T
346.4
A284

1

EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernandez de Madrid

SCIB
00008369

MATILDE AGUIRRE DE LA ESPRIELLA
RITA DEL CARMEN MUENTES LAFONT

SCIB

51495

CARTAGENA
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
1988

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

Rector..... Doctor LUIS H. ARRAUT E.

Secretario General..... Doctor MANUEL SIERRA N.

Decano..... Doctor ALCIDES ANGULO P.

Secretario Académico..... Doctor PEDRO MACIA H.

Presidente de Tesis..... Doctor ANIBAL PEREZ C.

Primer Examinador..... DOCTOR ANIBAL PEREZ CHAIN

Segundo Examinador..... DOCTOR JORGE TIRADO HERNANDEZ

TERCER EXAMINADOR ----------

3

EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

MATILDE AGUIRRE DE LA ESPRIELLA
RITA DEL CARMEN MUENTES LAFONT

Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar el Título en Derecho y Ciencias Políticas.

CARTAGENA
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
1988

DEDICATORIA

A mi madre, mi abuela y a Terri

TALMEDI

Le dedico mi triunfo, a esos seres que siempre tuve pre sente y me impulsaron hasta la cima que hoy corono. A mis padres y mi hija Katia.

RITA

TABLA DE CONTENIDO

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernández de Madrid

Pág.

INTRODUCCION 8

1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNDO 12

1.1 ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA 16

1.2 LEYES Y DECRETOS QUE REGULAN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA 17

2. NATURALEZA JURIDICA 26

2.1 LA COMUNIDAD 27

2.1.1 Derechos de los Comuneros 29

2.1.1.1 Derechos de Administración 29

2.1.1.2 Derecho de Representación 30

2.1.1.3 Derecho de Enajenación de Cuota 30

2.1.1.4 Derecho a Pedir la División 30

Pág.

2.1.2 Obligaciones de los Comuneros 31

2.1.2.1 Pago de Deudas Comunes 31

2.1.2.2 Mantenimiento de la Comunidad 32

2.1.3 Extinción de la Comunidad 32

2.2 LA SERVIDUMBRE 33

2.2.1 Características 34

2.2.1.1 Recae Sobre un Predio 34

2.2.1.2 Accesorio e Inseparable 34

2.2.1.3 Indivisible 34

2.2.1.4 Reiterado y Perpetuo 35

2.2.1.5 Es un Derecho Real 35

2.2.1.6 Prestar Utilidad son Desmedro 36

2.2.2 Extinción de las Servidumbres 36

2.3 LA SOCIEDAD 37

2.3.1 Obligaciones de los Socios 40

2.3.2 Disolución de la Sociedad 40

2.4 LA PROPIEDAD HORIZONTAL, UNA FORMA DE DOMINIO 42

3. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 45

3.1 CONCEPTO Y CARACTERISTICAS 46

3.2 CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 50

3.3 BIENES OBJETO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 52

Pág.

3.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN EL REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL 58

3.5 ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 59

3.6 EXTINCION DE REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL 65

3.7 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CON LAS DEMAS FIGURAS ESTUDIADAS 72

4. LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR 78

CONCLUSIONES 84

BIBLIOGRAFIA 87

ANEXO 89

INTRODUCCION

Seleccionar un tema para nuestra tesis de grado, realizan do una investigación que nos proporcionara al final de es ta tarea el haber desarrollado un tema novedoso e intere sante que dentro de los temas tratados en nuestros cinco años de estudio del derecho, por falta de tiempo no lo pu dimos analizar como es debido, sino que a vuelo de pájaro lo tratamos; quedándonos la inquietud que más tarde salió a flote, y es aqui su resultado.

Sin lugar a dudas dentro del desarrollo en que se encuen tra la ciudad y todo el país, el auge de la propiedad ho rizontal se hace notar por ser una solución eficaz para resolver el problema que tanto aqueja a nuestra comunidad: La falta de vivienda.

Sus características propias, hacen que esta institución se le dé una reglamentación especial, alejándola de figu ras tradicionales con las que en un comienzo se le quizo asemejar.

