiéndola del condominio fundado en la juxtaposición de sus partes integrantes y en cierto modo diferenciadas, como el del la mediería, pero es indudable que los juristas romanos clásicos no podían admitir nunca el derecho exclusivo de propiedad sobre un piso o parte de un edificio, porque ello hubiera sido contrario a su concepción acerca del dominio de inmuebles traducida en la fórmula de "Superficies solo cedit" y de dominus soli est ceteris est inferius vel ut que ad infera conformes a las cuales todo dueño dilatado la-

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS

La Propiedad Horizontal como fenómeno jurídico aislado, tiene remotos antecedentes; como fenómeno generalizado y difundido en amplia escala es sumamente moderno.

Se señalan vestigios de la singularización de la propiedad sobre porciones determinadas de edificios, en épocas tan antiguas como la correspondiente a la primera Dinastía Babilónica; el Corpus Iuris Civilis ofrece algún rastro de la propiedad en estudio, aunque la escasez de antecedentes es prueba manifiesta de la rareza que debió revestir en Roma la propiedad por departamentos.

En el Derecho Romano: No creemos que se haya conocido en Roma antigua el sistema que hoy se denomina, en forma no del todo correcta.

Desde luego, conocieron la copropiedad basada en la división distinguiéndola del condominio fundado en la yuxtaposición de sus partes integrantes y en cierto modo diferenciadas, como el del la medianería, pero es indudable que los juristas romanos clásicos no podían admitir nunca el derecho exclusivo de propiedad sobre un piso o parte de un edificio, porque ello hubiere sido contrario a su concepción acerca del dominio de inmuebles traducida en la fórmula de "superficies solo cedit y de dominus soli est coeli ed inferorum vel usque ad infera", conforme a las cuales todo dueño dilatava la-

extensión de su propiedad por arriba hasta el cielo subiendo a la esfera de los astros, y por debajo hasta la profundidad del infierno, según lo afirma el profesor Héctor Lafaille.

No obstante, algunos autores han sostenido que la división horizontal existió de hecho en Roma, al margen de los preceptos legales, habiendo sido practicada por los plebeyos romanos en el Monte Aventino. En contra de esta interpretación se ha dicho con acierto, que no es posible afirmar dados los antecedentes que poseen al respecto que la ley Icilia (añ. 456 a. de C.), al dar a los plebeyos la facultad de morar en el Monte Aventino, creó o quiso crear un sistema de propiedad por planos horizontales. En realidad la atribución que ella confirió en ese sentido en favor de los individuos de la plebe no configuró un instituto diferente del derecho de superficie, si no se tienen datos de si el suelo también correspondía a ellos, si pagaban cánon o si estaban o no obligados a la restitución.

En otros Pueblos: Edouard Cuz encuentra el origen de la institución en la antigua Caldea y la extiende después por todo el oriente, estimando otros autores que fué conocida en el bajo imperio en el derecho Sirio-Romano, en Palestina, Egipto y entre los fenicios, difundándose en Italia y Francia en la Edad Media, mientras que los germanos de espíritu individualista se mostraron contrarios a ella.

En otros Pueblos: Edouard Cuz encuentra el origen de la institución en la antigua Caldea y la extiende después por todo el oriente, estimando otros autores que fué conocida en el bajo imperio en el derecho Sirio-Romano, en Palestina, Egipto y entre los fenicios, difundándose en Italia y Francia en la Edad Media, mientras que los germanos de espíritu individualista se mostraron contrarios a ella.

En otros Pueblos: Edouard Cuz encuentra el origen de la institución en la antigua Caldea y la extiende después por todo el oriente, estimando otros autores que fué conocida en el bajo imperio en el derecho Sirio-Romano, en Palestina, Egipto y entre los fenicios, difundándose en Italia y Francia en la Edad Media, mientras que los germanos de espíritu individualista se mostraron contrarios a ella.

En otros Pueblos: Edouard Cuz encuentra el origen de la institución en la antigua Caldea y la extiende después por todo el oriente, estimando otros autores que fué conocida en el bajo imperio en el derecho Sirio-Romano, en Palestina, Egipto y entre los fenicios, difundándose en Italia y Francia en la Edad Media, mientras que los germanos de espíritu individualista se mostraron contrarios a ella.

En los antiguos pueblos Germánicos: Vincenzo Ricci, al estudiar el desarrollo de la institución en los antiguos pueblos germánicos sostiene que éstos desconocieron el principio romano de la accesión y que la característica y fundamento de su derecho de propiedad estaba erigido sobre el postulado del trabajo, según el cual todo lo que se produce con ese medio no puede ser absorbido por el dueño del terreno, y, por lo tanto, la construcción o plantación que surgía del suelo, no era necesariamente del suelo mismo, sino de quien hubiese construido o plantado.

En función de este principio, conforme lo sostiene Guillermo González, es indudable que los pueblos germánicos primitivos admitieron y practicaron una propiedad distinta por pisos, sin el recurso de los expedientes que eran indispensables en el derecho romano para la existencia del derecho de accesión.

El Profesor Gerónimo González, por su parte al enjuiciar este derecho, recuerda que "en los pueblos primitivos y acaso sucedió en Roma que disponían de grandes extensiones de tierra donde cada familia puede levantar su tienda o construir su choza, la unión del albergue es circunstancial, y la propiedad se refiere directamente a los objetos transportables (maderas, piedras, etc.). Es decir, que los materiales empleados en la habitación siguen siendo de su dueño, cualquiera que sea la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesoria de la tierra, alcanza en muchas ocasiones la categoría de cosa principal".

Este resultado se perpetúa a través de la edad media en los códigos modernos de origen germánico e influyente en la división de las cosas en muebles o inmuebles.

En la Edad Media: Es en esta época realmente, en que la ins -

titución surge claramente y con caracteres perfectamente definidos. Muchas ordenanzas de estos tiempos, "coutumes" de la antigua Francia o "Statuti", de las ciudades italianas, comienzan a perfilar el sistema. Los recintos amurallados de las ciudades y el mar y montañas limitativos de la extensión de la población oceánica, al constituir una valla infranqueable a su crecimiento horizontal, dieron lugar a la expansión vertical.

Según lo que revelan las costumbres de Auxerre de 1.561, Orleans, Montargis, Berry, Bretaña, París, etc., se llegó no solo a la división por pisos o departamentos, sino a admitir también el parcelamiento por habitaciones.

En Rennes la división horizontal tuvo su causa principal en un incendio de grandes proporciones que produjo en 1.720, de tal magnitud que el fuego destruyó más de 850 casas, por lo cual cerca de 8.000 personas necesitaron nuevas viviendas. Obligados a levantar sus inmuebles según un plano trazado por el urbanista Gabriel, arquitecto real, en el espacio primitivo disminuido por el ensanchamiento de calles públicas y a fin de ahorrarse gastos y tiempo, los interesados se agruparon en comunidades de tres o cuatro familias, levantando edificios altos que luego dividieron en pisos o departamentos. Los resultados obtenidos fueron tan favorables que el sistema subsistió y se extendió, especialmente respecto de bienes pertenecientes a un solo dueño divididos por testamento o en particiones hereditarias.

Además en Francia la división de la propiedad fué conocida desde la antigüedad así como en otros países especialmente en Italia y España.

Respecto a Italia se pueden citar los "Statuti" de la ciudad de Milán, que reglamentaban particularmente uno de ellos, sino la copropiedad en sí, las obligaciones de los condueños

relativa a la conservación del techo, del suelo y, en general, de todos los bienes relativos o pertenecientes a cada una de las propiedades consideradas independientes y exclusivas. En España su origen data desde el siglo XVII. En 1.831 ya Escriche, en su conocido "Diccionario", se refiere a casos de división de esta especie sentando reglas que luego inspirarían al propio Código Español.

En La Época Moderna: Como sucedió en los órdenes político, jurídico, económico y social, la Revolución Francesa representa un hito en la organización moderna del derecho de propiedad. La propiedad de casas divididas por pisos, que hasta entonces se había desenvuelto de modo esporádico en sus ordenanzas de carácter local, se impuso en el articulado de las leyes fundamentales y fué recogida, aunque parcialmente, en el Código Civil de Napoleón. A partir de ese momento empezaron a perfilarse tres criterios diferentes que imperaron hasta el primer cuarto del siglo XX. Las tendencias bien delimitadas, eran: la de las legislaciones que prohibían este régimen de propiedad; la de aquellos que lo admitían y regulaban siguiendo el criterio francés, de una manera expresa y más o menos imperfectamente; y las de que adoptaron el criterio del silencio legal sobre la materia. El primer código que recogió la institución fué el Francés de 1.804, llamado Código de Napoleón. Mientras que el primero que se refiere a ella con carácter negativo o prohibitivo—según Batle Vázquez— fue el código argentino en su art. 2617.

Fundamentalmente y diferentes consideraciones, especialmente esgrimidas al terminar la guerra mundial de 1.914-1.9-19, impusieron la necesidad de regular el régimen de la propiedad de casas divididas por pisos en casi todo el mundo. La reorganización industrial y económica de los países contendientes, afectados por las secuelas de la post-guerra; el aumento de habitantes y las grandes concentraciones humanas en las ciudades y los graves problemas sociales que surgieron posteriormente, abrieron una indudable corriente de simpatía contribuir a solucionar el grave problema de la falta de habitaciones que padecía el mundo.

En la actualidad, solo suiza mantiene su postura prohibitiva a la institución de la propiedad horizontal. El art. 675 del C. Civil dispone, en efecto: "Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie", aunque se establece que las construcciones podrán tener una propiedad distinta, a condición de que se inscriba en el registro inmobiliario como servidumbre.

La cuestión hasta entonces sometida a los tribunales de primera instancia donde luego suprema importancia. De esta sentencia por su novedad y contenido se permite transcribir lo siguiente importante

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA Y DOCUMENTACION
PROCESOS TECNICOS

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO...
MAGISTRADO PROMOTOR, DR. VICENTE ARRADE...
Estrés de tal naturaleza suscita y da... En Colombia no está

prohibido III.- ANTECEDENTES JURIDICOS DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL EN NUESTRA LEGISLACION, pertenec
sea a diferentes dueños; pero en nuestra legislación no exig

Como antecedente importante y curioso tenemos los terre
motos ocurridos en el Municipio de Tiquerras al echar al suelo
muchas viviendas, por allí en los años 1.936 y 1.937, lo cual
dió como resultado la sentencia de 23 de octubre de 1.941, pro
ferida por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial
de Pasto, base fundamental de la ley sobre esta materia, sur
gida en el año de 1.948.