Una vez elegido el tema para nuestro trabajo, realizamos un esquema general que nos sirviera de guía para obtener nuestro objetivo: resaltar la importancia de la propiedad horizontal dentro del desarrollo urbanístico y social del país. Este esquema se fué modificando a medida que tenía mos más contactos con el tema; son pocos los estudiosos que se han dedicado al análisis de la propiedad horizon tal, de ahí que en las bibliotecas son contados los tomos que se encuentran con relación a la propiedad horizontal; sin embargo encontramos autores que nos dan una visión clara y precisa de lo que es la propiedad horizontal y to do lo relacionado con ella, material que es de extraordi naria ayuda pues son las bases de nuestro trabajo investi gativo, este material encontrado en los libros lo hemos complementado con artículos de prensa y revistas, algunas de ellas especializadas en construcciones; también nos he mos interesado por conocer los conceptos de personas que laboran en áreas donde tienen contacto con propiedad hori zontal, es el caso de inmobiliarias, firmas que se dedi can a la construcción e instituciones financieras, como el Banco Central Hipotecario.

Una vez obtenido, seleccionado y clasificado el material de trabajo, comenzó nuestra tarea de condensarlo en un to do armónico y claro, que facilitara su estudio y compren sión.

El punto de partida es conocer un poco donde surge la institución, desde cuando se le conoce, y comprobamos no es de reciente creación, sino por el contrario los pueblos de la antigüedad, la conocían y la aplicaban, no con una reglamentación especial, sino que era aceptada como un hecho social que se apoyaba y respaldaba; luego pasamos a estudiar los antecedentes que se presentaron en nuestro país, donde un suceso histórico de gran transcendencia, como el 9 de Abril de 1948; da pie para ante la situación de desastre urbano en que se encontraban las ciudades más importantes y desarrollar otras áreas, el gobierno haciendo uso de las facultades extraordinarias, dicta la Ley 182 de 1948, quedando así, reglamentado una forma de propiedad que no era desconocida entre nosotros, la propiedad horizontal; con esta Ley y sus Decretos reglamentarios se inicia en Colombia una nueva etapa en el desarrollo urbanístico y social de la ciudades donde esta institución ha tenido una gran aceptación.

Antes de entrar en el estudio de la propiedad horizontal; hemos considerado conveniente, analizar unas figuras tales como la comunidad, la sociedad y las servidumbres, con las cuales se tiende de una manera u otra asimilar, ya que en ocasiones parecen tener características similares; y es así, como en un comienzo a la propiedad horizontal se le trataba como una especie de alguna de ellas;con

conceptos precisos, sus características generales llegare mos finalmente a establecer de una manera comparativa a todas ellas y a la propiedad horizontal; quedando esta úl tima como una figura jurídica totalmente autónoma con ca racterísticas muy propias.

Ya conociendo a la propiedad horizontal, hemos querido to car un aspecto social de ella; conociendo como incide la forma de propiedad horizontal dentro de la comunidad, sus ventajas y desventajas; como es el comportamiento de la familia dentro de un inmueble sometido a este régimen es pecial de propiedad, y otras cuestiones que son interesan tes, que nos muestran otra dimensión de la forma de domi nio donde coexisten una propiedad particular y colectiva.

Finalizamos nuestro trabajo elaborando un reglamento de copropiedad, por considerarlo de suma importancia dentro de la constitución del régimen de propiedad horizontal; de esta manera consideramos, que nuestro trabajo abarca tres aspectos: el jurídico, el social y el práctico.

1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNDO

El hombre es un ser sociable por naturaleza, necesita de la unión con otros individuos para obtener algunas veces el objetivo perseguido; esto se nota en casi todas las actividades humanas en la antigüedad. Con relación a la propiedad, considerada absoluta y perpetua no se entendía esta, la propiedad, en cabeza de varios individuos, tal observación la recoge la máxima: "Plures e amdem rem in soliden possidere non possunt", que quiere decir, "Lo que yo tengo, no lo puedes tener tú".

A pesar de lo anterior, se han encontrado indicios en los pueblos de la antigüedad donde florecieron civilizaciones cultas e interesantes, como Egipto, Caldea, Siria y Grecia; edificaciones de dos plantas o más que pertenecían a diferentes dueños, este hecho que se remonta a unos 2.000 años A.C. con otros testimonios rescatados por los estudiosos de estas civilizaciones son el antecedente principal del nacimiento de la institución llamada hoy en día de la propiedad horizontal.