Sin disposición legal pertinente, acudiendo a los críge
nes del Derecho Civil, penetrando en las legislaciones extran
jeras, con gran pericia y erudición, le correspondió a nues
tre Tribunal Superior resolver el caso planteado por la des
trucción y reconstrucción de una casa de dos plantas, en el
renombrado Municipio.

La cuestión hasta entonces jamás habíase presentado en
ninguna parte de la República, era novísima en el Foro y en
trañaba desde luego suprema importancia.

De esta sentencia por su novedad y contenido me permito
transcribir la siguiente importante doctrina:

"TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL.- SALA CIVIL.-
MAGISTRADO PONENTE, DR. VICENTE ANDRADE.- Pasto, octubre vein
titrés 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 reglamentaria de los derechos de los distintos propietarios. Por consiguiente, tales derechos deben ser regulados por los principios generales de la 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 ocupada por éstas, 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 COELI ET INFERORUM y AEDICIUM 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 privada.- Entre los distintos propietarios se establecen relacio-

nes 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 o los dueños de éstas realizar obras que desquicien el edificio.- Si ocurre la destrucción de la casa por caso fortuito, rigen las normas 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 como partes de una parte del suelo.- La acción posesoria especial, establecida por el artículo 986 del C.C. es procedente y la que mejor conviene a la naturaleza del derecho reclamado 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". - - - - -

En el año 1.946, fué presentado al Congreso de Colombia un proyecto de ley en 30 artículos sobre "REXIMEN DE LA PROPIEDAD DE PISOS Y DEPARTAMENTOS DE UN MISMO EDIFICIO". Este proyecto de ley fué tomado en su mayor parte del estatuto de la materia en Chile y en algunos aspectos de la Legislación del Brasil, fué producción originaria de los doctores Humberto Gómez Naranjo y Alfonso Arañjo.

Otro antecedente de gran importancia fué el 9 de abril -

de 1.948, cuyas catastróficas consecuencias recayeron notoriamente -entre otras- sobre las edificaciones urbanas en la ciudad capital del País, hizo considerar al Gobierno Nacional urgente la vigencia del régimen especial sobre pisos y departamentos, y en consecuencia se puso en vigencia, por el Decreto Legislativo número 1286 de 1.948, de 21 de abril de dicho año, el texto del proyecto que el Congreso aún tenía en estudio. En ese mismo año, se expidió la "LEY 182 DE DICIEMBRE 16", sancionada el 29 del mismo mes y totalmente vigente desde entonces, aunque solo reglamentada después de 11 años desde su sanción -para algunos efectos anunciados en su artículo- por el Decreto Ejecutivo dictado por el presidente Alberto Lleras Camargo el 8 de mayo de 1.959 con el número 1335.

Por otra parte, nuestra legislación nunca prohibió la propiedad fraccionada en pisos, como sí lo hacía por ejemplo, la ley argentina hasta la reforma verificada por coincidencia en el mismo año que en Colombia. Otros países muy pocos prohíben aún este sistema como Alemania y Suiza, lo cual tal vez se explica por la preferencia de dichos países por el Derecho de Superficie, pariente cercano del sistema de la genuina propiedad Horizontal. En cambio, ésta es tan antigua, mejor aún -antiquísima, en Francia, Bélgica, Italia, España, etc. La mayor parte de los países latinoamericanos han legislado no -derosamente en materia de propiedad horizontal, y este sistema ha tomado un desarrollo extraordinario en los grandes centros

urbanos del Brasil, la Argentina, Uruguay, Chile, Cuba, Méjico y Venezuela.

No obstante ser ley la colombiana sobre régimen de la propiedad por pisos y departamentos de un edificio bastante avanzada, el sistema no ha prosperado correlativamente a los otros países latinoamericanos, ella no obstante el vertiginoso crecimiento urbanístico de las ciudades colombianas en la última década de años. Ello se debe a las modalidades sociales y económicas de nuestro pueblo; pero también a la abulia del Gobierno colombiano en favorecer los medios previstos en la misma ley, al incremento de los edificios separados en cuanto a su dominio por pisos o departamentos.

Pero tal vez no sea extraña a este retardo en el desarrollo de una institución jurídico-económico para lo cual están maduras por lo menos seis de las ciudades colombianas: (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Manizales, Bucaramanga), la supresión a lo largo del trayecto entre el proyecto Barrera-Parra-Padilla y la Ley 182 de 1.948, de las siguientes disposiciones que el Gobierno autor de ese primer proyecto ofrecía como incentivo básico de la propiedad por pisos o departamentos:

"Art. 26.- Las sociedades de capitalización pueden invertir hasta el treinta y cinco por ciento de su capital y reservas en la construcción de los edificios de que trata esta ley".

"Art. 27.- Los edificios de que trata esta ley, que se construyan después de su promulgación, tendrán una exención del cincuenta por ciento del impuesto predial que les corresponda, durante los primeros diez años a partir de su terminación y del veinticinco por ciento durante los diez años siguientes".

Las ofertas de financiación hipotecaria preferente por las entidades semi oficiales, contenida en el art. 24 de la ley vigente en Colombia, no han podido agilizarse como sí en la Argentina, Uruguay o el Brasil para atender a la concentración de inversiones en la prodigiosa reserva de riqueza urbanística que fomenta esta clase de propiedad.

La mentalidad del siglo XIX que aún rige la gran parte de la enseñanza de nuestro Derecho Civil hace que el régimen de la propiedad horizontal como los derechos de la propiedad intelectual, como la matrícula de la propiedad raíz como sistema de registro y tradición, como la propiedad industrial, y tantas otras instituciones nuevas apenas se mencionen en estos días en los claustros universitarios, y en nuestro caso concreto fué ahora en el Curso de Especialización de la Universidad de Nariño que tuvimos la oportunidad de estudiarla, cátedra que fué dictada por el Doctor Sofonías Santacruz Ramos. Penoso es afirmar que en nuestro medio hay, en frecuentes casos mejor información general sobre lo que es en realidad la propiedad horizontal y cuales son sus diferencias

específicas con el derecho de superficie y las sociedades inmobiliarias de "falso condominio", entre algunos arquitectos e ingenieros urbanistas que entre muchos abogados.

Tal vez allí radique otra de las causas del infantilismo que ha afectado nuestro régimen legal de pisos y departamentos de un mismo edificio en propiedad separada.

La doctrina jurídica de esta clase de propiedad en la que el derecho de propiedad privada o cuando menos de uso privativo, en relación a ciertas partes del inmueble, coincide con un derecho en común respecto a otros elementos del mismo y en el que junto a un régimen de ciertas limitaciones sufridas por cada participante se advierte la existencia de unas relaciones estrechas y continuadas entre los mismos, que obliga por lo general a la creación de especiales órganos para regir los intereses comunitarios y resolver las cuestiones suscitadas por la ineludible conexión física y de aprovechamiento de los distintos apartamentos, valedo el campo de la doctrina conceptualista de encuadrar las nuevas instituciones dentro del marco de las antiguas por el Derecho Romano, o a lo más, por la dogmática pandectista del siglo XIX, ha provocado una notable desorientación en cuanto a la determinación de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

A pesar del afán que ha distinguido a quienes se han ocupado en su estudio para clasificarlos dentro de las figuras que les son afines, ha contribuido a que se la confunda con el

IV.- NATURALEZA JURIDICA DE LA DEPROPIACION

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuestión difícil que ha sido, y aún es, sumamente debati-
da en la doctrina, es la relativa a la determinación de la na-
turaleza jurídica de la propiedad por pisos o departamentos.

La especialísima condición de esta clase de propiedad -
en la que el derecho de propiedad privativa o cuando menos de
uso privativo, en relación a ciertas partes del inmueble, -
coincide con un derecho en común respecto a otros elementos-
del mismo y en el que junto a un régimen de mutuas limitacio-
nes sufridas por cada partícipe se advierte la existencia de
unas relaciones estrechas y continuadas entre los mismos, que
obliga por lo general a la creación de especiales órganos pa-
ra regir los intereses comunitarios y preveer las cuestiones-
suscitadas por la ineludible conexión física y de aprovecha -
miento de los distintos apartamentos, unido al empeño de la -
doctrina conceptualista de encuadrar las nuevas instituciones
dentro del marco de las acuñadas por el Derecho Romano, o a -
lo más, por la dogmática pandectista del siglo XIX, ha provo-
cado una notable desorientación en cuanto a la determinación-
de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

Además el afán que ha distinguido a quienes se han ocupa-
do en su estudio para clasificarla dentro de las figuras que-
le son afines, ha contribuido a que se la confunda con el -

derecho de superficie, la comunidad de bienes, la copropiedad, las servidumbres o cualquiera de los otros tipos de derechos reales, con visiones unilaterales que propenden por un esquema abstracto y uniforme que no se ajusta a la realidad de esta institución.

Opinión singular es la del profesor Batle Vázquez, quien sin atreverse a una definición categórica, se limita a expresar que nos encontramos ante una institución de carácter complejo. "Si como el contrato de hospedaje -dice- no es un depósito, ni un arrendamiento de servicios, ni un contrato de suministro, sino que, aún participando de la naturaleza jurídica de esas instituciones, constituye una figura singular, así también la propiedad de casas por pisos, aún participando de la naturaleza de varias otras instituciones, es una categoría diferente.

Si examinamos las figuras análogas a la propiedad de casas divididas por pisos, así como las diversas posturas doctrinales con las que se ha querido estructurar la naturaleza jurídica de la institución, podremos obtener nuestras propias conclusiones.

A.- Teoría del Derecho de Superficie: Algunos autores han tratado de asimilar la propiedad por pisos o departamentos a los principios del derecho de superficie surgido en Roma y particularmente desarrollado en el período intermedio bajo la in-

comio del piso en el cual se encuentran, con servidumbre en

La propiedad horizontal tiene puntos de contacto con la propiedad superficiaria, pero son dos instituciones diferentes,

que puede inclusive concurrir como acontece cuando el edificio dividido por pisos se construye en suelo ajeno. En el derecho de propiedad horizontal hay algo más que un derecho de superposición, por cuanto la existencia de unos elementos comunes desvirtúa y modifica la naturaleza del derecho superficial, con facultades para plantar árboles, etc., levantar construcciones de toda clase, etc., pero a exp

B.- Teoría de la Servidumbre: Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o departamentos como la resultante de una amalgama entre dominio individual y servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios ascensores, etc.), mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento.

La teoría del derecho de superficie, consuetudinaria, según estas tesis los distintos pisos de una construcción soportados, parece haber sido admitida por los redactores del Código Alemán cuando incluyeron una disposición prohibiendo de cada una de ellos: el dueño del piso bajo es propietario del suelo, quedando reconocido de esta manera el principio de superficies solo credit; el titular del primer piso grava con servitus oneris ferendi a la propiedad ubicada debajo de la suya, siendo a su vez gravado de igual manera por el piso superior, y así sucesivamente hasta llegar al último piso, cuyo dueño lo es también del techo que cubre el edificio. Los pasillos, escaleras y demás bienes de uso común pertenecen al dominio del piso en el cual se encuentran, con servidumbre en

fluencia germánica. Sostienen esta teoría entre otros: Lucci, Galluzzi, Borsari y Domenico Simoncelley.

El derecho de superficie es un derecho real inmobiliario que se ejerce sobre construcciones ubicadas en la superficie del suelo. Consiste en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se encuentran limitados a la parte externa del terreno, con facultades para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc., pero a condición de no causar perjuicios al dueño del suelo, quien a su vez conserva el derecho de realizar construcciones subterráneas siempre y cuando no redunden en perjuicio de los poderes del superficiario.

La teoría del derecho de superficie, comotesis determinante de la naturaleza jurídica del dominio sobre pisos o departamentos, parece haber sido admitida por los redactores del Código Alemán cuando incluyeron una disposición prohibitiva entre las normas que se refieren a tal derecho, y por los

juristas que elaboraron el Código Civil suizo cuando anotaron que "los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie". (art. 763 del Código citado).

Argumentan los partidarios del sistema, que la comunión-pro divisa de los planos horizontales de una casa, no puede ser concebida en forma diferente que una construcción hecha sobre suelo ajeno.

favor de los demás pisos. Esta teoría es sostenida por algunos autores italianos como Ferrini y Pulvirenti, y por la mayoría de los escritores clásicos franceses entre los cuales podemos citar a Demolombe, Planiol y Pardessus.

Esta tesis ha sido debatida por casi todos los juristas quienes con fundamento lógico jurídico afirman que donde hay propiedad sea singular, común o especial, no puede haber servidumbre, por cuanto el dueño de un piso se sirve de cualquiera de los elementos comunes porque son de él y de todos los propietarios. Así dicen que no se puede admitir que la propiedad de casas por pisos se explique por la existencia de una servidumbre recíproca, porque lo evidente es la existencia de un auténtico condominio en lo que a elementos comunes se refiere: el suelo sobre el cual está edificada la casa, los cimientos o fundaciones, el tejado, las paredes maestras, el patio, las escaleras y nadie se sirve de lo suyo en concepto de servidumbre, sino de dueño.

Además agregan que hay que tener en cuenta que de modo ordinario las escaleras, patios y techos no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, y por ello no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la cosa de la otra; la servidumbre en su esencia, implica una desmembración del dominio, y éste no es el caso, precisamente, de la propiedad horizontal.

Tampoco es aceptable esta teoría, a la cual pueden hacer se entre otras, las siguientes objeciones:

10.- La existencia de una servidumbre real requiere dos inmuebles distintos, pertenecientes a diferentes dueños de un piso o departamento se usa de los bienes comunes no pierda los cuales uno está gravado en beneficio del otro. Los derechos de los dueños de pisos o departamentos se ejercen en un mismo inmueble y sobre bienes que no son ajenos sino que les pertenecen. El titular de una unidad de esta índole, que usa los bienes comunes, no utiliza cosas ajenas sino propias.

En consecuencia, la naturaleza jurídica de la propiedad de una unidad de esta índole, que usa los bienes comunes, no utiliza cosas ajenas sino propias. Ellas le corresponden en condominio, por partes ideales junto con los demás propietarios, pero en definitiva le corresponden en propiedad.

20.- Se aplica aquí el argumento que hemos usado para combatir la teoría del derecho de superficie, en el sentido de que la servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre con el dominio de pisos o departamentos.

30.- En nuestro derecho, a mayor abundamiento, la prueba de que la servidumbre debe ejercerse sobre un inmueble ajeno, estriba en que la reunión en una misma del predio dominante y el sirviente, extingue la servidumbre (art. 942 inc. 3o. del C. C.), También se extingue la servidumbre cuando su ejercicio llegare a ser imposible en razón de la ruina de alguno de los predios (art. 944 C. C.). En cambio, en los derechos de los dueños de pisos o departamentos subsisten sobre el terreno,

que la servidumbre debe ejercerse sobre un inmueble ajeno, estriba en que la reunión en una misma del predio dominante y el sirviente, extingue la servidumbre (art. 942 inc. 3o. del C. C.), También se extingue la servidumbre cuando su ejercicio llegare a ser imposible en razón de la ruina de alguno de los predios (art. 944 C. C.). En cambio, en los derechos de los dueños de pisos o departamentos subsisten sobre el terreno,

determinadas, susceptibles de aprovechamiento independiente a condición de no inferir en el ejercicio de iguales derechos -

30.- También se extinguen las servidumbres, totalmente - por parte de los demás participes. No existirían, en consecuencia, por el no uso en determinado tiempo. Aunque el propietario de - un piso o departamento no use de los bienes comunes no pierde - exclusivos de dominio, al solamente los primeros que recaen - su derecho.

En consecuencia, la naturaleza jurídica de la propiedad - de casas divididas por pisos no se puede explicar a través de - la servidumbre.

C.- Teoría de la Copropiedad o Comunidad.: Esta teoría consi - dera en síntesis, que la propiedad por pisos o departamentos - crea una particular comunidad de derechos correspondientes a - distintos titulares que ejercen sus facultades simultaneamen -

te sobre un mismo objeto corporal: el edificio en conjunto. -

En términos generales cada condómino tendría en este sis - tema un doble juego de facultades derivadas de su calidad de - condueño en el inmueble y de la naturaleza de los derechos - que en tal carácter le incumben, algunos de los cuales pueden - ejercerse por partes en su exclusivo interés y otras solamen - te sobre el todo en la medida de sus respectivas cuotas idea - les y que podrían resumirse así:

10.- De participar en la comunidad general conforme al p - valor de sus cuotas en el edificio, y

20.- De ejercer en igual medida facultades exclusivas de - uso, goce y disposición jurídica sobre partes objetivamente -

determinadas, susceptibles de aprovechamiento independiente a condición de no inferir en el ejercicio de iguales derechos - por parte de los demás partícipes. No existirían, en consecuencia, dentro de esta teoría, derechos de copropiedad y derechos exclusivos de dominio, si solamente los primeros que recaen - sobre todo el edificio que pero pueden ejercerse en cierta medida sobre partes específicamente individualizadas de la construcción.

Una variedad de esta teoría formula su principio calificando a la propiedad por pisos o departamentos de "comunio pro diviso", concibiendo a la cosa común dividida en partes autónomas.

La concepción no resulta, sin embargo técnicamente correcta, ya que es contradictorio admitir una propiedad común que al mismo tiempo sea exclusiva de cada condómino. Y si bien podría aceptarse que la expresión "comunio pro diviso" resulta cómoda por su brevedad, para designar a las distintas propiedades de que es objeto una misma casa cuyos pisos pertenecen a diferentes propietarios, ella no es absolutamente acertada porque el derecho de copropiedad no se divide en cuotas reales o materiales, sino solamente cuando el condominio cesa dando lugar a la propiedad exclusiva.

La doctrina de la copropiedad no ha sido recogida por la legislación moderna en general, que concibe a los pisos o departamentos como propiedades exclusivas sin perjuicio de la -

recho. No es posible sostener la existencia de una copropiedad sobre las partes comunes, por lo cual solo ella - ciudad, por la simple presencia de un título. No podría ser admitida en el mejor de los casos -ya que el con- so, pose y disfrute por parte de los condóminos. Para el dominio sobre los bienes comunes del edificio presenta aspectos singulares- para explicar los derechos que a los propietarios se presenta en la figura. No se observan en ella la presunciones conciernen sobre tales partes comunes (terreno, cimientos, muros, etc.), sin contemplar el particular carácter de - propiedad, ni en el ámbito del lucro sucesivo como fin principal del sistema. Existen también diferencias notables en sus cosas que son privativas de cada titular (el piso o departamento a la duración, disolución, extinción, etc., de ambos institutos que hacen imposible su confusión.

En consecuencia, no es posible hablar de comunidad sobre la cosa entera, porque muy bien lo afirma el profesor Maura, - "donde hay condominio, ninguna de la particula de la cosa indivisa se sustrae de la coparticipación, siquiera sea mínima- ción, cuyo rango distintivo consiste precisamente en la exigencia de unidades autónomas de propiedad exclusiva.

D.- Teoría de la Sociedad.-También se ha sostenido que el sistema de propiedad por pisos o departamentos implica la existencia de una sociedad, o ente jurídico singular, constituida entre los socios, así como sucede en Estados Unidos, Inglaterra, Suiza y Francia; pero la cooperativa no se idon- to de conservar y mejorar la cosa común.