Entre los testimonios sobresalientes que tenemos con relación a esta institución, encontramos la que hace Eduard Cup, citado por Ciro Pabbón, Página 1 en su obra La Propiedad por Pisos, Editorial TEMIS 1975; de un acta de Inmeroumm, Rey de Siria (Caldea), en la cual relaciona una venta de la planta baja de una casa, mientras que el piso superior queda de propiedad del vendedor. Otros notables testimonios son los llamados edictos de los prefectos de Cesarea y el Extracto de Juliano Ascalonita.

En Roma cuna de la civilización occidental, la forma de propiedad horizontal también fue conocida mucho antes de su esplendos; tal afirmación tienen sus fundamentos en antecedentes encontrados que refuerzan esta posición, tal es el texto de DIONISIO DE HALICARNASO, quien en su Antiquitatum Romanorum habla de dos o más individuos que construía una casa, con el acuerdo de adquirir cada uno un piso de ella; pero la mayor prueba del auge por decir así de esta institución en Roma, lo tenemos de su crecimiento demográfico especialmente en la época de la República, la solución encontrada proveer adecuadamente de alojamiento a todas esas familias que poblaban la capital del Imperio, se edificaron las llamadas insulae (ínsulas), estas construcciones eran casas altas y colectivas, se denominaron así, por estar construídas entre cuatro calles, como islas.

La existencia de edificios divididos por pisos no implicó en Roma su reconocimiento y regulación legal de la Institución de la propiedad horizontal, tales situaciones se dieron y aceptaron en su momento, pero no se les dió caracteres jurídicos propios.

Con la Revolución Francesa,la propiedad también sufre una modificación e igualmente la propiedad horizontal, la cual se impuso en los articulados de las leyes fundamentales y fue, recogida en el Código de Napoleón; desde entonces, se distinguen tres tendencias legislativas: las legislaciones que prohibían este régimen de propiedad como sucedía en el, la Argentina, donde en el Código Civil,Artículo 2617 disponía:

"El propietario de Edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños ni por contrato, ni por acto de última voluntad". A esta actitud prohibicionista, se acogieron los códigos alemanes y suizo. Justificaban esta actitud con el argumento que se evitarían los litigos entre los copropietarios, la parálisis de la circulación de la propiedad, el aumento de las dificultades provenientes de un régimen de indivisión forzosa, entre otras causas que con el tiempo se han desvanecido si no del todo, se les ha dado una solución práctica y satisfactoria.

Las legislaciones que permiten la propiedad por pisos,fue la otra tendencia que por fortuna es la más aceptada; ya que países como Francia, España, Méjico la reconocen y regulan especialmente. Hoy en día sólo Suiza mantiene la posición prohibitiva a la Institución, es así como el Código Civil, Artículo 675 dispone: "Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie", sin embargo, se establece, que las construcciones podrán tener una propiedad distinta, con la condición de que sean inscritas en el registro inmobiliario como servidumbre. Y por último encontramos la tendencia, de aquellas legislaciones que guardan silencio ante la institución.

La propiedad horizontal tiene como antecedente mundial, la necesidad que tenían los pueblos de la antigüedad y los de todos los tiempos, inclusive los actuales, de solucionar el problema de la vivienda para una población que era muy creciente; su desarrollo ha sido factible en la primera mitad del Siglo XX y especialmente, a partir de la Segunda Guerra Mundial, por la desbastación bélica sufrida por las ciudades europeas, que hicieron preciso el desarrollo de un régimen de propiedad que respondiera a las necesidades actuales en la manera más efectiva, la propiedad horizontal fue sin duda la respuesta apropiada para esa época y aún lo sigue siendo, ya que las necesidades son las mismas.

1.1 ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Por los años de 1890 se dislumbra la posibilidad de que el Estado reglamente una forma especial de propiedad, con sistente en que las divisiones en que se hallaba un edifi cio, estuvieran en cabeza de varias personas; tal posibi lidad la encontramos en la propuesta hecha al legislador de la inclusión de dos Artículos que la contemplaban, aun que en forma somera, recogiendo principios y fundamentos de la reglamentación vigente en España; El proyecto de re formas civiles aprobado, suprime la reglamentación presen tada para la propiedad dividida por pisos.

En los años de 1940 las principales ciudades del país, co mo Bogotá, medellín, Barranquilla, Cali, Bucaramanga, en tre otras sufren un marcado y acelerado desarrollo urba nístico; realidad social que es aprovechada para presen tar a consideración del legislador algunas normas rela cionadas con el régimen de propiedad horizontal, todas ellas tomadas literalmente de la Ley Chilena con aportes de la brasilera; su estudio se inicia en 1947 en el Sena do de la República, pero no llega a pasar a segundo deba te en la Cámara de Representantes.

Una fecha histórica para nuestro país, el 9 de Abril de 1948, que a raíz de los acontecimientos que dejaron casi

destruída la capital de la República y graves conmociones en todo el territorio Nacional; le dan al gobierno del Doctor Mariano Ospina Pérez facultades extraordinarias, en virtud del Artículo 121 de la carta magna.

Nuevamente observamos como una necesidad de una época,marca el paso para que las legislaciones regulen soluciones eficasez y posibles, tal es el caso de la propiedad horizontal; el crecimiento de una población que requiere sitios adecuados para vivir, los romanos encontraron la solución en las llamadas ínsulas; y desde la Revolución Francesa ya en una forma regulada y reglamentada por el ordenamiento jurídico de los países; en Colombia con la Ley 182 de 1948 se marca un paso firme hacia la solución de ese problema de todas las épocas, la vivienda.

1.2 LEYES Y DECRETOS QUE REGULAN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

La propiedad horizontal en Colombia está regulada por las siguientes normas:

a. Ley 182 de 1948; reglamentada por los siguientes Decretos:

Decreto 1355 de 1959

Decreto 144 de 1968

Decreto 107 de 1983

b. Ley 16 de 1985 modificatoria de la Ley 182 de 1948

La Ley 182 de 1948 como ya sabemos fué expedida por el go bierno con facultades extraordinarias, atendiendo las ne cesidades que se presentaron en esos momentos de gran con moción nacional; buscando ante todas la reconstrucción de las ciudades después del 9 de Abril; con esta Ley se le dió vida jurídica a una institución que desde 1890 es pre sentada a consideración del gobierno y el congreso; pero debido al poco interés que presentaba en ese entonces no se le dió la importancia que se merece.

Esta Ley calcada de principios chilenos principalmente y brasileros en subsidio, presenta de entrada graves defi ciencias en la armonía de sus disposiciones, incongruen cias y lagunas que sólo con la interpretación y práctica forense están en vías de subsanar; ya que la jurispruden cia y bibliografía nacional es escasa en lo que respecta a esta nueva materia.

Veamos un poco a la Ley 182 de 1948 y encontraremos desde un comienzo que no nos trae una definición o concepto so bre lo que es la propiedad horizontal en Colombia, no di

ce nada, es un vacio legal, se limita a establecer en su Artículo 1o. que "Los diversos pisos de un edificio, y de partamentos en que se divida cada piso, cuando sean inde pendientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos pro pietarios".

En estos términos, la Ley 182 de 1948 lo que establece es la posibilidad jurídica de que los diversos pisos, de partamentos, locales en que se encuentre dividido un edi ficio pertenezcan a diferentes dueños; cuando estos se hallen independientes y tengan salida directa o pro pa saje común a la vía pública; no nos establece de una mane ra clara y precisa lo que es la propiedad horizontal. Es te vacio jurídico fue subsanado en la Ley 16 de 1985 en la que si encontramos de una manera clara, el concepto de que en Colombia tenemos de la propiedad horizontal, es así como en su Artículo 1o. establece: "la llamada pro piedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de este,destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los expropietarios . .." aqui tenemos los dos elementos que integran a la pro piedad horizontal: La propiedad exclusiva sobre un bien; y la participación en copropiedad sobre bienes comunes,

ambos elementos íntimamente relacionados, ya que conlleva al otro.