La doctrina se ha formulado bajo la influencia del derecho inglés y del norteamericano. Nosotros no podemos aceptarla para explicar la esencia jurídica del instituto en nuestro sistema equitativamente entre los diferentes propietarios. No hay

(1) RACCIATTI, Hernán, "La propiedad por pisos o departamentos", Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1.958, pág. 45.

recho. No es posible sostener la existencia jurídica de una sociedad, por la simple presencia de un simple fin común de uso, goce y disfrute por parte de los condueños. Para que haya sociedad deben concurrir otros elementos distintivos que no se presenta en la figura. No se observan en ella la presencia de la AFFECTIO SOCIETATES, característica principal de las sociedades, ni en el ámbito del lucro aparece como fin principal del sistema. Existen también diferencias notables en cuanto a la duración, disolución, extinción, etc., de ambos institutos que hacen imposible su confusión.

Además, la sociedad no admite la propiedad individual. En la sociedad hay, en principio una separación del patrimonio de cada socio que no existe en el régimen del dominio dividido, cuyo rasgo distintivo consiste precisamente en la existencia de unidades autónomas de propiedad exclusiva.

"Es verdad que los condómines pueden formar una cooperativa que constituye el inmueble y reparte después los departamentos entre los socios, así como sucede en Estados Unidos, Inglaterra, Suiza y Francia; pero la cooperativa no se identifica con el condominio, que constituye una forma de gestión que tiene por finalidad proveer al funcionamiento de los servicios comunes y al pago de los gastos que después se repartirán equitativamente entre los diferentes propietarios. Se produce un fenómeno asociativo, pero no una verdadera sociedad, ni siquiera una asociación en el sentido técnico, ya que ésta

tiene su fuente en la convención, y la agrupación de propleta parte separación entre el patrimonio social y el patrimonio - rios obra de pleno derecho y solo a ciertos efectos limita - personal.
dos". (1)

Desde luego, al dejar sentado que la sociedad no puede - El derecho del socio es un derecho personal inmueble, - explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, no porque recae no sobre los inmuebles que pueda poseer la socie significa que negamos la posibilidad de que los futuros prope dad, sino sobre las utilidades sociales y sobre los activos - pietarios, en su carácter de tales, puedan agruparse en con - que restan al sobrevenir la liquidación o disolución.

El derecho del propietario en el régimen de las casas di vididas por pisos, es real inmueble; recae sobre partes concen tas de un edificio que se reputan inmuebles por estar perma - nentemente adheridas al suelo (art. 656 del C. Civil) y, ade - más, no implica solamente relaciones personales entre cada - propietario y los otros, sino que comprende un poder directo sobre las cosas.

En cuanto a la representación de la sociedad, ya la e - jercen directamente los socios, ya un órgano representativo, - se pregona de todos los intereses sociales. En la propiedad horizontal, cada propietario representa un derecho distinto, - fraccionario, independiente. La representación solo se verifi ca con respecto a los derechos que son comunes.

En la propiedad que nos ocupa no se advierte por ninguna de apropiación particular de los departamentos".

(1) PABON, Nuñez Giro, "La propiedad por pisos", Editorial - (2) Temis, Bogotá, 1.975, pág. 78. - "La propiedad por pisos", Bogotá, Imprenta del Departamento, 1.950, - pág. 59.

parte separación entre el patrimonio social y el patrimonio, -
previsto de caracteres determinados y distintos, una singularidad jurídica dice Laurent, que se sustenta a los caracteres personales.

"Desde luego, al dejar sentado que la sociedad no puede explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, no significa que neguemos la posibilidad de que los futuros propietarios, en su carácter de tales, puedan agruparse en condominios o asociaciones para mejor administrar aquellos bienes comunes, y al mismo tiempo asegurar su independencia a cada titular, en el ejercicio del derecho de dominio horizontal."

10.- Su verdadera naturaleza: La propiedad horizontal, institución en estudio se organiza sobre las bases de una jurídica o coexistencia de los derechos de propiedad, característica nueva con características propias, en que la propiedad exclusiva de los pisos o departamentos concurre en inseparable unidad con el condominio de los elementos comunes destinados al servicio de aquellos formando una institución nueva material.

que encuentra en el condominium su expresión más exacta como lo dice Phothier. Y el mismo autor continúa: "En razón de que el propietario ejerce su dominio sobre partes propias, al mismo que sobre partes comunes, hemos debido recurrir al derecho romano para encontrar una denominación que teniendo en cuenta la diferencia de civilización, se aplica en su esencia a una noción similar. Este término es únicamente sinónimo de copropiedad particular de los departamentos".

(1) REYES, Duarte Hernando, "El régimen de la propiedad horizontal", Bucaramanga, Imprenta del Departamento, 1.950, - pág. 89.

legislación sancionada en todo acto de transferencia, trans

Es en consecuencia una forma de dominio "SUI GENERIS", -
provista de caracteres determinados y distintos, una singula-
ridad jurídica dice Laurenta, que se sustrae a los caracté-
res de cualquier otra figura, y que sigue rumbos teóricos -
y prácticos diferentes porque que para cumplir con su objeti-
vo consistente en rendir en un mismo edificio diversas vivien-
das sujetas a un régimen unitario para cuestión de los intere-
ses comunes, y al mismo tiempo asegurar su independencia a ca-
da titular, en el ejercicio del derecho de dominio, la insti-
tución en estudio se organiza sobre las bases de una yuxtapo-
sición o coexistencia de los derechos de propiedad separados
o individuales de cada dueño, con otros derechos de propie-
dad comunes pro-diviso o copropiedad pertenecientes a todos
los titulares que están en unión inseparable en un mismo obje-
to material.

Por lo tanto cada propietario goza de un derecho peculiar
es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario -
sobre los bienes afectados al uso común indispensables para -
mantener su seguridad. (art. 2o. Ley 182 de 1.948).

La propiedad común en tales condiciones se organiza y se-
pone al servicio de las propiedades exclusivas a cuya existen-
cia está consagrada. Estos constituyen el objeto principal -
del derecho y los actos jurídicos que se efectúan en relación
con ellos, inciden necesariamente sobre las partes comunes, -
legalmente comprendidas en todo acto de transferencia, gravá

men o embargo del piso o departamento a que acceden (art. 40. Ley 182).

Por esta razón la propiedad horizontal se rige en cierto modo por las reglas de condominio, en cuanto se trata de la copropiedad del suelo, de los bienes comunes, de los servicios colectivos; pero no se trata de un condominio ordinario sino de un condominio *Sui Generis*.

Como ya vimos, ninguna de las definiciones doctrinales analizadas, satisface plenamente el propósito de precisar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal y descarta la posibilidad de situar con exactitud la nueva institución dentro de las figuras del derecho común antes analizadas, se llega necesariamente a la idea de una figura jurídica con características singulares a la que los autores han denominado en forma diferente y que nosotros consideramos como más acertadas las de la propiedad horizontal o condominio.

La concepción de esta combinación de propiedad exclusiva que es el apartamento o piso, con una copropiedad de indivisión forzosa, formada por los bienes comunes aparece a primera vista como la solución más simple para explicar sin mayores distinciones, la esencia jurídica de la propiedad por pisos, aplicando a la regulación de la primera las normas de la propiedad en general y para la segunda las disposiciones de la copropiedad.

Pero analizando detenidamente el asunto, la interpretación resulta insuficiente, cuando se trata de aplicar esta fórmula a los problemas prácticos cuya solución debe extraerse de los efectos jurídicos, producidos por la acción combinada de estas dos figuras tan diferentes de las cuales una por su esencia, no admite pluralidad de titulares en el dominio pleno mientras que en la otra este se encuentra compartido por la totalidad de los sujetos con facultades de la misma naturaleza y de igual o variable extensión.

Porque para cumplir la finalidad la propiedad individual se encuentra tan íntimamente ligada a la copropiedad sobre los elementos constitutivos de la base de su disfrute y sostenimiento, que el vínculo que une a los condueños sobre las cosas comunes, reviste un carácter más personal que real, ocupando un lugar intermedio entre la comunidad de tipo colectivo del sistema germánico y la persona moral y ficticia cuya existencia se supone a la de sus miembros, participando en definitiva del carácter de ambas figuras.

De la primera, porque el dominio corresponde a todos los comuneros idealmente reunidos, pero no a título individual, ni siquiera sobre una parte estrictamente indivisa susceptible de disposición jurídica independiente, característica del condominio romanista, tal como lo concibe nuestro Código Civil, sino afectado a necesidades comunes y a una vida jurídica singular; de la segunda, por existir una vo-

ble de un derecho de propiedad privativo sobre parte de una -
luntad de asociación, cuyo apoyo reside en el consorcio de -
cosa, con una comunidad sobre determinados elementos de la -
propietarios, configurado por el estatuto o reglamento que se
siana, sino también en las especiales características que, co
dicte para el gobierno de los bienes comunes.
no resultado de la conexión física e independencia de las parte

Todo esto constituye o crea una especie de "VINCULO ASO-
CIATIVO" que trasciende de los intereses individuales de los-
comuneros y que sin cambiar la naturaleza intrínseca de cada-
una de las figuras que se unen para darle vida y existencia,-
en conjunto, al actuar en función jurídica-económica las rela-
ciones que las integra dan nacimiento a un derecho real, aut^ó
nomo, con características particulares, en el cual la cuota-
parte indivisa de cada propietario sobre las cosas comunes no
desempeña más funciones que las de expresar de manera abstrac-
ta, la medida del interés con que cada uno concurre para inte-
grar la comunidad.

En consecuencia, se trata ya lo dijimos, de una figura -
"SUI GENERIS" en el cual se combinan dos figuras jurídicas dis-
tintas (dominio y condominio), cuya destinación la reúne en -
un todo indiviso, de tal suerte que resulta imposible ser pro-
pietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la par-
te común correspondiente.

La propiedad horizontal es un supuesto de propiedades se-
paradas que concurren sobre el objeto en conexión, que no -
coinciden con ninguna otra forma de propiedad y constituye, -
por tanto, una categoría independiente; la singularidad de la
especie consiste no solo en esa singularísima inescindi-

ble de un derecho de propiedad privativo sobre parte de una -
de advertirse en ella patios más o menos intensos de diver -
cosa, con una comunidad sobre determinados elementos de la -
sus figuras afines o relacionadas con ellas.
misma, sino también en las especiales características que, co -
mo resultado de la conexión física e independencia de las par -
tes privativas y comunes, presentan tanto el derecho de pro -
piedad exclusiva, sobre radicar en espacios sin abarcar las -
todo individuo; de tal suerte que resulta imposible ser -
paredes limitativas de las mismas de los mismos en su contor -
propiedad de una parcela exclusiva, sin serlo también de -
no exterior, se halla afecto a fortísimas limitaciones no so -
la parte común correspondiente.
lo en cuanto a la posibilidad de alterar su estructura física
sino en cuanto se refiere incluso, a la utilización, al IUS -
UTENDI del objeto sobre que recae. Por otra parte, el derecho
de comunidad no supone utilización por igual e indiferenciada
de los elementos comunes por parte de los titulares de los -
diversos departamentos, sino una utilización que en ciertos -
casos y con relación a determinados elementos y a determina -
dos efectos, se halla limitada solo a algunos titulares, y, -
por otra parte, la íntima conexión física existente entre -
las partes en régimen de propiedad exclusiva y las que se ha -
llan en régimen de comunidad, así como las especiales condi -
ciones de la utilización, determinan un régimen de comunidad, -
determinan un régimen de gestión de los intereses de la comu -
nidad y de coordinación de los de los diversos propietarios -
en relación con la totalidad del inmueble que tiende a una -
ya esencia jurídica no se identifica totalmente con la del -
estructura orgánica de los propietarios de tipo asociativo -
condominio de tipo romano contemplado por nuestro Código Ci -
vil, por la existencia de intereses colectivos, orientados -
pecífica y robustece su autonomía y singularidad aunque no dejen

de advertirse en ella matices más o menos intensos de diversas figuras afines o relacionadas con ellas.

En consecuencia, se trata como ya se dijo de una figura sui generis en el cual se combinan dos figuras jurídicas diferentes: dominio y condominio, cuya destinación la reúne en un todo indiviso; de tal suerte que resulta imposible ser propietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente.

Esta materia especialísima de la institución nos obliga a considerarla como un derecho real, autónomo, con sus características propias que lo individualizan y diferencian de otros.

2o.- Elementos que la constituyen: De todo lo dicho anteriormente podemos concluir que los elementos de la propiedad horizontal son:

a).- Propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y sus dependencias, la cual se halla restringida por las limitaciones que la ley establece en virtud de la situación de interdependencia en que se encuentra con relación al conjunto del edificio y fundada en razones de orden público y de interés general.

b).- Copropiedad sobre las cosas de uso común, cuya esencia jurídica no se identifica totalmente con la del condominio de tipo romano contemplado por nuestro Código Civil, por la existencia de intereses colectivos, orientados -

a la consecución de un fin común que impide la disposición de las cuotas partes ideales, con que cada propietario concurre a su formación, separadamente de las partes individuales a cuyo servicio se encuentra.

e).- Indivisión forzosa sobre los bienes comunes. - Dicha indivisión más que perpetua es indeterminada en su duración, por estar subordinada a la existencia de la construcción en el suelo común. Si la edificación parece totalmente configurarse inmediatamente un condominio normal sobre el terreno y los materiales donde cada propietario podrá en cualquier tiempo pedir división.

d).- Unidad jurídica de destino, lo que hace que al actuar en su función jurídico-económica las relaciones de derecho formen un todo indivisible. Por lo menos en gran parte la solución al problema de la vivienda el cual dependía del firme apoyo de todos los sectores de la comunidad; por lo tanto se ha iniciado una vasta reconsideración de todos sus elementos estudiados en forma amplia, no sólo en su aspecto económico sino el social, de higiene, moral, técnico, etc.

Por tal razón, los temas de "VIVIENDA Y URBANISMO" aparecen en las agendas de congresos y conferencias técnicas de todo orden; y juristas, sociólogos, economistas, arquitectos, ingenieros, etc., han expresado sus puntos de vista y apoyado resoluciones y recomendaciones para resolverlo.

De esta suerte podemos decir que casi todos los gobiernos

V.- INQUIETUDES TEORICAS Y PRACTICAS

EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA

han expedido leyes que en una u otra forma tratan de resolverlo

A.- En el campo Nacional: Durante las primeras etapas de la re-

volución industrial los programas de vivienda fueron en parte-

motivados por temor a la propagación de enfermedades por la

concepto de que el éxito de una campaña de vivienda depende de

falta de higiene en que vivían miles de trabajadores; por o-

tra parte por el temor al levantamiento de las clases bajas -

no completo apoyo en Estados Unidos la aprobación del HAUSSING

que habitaban en tugurios y algunos casos por la tendencia fi-

lantrópica de personas acomodadas. Era una conveniencia del se-

por varios años de debate público en pro y en contra de la

berano.

intervención estatal en materias de viviendas.

A medida que los gobiernos democráticos fueron avanzando

España, Francia, Italia, entre otros países de Europa y

se fué palpando claramente que el éxito de la campaña para lo

gran parte de los países europeos y asiáticos, han iniciado

gran sino en una forma completa por lo menos en gran parte

planes gubernamentales con tal objeto. En algunos paí-

la solución al problema de la vivienda el cual dependía del

nes la organización social es tal que se han establecido este

firme apoyo de todos los sectores de la comunidad; por lo tan

mas de entidades ciudadanas para promover la construcción de

to se ha iniciado una vasta reconsideración de todos sus ele-

viviendas. En otros, este proceso está más avanzado, sin en

mentos estudiados en forma amplia, no sólo en su aspecto econó-

hago se han tomado medidas y creado asociaciones que pueden

nico sino el social, de higiene, moral, técnico, etc.

tener interés en la vivienda, tales como las de inquilinos,

Por tal razón, los temas de "VIVIENDA Y URBANISMO" apa-

recen en las agendas de congresos y conferencias técnicas de

todo orden; y juristas, sociólogos, economistas, arquitectos-

ingenieros, etc., han expresado sus puntos de vista y apoyado

B.- En el campo Internacional: En este campo, con varias res-

oluciones y recomendaciones para resolverlo.

De esta suerte podemos decir que casi todos los gobier-

La dirección de las Naciones Unidas. Periódicamente se efec-

nos de los Estados que en mayor o menor escala tienen un déficit de vivienda han estudiado el problema en forma amplia y han expedido leyes que en una u otra forma tratan de solucionarlo.

En países socialmente avanzados como Suecia y Suiza el concepto de que el éxito de una campaña de vivienda depende de la cooperación de todos los sectores de la comunidad, tiene completo apoyo; en Estados Unidos la aprobación del HAUSING ACT. OF. 1.949 (Ley de la vivienda de 1.949) fué antecedida por varios años de debate público en pro y en contra de la intervención estatal en materias de viviendas.

España, Francia, Italia, entre otros países de Europa y gran parte de los países americanos y asiáticos, han iniciado enormes planes gubernamentales con tal objeto. En algunos países la organización social es tal que se han establecido centenares de entidades ciudadanas para promover la construcción de viviendas. En otros, este proceso está más atrasado, sin embargo se han tomado medidas y creado asociaciones que pueden tomar interés en la vivienda, tales como las de inquilinos, las que promueven el embellecimiento de la ciudad, las cooperativas de habitación, las asociaciones de vivienda de empleados públicos y particulares, etc.

B.- En el campo Internacional: En este campo, son varias las entidades que se ocupan del mismo estudio especialmente bajo la dirección de las Naciones Unidas. Periódicamente se efectúan

tuan conferencias internacionales como las realizadas por el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), o intercontinentales de vivienda, seminarios regionales, o locales todo lo cual demuestra la provechosa inquietud despertada por los especialistas de la vivienda.

Las Naciones Unidas por conducto de la Sección de Vivienda y Planeamiento Urbano y Rural, dependiente del departamento de asuntos sociales de la (ONU), realizan una magnífica labor relacionada con la divulgación de temas científicos y en especial con la asistencia técnica a los países en vía de desarrollo a los cuales envía misiones para el estudio de los diversos asuntos sobre habitación, urbanismo y comunidades.

El Centro Interamericano de Vivienda (CINVA) fué fundado en 1.951 como una consecuencia del proyecto de cooperación técnica de la Organización de los Estados Americanos (OEA) y para su sostenimiento y desarrollo colaboran la Unión Panamericana, el Instituto de Crédito Territorial (ICT) y la Universidad Nacional de Colombia.

El CINVA que en su corta vida a dado resultados satisfactorios en el campo de la vivienda, tiene como finalidades las señaladas en el acuerdo firmado por las partes interesadas el día 18 de septiembre de 1.951 y que son:

1o.- Experimentación e investigación en el ramo de la vivienda.

La Comisión III (Asuntos Sociales) de la I Conferencia Interamericana de Caracas aprobó un proyecto de resolución que-

20.- Adiestramiento de técnicos provenientes de los países miembros de la OEA en los diversos aspectos comprendidos en el programa de la vivienda.

30.- Divulgación de conocimientos sobre vivienda, como resultado de estudios y experiencia hechos en el centro y fuera de él.

40.- Asesoría técnica para el mejoramiento de la vivienda.

La labor del CINVA en sus programas de adiestramiento de personal, investigaciones, intercambio científico y asesorías es tal vez un caso único de cooperación internacional verdaderamente admirable, en forma tal que su organización y funcionamiento y deben ser reconocidos por quienes se interesan en los asuntos técnicos, sociales y económicos de la vivienda.

Por otra parte, el Consejo Interamericano Económico y Social no ha descuidado en forma alguna lo relativo al problema de la vivienda, para lo cual ha realizado seminarios regionales que ayudan a los especialistas americanos a encontrar solución para sus problemas.

Uno de los temas de estudio de los seminarios que reunieron a todos los especialistas del continente, fué el del "ESTIMULO DEL APOYO NATURAL" y la explotación de los métodos por medio de los cuales puede organizar la comunidad el apoyo a los programas de la vivienda.

La comisión III (Asuntos Sociales de la X Conferencia Interamericana de Caracas aprobó un proyecto de Resolución que-

13.- Determinación de los elementos constructivos modu-
por su importancia nos permitimos transcribirla :

lados y normalizados de preferencia distintos de los existen-

"La X Conferencia Interamericana CONSIDERANDO:

tes que sean necesarios para integrar planes tipos que centri-

que las medidas que separadamente han tomado los Estados
puyan a disminuir los costos de la vivienda de interés social
Americanos para la resolución del problema de la vivienda de-
y distribución y magnitud más conveniente de los centros pro-
interés social, a pesar de su gran importancia no han permiti-
dustores de tales elementos.

do aún atenuar el déficit anual de más de un millón de casas

c).- Análisis de los factores que para la solución con-
anuales en América Latina. Que tomando en consideración la -
diada integral y oportuna del problema de la vivienda en el
Resolución No. 10 de 1.953 las conclusiones de la mayoría de
hemisferio, tendría la creación de un Banco Privado Interame-
los miembros de la comisión Ad-Hoc que funcionó en Washington
ricano de Fomento a la Vivienda de interés social.

respecto al estudio de la propuesta sobre la creación de un-

A pesar de todo lo que se ha hecho con el fin de solución
Banco privado Interamericano de Fomento a la vivienda de in-
nar el problema de la vivienda no se ha logrado ni siquiera es-
terés social y vistos los proyectos de las delegaciones de -
tabilizar el déficit; pero ni aún se han construido puficior-
Chile y Ecuador: RESUELVE

tes casas para alojar el crecimiento normal de la población

10. Aprovechar los esfuerzos de los países del continen-

te para colaborar en un plan común en favor de la solución de
del problema de la vivienda de interés social.

una construcción aproximada de 170 000 casas de tipo económi-
20.- Encomendar al Consejo Interamericano Económico y-
social que en colaboración con las Naciones Unidas y otros-
organismos internacionales existentes, realice hasta donde -

los recursos disponibles lo permita, los siguientes estudios

(en a.) Posibilidad de utilizar el mecanismo del comer-
cio exterior y el desarrollo de industrias nacionales, coor-
dinadas para cubrir el mercado interamericano de elementos -
normalizados de construcción con el fin de abaratar los cos-
tos de la vivienda de interés social.

b).- Determinación de los elementos constructivos modulados y normalizados de preferencia distintos de los existentes que sean necesarios para integrar planos tipos que contribuyan a disminuir los costos de la vivienda de interés social y distribución y magnitud más conveniente de los centros productores de tales elementos.

c).- Análisis de los factores que para la solución coordinada integral y oportuna del problema de la vivienda en el hemisferio, tendría la creación de un Banco Privado Interamericano de Fomento a la Vivienda de interés social.

A pesar de todo lo que se ha hecho con el fin de solucionar el problema de la vivienda no se ha logrado ni siquiera estabilizar el déficit; pero ni aún se han construido suficientes casas para alojar el crecimiento normal de la población.

Así vemos que en lo que respecta a América Latina que constituye una propuesta que desafía la capacidad de nuestro sistema, representado en su Congreso Nacional; para que una construcción aproximada de 170.000 casas de tipo económico anualmente. Se estima que faltan 1.500.000 viviendas.

Los cálculos hechos con deficientes estadísticas que se llevan en los países latinoamericanos arroja los siguientes datos: En 150 años la población de América ha pasado del 2% al 14% de la población mundial. El 78% de las familias latinoamericanas no tienen viviendas propias, y el 65% de esa misma población tiene forzosamente que ocupar habitaciones que reúnen las condiciones mínimas de salubridad.

VI.- PROYECTO DE LEY SOBRE EL ORDENAMIENTO URBANO

Un grupo de parlamentarios presentaron al Congreso Nacional en el mes de septiembre del año pasado, un proyecto de ley sobre el Ordenamiento Urbano, consistente en una profunda y drástica propuesta legislativa para el manejo de los distintos factores que determinan el crecimiento de las ciudades colombianas.

El proyecto se refiere al problema más importante y complejo que presenta la época actual del mundo contemporáneo: cómo lograr el ordenamiento urbano, sector en el cual no solamente reside la población, sino donde además lleva a cabo de manera primordial sus actividades culturales, políticas y económicas, como expresión de nuestra civilización.

Fácil es entender, por consiguiente, que el proyecto constituye una propuesta que desafía la capacidad de nuestro sistema, representado en su Congreso Nacional, para que con decisión e inteligencia, dote a nuestro Estado con los instrumentos legales que por cerca ya de dos décadas infructuosamente se le ha solicitado.

En la medida que el país ha venido tomando clara conciencia de la incidencia que sobre el bienestar general de nuestra sociedad tiene el fenómeno urbano, un sentimiento generalizado se ha ido creando acerca de la inconveniencia de las actuales tendencias de nuestro proceso de urbanización, carec

terizado por un crecimiento espontáneo que ha llevado a un mal uso y a una deficiente conservación de los recursos disponibles.

cerca del 90% de la fuerza de trabajo se encontraba en una zona rural en el sector rural. Como consecuencia de los avances tecnológicos, en esos países adelantados, fundamentalmente se establece el objetivo del desarrollo de nuestro país debe ser la elevación de 4 a 10% de la fuerza de trabajo para producir los bienes y los servicios necesarios del sector agrícola, habiendo sido considerado la gran mayoría de esa fuerza de trabajo para producir colectivamente.

Debemos, por consiguiente, preguntarnos en dónde está ubicada la población y cuáles son sus tendencias de concentración actualmente en Colombia más del 90% del fuerza de trabajo permanece en los campos, por lo tanto, debemos prever una reducción de este porcentaje en la medida que se vaya desarrollando la nueva tecnología que permite aumentar la productividad.

De conformidad con las estadísticas, la mayoría de los colombianos se encuentran ya en el sector urbano y las tendencias señalan claramente que continuarán concentrándose en tal sector.

El proceso de urbanización que vive en Colombia no es en manera alguna del que se está dando en los otros países del denominado Tercer Mundo y del que se dió en los actuales que se consideran desarrollados. Nuestra población, a principios del siglo vivía en su altísima mayoría en las áreas rurales, pero progresivamente ha pasado a vivir en el sector urbano. Es un proceso similar al del resto de los países del mundo que se desarrollan. Recordemos además que en los que hoy son países avan

zados, a principios del siglo pasado siete de cada ocho personas tenían que dedicarse a la labor en el campo para producir los alimentos necesarios para toda la población. Es decir, - cerca del 90-% de la fuerza de trabajo se encontraba en esa época en el sector rural. Como consecuencia de los avances tecnológicos, en esos países adelantados, actualmente se requiere de 4 a 10% de la fuerza de trabajo para producir los alimentos y las fibras necesarias del sector agrícola, habiéndose liberado la gran mayoría de esa fuerza de trabajo para producir los otros bienes y servicios demandados por una población cuyas aptencias aumentan permanentemente.

Actualmente en Colombia más del 35% del fuerza de trabajo permanece en los campos, pudiéndose proveer una reducción progresiva de este porcentaje en la medida que se vaya asimilando la nueva tecnología que permite aumentar la productividad.

20.- Proyecciones de Población: Como se ha visto, nuestro país ha experimentado un crecimiento acelerado de su población en las últimas décadas como consecuencia fundamental de las altas tasas de fecundidad de las cuales solo principian a demostrar una declinación en los últimos años. Es así como la población colombiana pasó de 8.701.000 habitantes en 1.958 a 22 y medio millones en 1.973 según los datos de los censos realizados en tales años. La población actual estimada es de -

24.800.000 de habitantes de los cuales más de 15 millones están viviendo en el sector urbano. ^{en ciudades.}

De otra parte, de acuerdo con las más confiables proyecciones demográficas, Colombia tendrá entre 37 a 42 millones de habitantes a finales del siglo. Aceptando para propósitos de nuestra consideración los supuestos de la proyección mayor, tendríamos que de los 42.5 millones, 33.5 de ellos estarían en el sector urbano para el año 2.000. Ahora bien, de nuestra población urbana actual las seis grandes ciudades (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga y Cartagena) con más 7.700.000 habitantes concentran el 52% y se espera que para fines del siglo tendrán el 63.5% de la población urbana total albergando algo más de 21.000.000.

Es indudable que esta realidad ha generado una justa preocupación por lo que pueden llegar a constituir, como expresión de la vida colombiana, nuestras principales ciudades. El crecimiento rápido colombiano ha creado problemas que podrán continuar agravándose pero así mismo puede constituir una oportunidad para mejorar las comunidades en sus condiciones de vida si se aprovechan las ventajas relativas de los grandes centros urbanos. «Ello exigiría un gran esfuerzo de imaginación en la concepción del diseño de nuestras ciudades futuras que acompañado de nuestros instrumentos legales como los que se propenden en el Proyecto de Ley en comento, pueda hacer del crecimiento urbano un desarrollo deliberadamente pla-

neado a diferencia del espontáneo que hasta el momento ha sido característica principal de nuestras ciudades. ⁷ Incentivo tan

atractivo para enriquecerse, difícilmente podemos esperar
30.- La demanda de un recurso limitado, Valorización del
suelo: La creciente población urbana y el aumento de los in-
gresos de dicha población se refleja en una mayor demanda por
la tierra urbana, no solo para satisfacer las necesidades ha-
bitacionales sino también para dar cabida al conjunto de acti-
vidades que hoy en día se dan en las ciudades. Los parques de
recreación, los centros culturales, los servicios públicos de
transporte, acueducto, alcantarillado, telefonía, etc., com-
pletan por la tierra urbana.

Otro tanto sucede como consecuencia de la natural expan-
sión de las actividades de los sectores privados y públicos -
que tratarán de adquirir la tierra mejor ubicada, para las o-
ficinas, los establecimientos comerciales, las empresas indus-
triales, y demás terrenos indispensables para las labores pro-
pias de su acción. Es decir la demanda por ese recurso limita-
do que representa la tierra urbana será cada vez mayor lo que
conduce dentro de un sistema de economía como el nuestro, al
constante incremento del valor de la tierra .

Como se afirmó, el precio de la tierra aumenta como con-
secuencia de la creciente demanda que por este recurso limita-
do resulta del aumento del población y de los ingresos, -
constituyéndose de hecho, como en efecto ha sucedido hasta
ahora el momento en un instrumento de enriquecimiento sin -

causa. 40.- Planeación previa y Propiedad pública.- La experien-
cia Mientras la valorización continúe siendo incentivo tan -
atractivo para enriquecerse, difícilmente podremos garanti-
zar el respeto de las normas y reglamentaciones que la zonifi-
cación en las ciudades traza para el uso del suelo urbano. -
Quizá por nuestra capacidad limitada para entender el funcio-
namiento del sistema mixto de economía en que vivimos., hemos
admitido sin inmutarnos la apropiación privada de unas ganan-
cias creadas socialmente dejando que los afortunados propie-
tarios de tierras colecten un tributo o reciban una parte del
ingreso nacional al cual no han contribuido de manera alguna.
Claro que debemos distinguir entre la parte de la valorización
que refleja la caída del valor adquisitivo de la moneda de a-
quella resultante de la escasez de un recurso cuya oferta es-
tija.

De otra parte este proceso de urbanización para valori-
zar tierras ha conducido a nuestras principales ciudades se -
extiendan en diversos suburbios de baja densidad que encare-
cen los costos de los servicios públicos además de hacer una
mala utilización de las tierras agrícolas.

La nueva legislación propuesta en este Proyecto de Ley -
es una forma equitativa para garantizar a la comunidad que es-
ta plusvalía constituirá en lo futuro un mecanismo financiero-
a su servicio para ayudar a las soluciones que necesitan las
ciudades.

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
BIBLIOTECA DE INVESTIGACION
PROCESOS TECNICOS

40.- Planeación previa y Propiedad pública.- La experiencia con la planeación privada guiada por zonificación y normas, demuestra claramente su ineficacia. La respuesta parece consistir en el conflicto entre la activación de la ganancia y el bien común. El interés individual es el de usar un lote de manera que rinda al máximo. Pero este uso, si se repite para otros propietarios, casi con certeza resultará en una utilización perjudicial para la tierra.

La coherente interrelación entre la planeación nacional, regional, metropolitana y local permiten la concepción de una ciudad, de un modo tal que el patrón de uso de la tierra rinda el máximo retorno global para el área como un todo una vez concluido el plan.

Esto no garantiza que no se cometa errores, pero ofrece un instrumento para evitar costosas equivocaciones originadas en el desarrollo inconexo y caótico dictado por el conjunto existente de valores de la tierra. Por estas razones el proyecto de ley concibe la creación de entidades regionales y metropolitanas así como corporaciones públicas para la elaboración de los planes y la ejecución de los correspondiente programas.

Es aquí entonces donde encuentra una de las justificaciones la Propiedad Horizontal, ya que los beneficiarios de dicho sistema tendrán que hacer una menor inversión en el sentido de que el costo del terreno se dividirá entre los futu-

instrumento legal que le facilitará cumplir con sus obligaciones
propietarios.

nes de carácter del interés social mediante una intervención ra-
50.- Nuevo Diseño Urbano: La necesidad de un nuevo dise-
cional en la orientación de la economía y en el uso de los re-
ño simultáneamente con un mecanismo legal que permita captar-
cursos.

la valorización de la tierra, surge del convencimiento de -
que las ciudades crecerán a pesar de todos los esfuerzos por-
que sea a vivir en las ciudades y del uso de la tierra urbana-
restringir la migración o por estimular el número de ciudades
depende en gran medida la solución de los problemas que el -
intermedias.

crecimiento genera. Podríamos afirmar que el futuro de la na-
En las ciudades existentes, la transición hacia dicho di-
ción está estrechamente ligado al futuro de las ciudades. El
seño sería naturalmente un empeño más difícil y costoso, pues
frases en el buen manejo de estas tendrá a la propia sociedad
to que toda la tierra muchas millas al rededor del centro de-
como víctimas.
una área metropolitana, está ya urbanizado o dedicado a usos
de alto valor.

ción a la nueva Ley sobre el Ordenamiento Urbano propuesta a -
La principal característica del diseño de agrupación ur-
la consideración del Congreso Nacional.

ba es que cada unidad dentro de la agrupación debe ser pla-
neada en términos de usos de tierra, densidad, altura de los-
edificios, espacios abierto, áreas comerciales, lugares de -
trabajo y sistemas internos y externos de transporte; de tal-
manera que en realidad menos espacio puede ser utilizado para
mayor número de habitantes, sin tener que sacrificar áreas de
esparcimiento y producción agrícola.

El proyecto de ley tiene que ver con una modificación del
diseño básico de las ciudades, junto con un número de cambios
institucionales como parte de una política económica y social
a escala nacional. Además busca dotar al Estado Colombiano del

instrumento legal que le facilitará cumplir con sus obligaciones de garante del interés social mediante una intervención racional en la orientación de la economía y en el uso de los recursos.

Como ha quedado demostrado, la mayoría de los colombianos van a vivir en las ciudades y del uso de la tierra urbana dependerá en gran medida la solución de los problemas que el crecimiento genera. Podríamos afirmar que el futuro de la nación está estrechamente ligado al futuro de las ciudades. El fracaso en el buen manejo de estas tendrá a la propia sociedad como víctima.

Son estas en síntesis las ventajas que traería la aprobación a la nueva Ley sobre el Ordenamiento Urbano propuesta a la consideración del Congreso Nacional.

Por otra parte, además de contribuir al embellecimiento y desarrollo arquitectónico de las ciudades, representa una disminución en los gastos de servicios públicos para los propietarios y evita a los municipios las erogaciones que ocasionan la extensión de redes telefónicas, de acueducto y alcantarillado, de luz, etc.

El carácter horizontal de la ciudad se traduce en una desproporción entre la gran área cubierta por los servicios y el número relativamente reducido de usuarios, con el lógico resultado de servicios públicos excesivamente costosos o de

ficientes.

CONCLUSIONES

El sistema de propiedad horizontal disminuye en forma apreciable tales problemas y costos. En otra parte, las críticas que se le formulan, tales como el carácter legislativo que comporta el peligro de los litigios, la inconveniencia del régimen de comunidad, el carácter irrevocable, etc., eran o no ciertas, por ser muy reducidos no podrían ser causas válidas para desecharlo ya que sus beneficios son mucho mayores. Debemos anotar ante todo que la Propiedad Horizontal no se puede considerar como un medio que resuelve la totalidad del problema de la vivienda y del ordenamiento urbano en Colombia, debido a factores de índole económico y social que a través del presente trabajo se ha analizado; pero considero que el sistema es uno de los más ventajosos que hoy pueden encontrarse para aliviar la crisis habitacional y la expansión ordenada de nuestras ciudades.

La razón más importante para considerar a este sistema como uno de los medios ideales para dar solución a estos problemas es el hecho de la menor inversión que exige, la economía que representa, la agrupación que permite de las capitales para lograr un objetivo común.

Por otra parte, además de contribuir al embellecimiento y desarrollo arquitectónico de las ciudades, representa una disminución en los gastos de servicios públicos para los propietarios y evita a los municipios las erogaciones que ocasionan la extensión de redes telefónicas, de acueducto y alcantarillado, de luz, etc.

El carácter horizontal de la ciudad se traduce en una desproporción entre la gran área cubierta por los servicios políticos crediticia en la forma indicada por el artículo 102 de la Ley 132 de 1954 que a la letra dice: "Los fondos municipales resultado de servicios públicos excesivamente costosos o de -

ficientes.

El sistema de propiedad horizontal disminuye en forma apreciable tales problemas y costos. De otra parte, las críticas a que se refiere esta Ley, hasta por el hecho de que se le formulan, tales como el carácter limitativo que comporta el peligro de los litigios, la inconveniencia del régimen de comunidad, el registro inmobiliario, etc., sean o no ciertas, por ser muy reducidos no podrían ser causas suficientes para desecharlo ya que sus beneficios son mucho mayores.

Por otra parte, debe hacerse una activa campaña de divulgación por todos los medios posibles, para ir formando en el inversionista y en el hombre común una clara conciencia de las ventajas que el sistema comporta, tanto para el propietario como para el usuario, satisfaciendo sus necesidades de vivienda, de manera que a este sistema, como para quien lo emplea como medio de obtener

Para solucionar el problema de la vivienda urbana o evitar por lo menos que este adquiera las gigantescas proporciones que atrás anotamos, es ante todo indispensable una vinculación mucho mayor de la actividad privada, puesto que el Estado no tiene los recursos suficientes para resolverlo solo. Se hace necesario canalizar recursos privados, creando incentivos y dando facilidades en esta actividad, sea que se trate de construcciones individuales o todavía mejor para la construcción de edificios en esta clase de propiedad; disminución o excención de las rentas por gastos de vivienda en esta modalidad, excención o disminución de impuestos municipales por determinado período, para tales construcciones, propiciar una política crediticia en la forma indicada por el Art. 24 de la Ley 182 de 1.948 que a la letra dice: "Los Bancos Hipotecarios

quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta Ley, hasta por el 60% de su valor pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarenta por ciento".

Por otra parte, debe hacerse una activa campaña de divulgación por todos los medios posibles, para ir formando en el de Vivienda Popular y la actividad particular canalizada en-inversionista y en el hombre común una clara conciencia de la forma indicada. La Caja Agraria adquirirá atendiendo las ventajas que el sistema comporta, tanto para el que construye de viviendas populares en el sector rural, piamente satisface sus necesidades de vivienda, acogiéndose a este sistema, como para quien lo emplea como medio de obtener un lucro lícito sin afán de especulación vinculando su capital a tales construcciones, con un verdadero sentido social.

Creemos firmemente que el ensayo en forma planificada por los sectores económicamente más pobres de la población, la parte de las entidades especializadas y el Estado, que con el correr del tiempo dará resultados positivos en la solución del problema. Falta sí, como ya se dijo, una mayor participación del capital privado en la construcción de viviendas económicas, para lo cual el gobierno debe tomar las medidas necesarias indicadas.

Porque ante la imposibilidad en que se halla el Estado de atender el problema en la totalidad de la escala socio-económica y considerando que los recursos privados se canalizaran en forma preferencia hacia los sectores privados de más altos recursos económicos, creemos que el Instituto de Crédito Te-

territorial debe atender en forma preferencia hacia las clases sociales baja y media-baja, adoptando el sistema de las "Soluciones incompletas", y en forma secundaria las necesidades de la clase media-media y media-media alta adoptando el régimen de la propiedad horizontal. Se dice en forma secundaria porque los dos últimos sectores sociales serían atendidos en forma preferencial por el Banco Central Hipotecario, La Caja de Vivienda Pópular y la actividad particular canalizada en la forma indicada, La Caja Agraria seguirá atendiendo la construcción de viviendas populares en el sector rural.

Consideramos que este sistema no es asequible a todas las capas socio-económicas, porque implica para su buen funcionamiento ciertos costos básicos y adicionales que aunque no la hacen antieconómica, la ponen fuera de los alcances de los sectores económicamente más pobres de la población, tales como la clase media-baja y baja, las cuales no alcanzan debido a sus ingresos ni siquiera a obtener por cuotas mínimas una vivienda, y por lo cual el Instituto de Crédito Territorial ha optado por el sistema de "Soluciones incompletas", para poder favorecer también a dichas clases, que de otra manera no se podrían beneficiar.

Es necesario tener en cuenta que el valor práctico de una institución no está determinado siempre por la circunstancia de que no presenta más que ventajas, sino por el balan

ce entre las ventajas y desventajas y la preponderancia de las primeras. Este punto de vista debe ser decisivo, no solo para el legislador, sino también para el historiador y el jurisconsulto.

Para terminar este estudio creo conveniente hacer algunas sugerencias en torno a ciertas medidas que se podrán tomar por parte del Gobierno nacional, los Municipios, las entidades especializadas en la materia y los particulares, con el fin de contribuir en forma amplia a la solución del problema de la vivienda y el ordenamiento urbano.

10.- Ante todo debe tratarse por todos los medios posibles de detener el crecimiento deficitario anual de la vivienda con el fin de que este déficit total no llegue a la cifra astronómica que se ha calculado para 1,980.

20.- En los últimos tiempos el sector público como el privado se han venido preocupando por este aspecto. Pero para actuar en forma eficaz es necesario una acción más coordinada de los dos sectores a efecto de crear incentivos, buscar recursos, encauzar ahorros, etc., porque los organismos especializados y el gobierno puedan orientar su dinámica acción y los particulares se sientan coactores de una política de tanta trascendencia para el país.

30.- Existen inquietudes y proyectos concretos al Gobierno Nacional para darle una solución mucho más amplia y de mayor envergadura al problema económico y social, para propiciar

así la construcción de vivienda económica a los cuales el gobierno deberá darle un debido apoyo. Porque el Estado con los órganos de que dispone, debe intervenir racional y justamente, convirtiéndose no solamente en un regulador legal normativo, sino en urbanizador y constructor técnico con un criterio social, dejando a la actividad privada no solo la libertad privada, el derecho de colaborar en tal esfuerzo, sino creando incentivos para que éste actúe decididamente en la solución del problema ya que todos sabemos que el Estado no podría resolverlo solo en su totalidad.

Como una alternativa a la extensión de las formas existentes al transporte masivo, hacemos un llamamiento para que se dé seria consideración al diseño urbano que conduzca a áreas metropolitanas formadas por racimos de comunidades planeadas, compactas y funcionales.

Un poderoso argumento adicional en favor de la planeación y el desarrollo de una ciudad por parte de una corporación pública es que solamente de ese modo se asegura que el alza inevitable de los valores de la tierra puede ser aprovechada por la comunidad cuyo crecimiento ha ocasionado dicha alza y no por compradores afortunados o astutos. Si una ciudad se debe planear para un crecimiento de 3 a 9 millones de personas (como es el caso de Bogotá), el alza en el valor del área limitada de tierra que resulta será aprovechada por unos pocos como prolífica fuente de grandes fortunas.

Si una corporación pública retiene la propiedad sobre la tierra, aquella tendrá la oportunidad de utilizar un mecanismo de redistribución del ingreso, sin causar mayores conflictos sociales, otorgando un subsidio oculto en las rentas de los moradores de más bajos ingresos, o transfiriendo la plusvalía de la tierra urbana al suministro de amenidades sociales, escuelas, hospitales, etc.

Estos objetivos pueden ampliarse por la oportunidad de grandes bloques de tierra a precios más bajos y por las economías de la construcción de Propiedad Horizontal.

De otra parte la creciente complejidad de los problemas urbanos exige una estructura nueva que agilice en lugar de retardar los programas acordados; la actual administración descansa sobre unas bases hoy obsoletas y que fueron concebidas cuando las ciudades eran relativamente pequeñas, compactas, pero en ningún momento responden a las dimensiones actuales de nuestras principales ciudades, ni mucho menos a la que va resultando de este rápido crecimiento.

Si bien parece como aconsejable para el éxito del programa mayor autonomía administrativa, es indudable que una más coherente coordinación entre los distintos niveles de la administración del Estado que presenta así mismo como condición necesaria. Paralelamente con una reforma a fondo de la estructura administrativa se debe pensar también en el problema fiscal de las ciudades colombianas; en general ellas p

sufren un raquitismo fiscal que no permite acopiar los suficientes recursos para atender las costosas soluciones que demanda una población en sostenido crecimiento.

A las ciudades se les exige servicios y dotación de una infraestructura que facilite expansión de la industria, de los servicios públicos y del comercio, pero la voluntad de contribuir a financiar estos proyectos no corresponden a estas necesidades.

... "Instituciones de Derecho Romano", de ...
... Buenos Aires, 1.952.
... "La propiedad de casa por pisos", de ...
... "Derecho Civil", traducción española de ...
... "Tratado de la Ciencia de la Hacienda Pública", de ...
... "Cómo deben llevarse a cabo la planificación y el desarrollo del Municipio colombiano", de ...
... "Código Civil Colombiano", Edit., Temis, Bogotá, D.C., 1.972.
... "La Propiedad por pisos y Departamentos", Edit., de Palma, Montevideo, 1.958.
... "La Propiedad Horizontal, aspectos prácticos y técnicas jurídicas", de ...
... "La Propiedad por pisos", Edit., Temis, Bogotá, 1.973.
... "Propiedad por pisos o departamentos", de ...
... "El rol de la Propiedad Horizontal", de ...
... "La vivienda es más que un techo", de ...
... "Las relaciones humanas en la vivienda urbana de bajos precios", de ...

BIBLIOGRAFIA

- ARANCIO, Ruiz Vicenzo, "Instituciones de Derecho Romano", Ed. De Palma, Buenos Aires, 1.952.
- BATLE, Vázquez Manuel; "La propiedad de casas por pisos", Edit. Barcelona, España, 1.949.
- CONFERENCIAS dictadas en el Instituto de Especialización de la Universidad de Mariño, por el doctor Sofonías Santacruz R., 1.978.
- PLANIOL, y Ripert, "Derecho Civil", traducción española de - Mario Díaz Cruz, Cultural S.A., La Habana, 1.946.
- JARAMILLO, Esteban, "Tratado de la Ciencia de la Hacienda Pública", 3a. edición, Bogotá, 1.971.
- MORCILLO, Pedro Pablo, "Cómo deben llevarse a cabo la planificación y el desarrollo del Municipio Colombiano", - Revista Cabildo, año I No. 1., Medellín, 1.961.
- ORTEGA, Torres, "Código Civil Colombiano", Edit., Temis, Bogotá, D.E., 1.972.
- QUAGLIATA, Pascual, "La Propiedad por pisos o Departamentos", Edit., De Palma, Montevideo, 1.958.
- PERE, Raúl José "La Propiedad Horizontal, aspectos prácticos y régimen jurídico fiscal", Duz Ediciones, S.A. - Barcelona, 1.961
- PABON, Nuñez Ciro, "La Propiedad por pisos", Edit. Temis, - Bogotá, 1.975
- RACCIATI, Hernán, "propiedad por pisos o departamentos", segunda edición, Roque De Palma, Buenos Aires, 1.958.
- REYES, Duarte Hernando, "El Régimen de la Propiedad Horizontal, Imprenta del Departamento, Bucaramanga, 1.950
- REYES DUARTE, Hernando, "La vivienda es más que un techo", - CINVA, Bogotá, 1.957.
- REVISTA, CINVA, "Las relaciones comunes en la vivienda urbana de bajos precios", Bogotá, 1.954.

	Págs.
INDICE GENERAL	33
30.- Nuevo diseño urbano	34
CONCLUSIONES	5
INTRODUCCION	5
BIBLIOGRAFIA	5
II.- ANTECEDENTES HISTORICOS	8
A.- En el Derecho Romano	8
B.- En otros pueblos	9
C.- En los antiguos pueblos Germánicos	10
D.- En la Epoca Moderna	12
III.- ANTECEDENTES JURIDICOS DE LA PROPIEDAD HORIZON - TAL EN NUESTRA LEGISLACION	14
IV.- NATURALEZA JURIDICA	21
A.- Teoría del Derecho de Superficie	22
B.- Teoría de la Servidumbre	23
C.- Teoría de la Copropiedad	27
D.- Teoría de la Sociedad	29
1o.- Su verdadera naturaleza	32
2o.- Elementos que la Constituyen	38
V.- INQUIETUDES TEORICAS Y PRACTICAS EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA	40
A.- En el campo Nacional	40
B.- En el campo Internacional	41
VI.- PROYECTO DE LEY SOBRE EL ORDENAMIENTO URBANO	46
1o.- Exposición de motivos	47
2o.- Proyección de la población	48
3o.- La demanda de un recurso limitado, valorización del suelo	50

50.- Nuevo diseño Urbano	53
CONCLUSIONES	54
BIBLIOGRAFIA	63

UNIVERSIDAD DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERIA
CARRERAS DE INGENIERIA

AN

T

21382

D346.43 Benavides Villarreal, Mary
B456

Ej.1. La propiedad horizontal y el ^{VENCE} urbanismo de 96 a 98 de 1996	
NOMBRE	Consuelo Baccar
No. del Carnet	8141196
NOMBRE	HERNAN ROJERO
No. del Carnet	8141217-
NOMBRE	Consuelo Baccar
No. del Carnet	
NOMBRE	Blanca V. Gallardo
No. del Carnet	

AN
T
D346.43
B456
Ej.1.

21382

21382