Sobre los bienes comunes hace una emnunciación de algunos de ellos por vía de ilustración, estableciendo que estos son de dominio inalienable o indivisible de todos los propietarios (Artículo 3).

Permite la constitución de una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio a falta de reglamentos de copropiedad.

El Decreto 1355 de 1959 fija el procedimiento para la constitución de una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio a falta de reglamentos de copropiedad.

El Decreto 1335 de 1959 fija el rendimiento para la constitución del régimen de propiedad horizontal y señala la autoridad competente para sancionar los reglamentos y verificar que el edificio si reune los requisitos establecidos para recibir las bondades de la propiedad horizontal.

El Decreto 144 de 1968 suprime la obligación de transcribir en las copias de las escrituras de enajenación, los

datos específicos de los bienes que no son objeto del tras paso; tales como los linderos, áreas de los otros bienes privados que hacen parte del Edificio; basta citar las es crituras de constitución y modificación por su número, fe cha y notaría en el caso de que esta se encuentre en la notaría donde se hace el traspaso, en caso contrario, se protocolisará con esta copia auténtica del reglamento y de la providencia administrativa aprobatoria.

El Decreto 107 de 1983 establece lo que debe contener el reglamento de coporpiedad para que tenga el carácter de tal; este reglamento lo pueden hacer los copropietarios sin autorización de autoridad municipal, distrital, depar tamental.

Los reglamentos deben elevarse a Escritura Pública y pro tocolizarse junto con los siguientes documentos:

a. Copia de los planos arquitectónicos aprobados

b. Licencia de construcción o su equivalente

c. Descripción del inmueble, con la determinación de su ubicación, nomenclatura, detalles de la construcción, condiciones de salubridad y seguridad.

d. Plano del Edificio, que muestre su localización, linde ros, nomenclatura y área de cada uno de los pisos o de partamentos en que se encuentra dividido.

Así mismo nos señala lo que el reglamento de copropiedad debe especificar que entre otros tenemos:

a. Nombre del propietario y determinación de los títulos

b. Determinación del inmueble

c. Determinación de los bienes privados, uso y destino que debe darse a cada piso, departamento o local.

d. Determinación de los bienes comunes

e. Determinación de la proporción con que cada propieta rio debe contribuir a las expensas comunes.

f. Funciones y todo lo relacionado con la Asamblea Gene ral de copropietarios; forma de elegir al administra dor, obligaciones y facultades.

Cuando se trata de edificios que requieran permiso de la Superintendencia Bancaria para desarrollar la actividad de enajenación, su reglamento será redactado de acuerdo con el modelo general aprobado por esta entidad.

Este Decreto permite identificar los bienes privados den tro del reglamento de copropiedad, a través de un sistema gráfico, por medio de un plano que muestre la localiza ción, linderos, nomenclatura y área de cada uno de los bienes privados en que se encuentra dividido el edificio. De igual manera determina el coeficiente de copropiedad, adoptando un sistema que responde a un criterio objetivo, como lo es, la relación existente entre el área de cada bien privado y el área total del Edificio.

La Ley 16 de 1985 modificadora de la Ley 182 de 1948, en su primer Artículo da una definición de lo que es la pro piedad horizontal en Colombia; concepto al que nos refe rimos anteriormente, dejando superado el vacio legal que existía antes de su expedición.

Un avance notable, es el reconocimiento que le hace a la propiedad horizontal debidamente constituída de persona jurídica, es decir está, la personería jurídica nace au tomáticamente, por el solo hecho de someter el inmueble del régimen de propiedad horizontal; lo cual se realiza en el acto de elevar a Escritura Pública los reglamentos y autorización municipal, con los documentos respectivos y su debida inscripción en la oficina correspondiente de instrumentos públicos.

Esta personería jurídica, tiene su antecedente en la Ley

182 de 1948, Artículo 11, donde se le falcutaba a los co propietarios constituir una sociedad para que administra ra el inmueble respectivo; la Ley 16 de 1985 crea automá ticamente por lleno de los requisitos establecidos, una personería jurídica sin ánimo de lucro que tiene a su car go la correcta administración del inmueble.

Con relación a los bienes comunes, se le otroga facultades a la Asamblea General de copropietarios para desafectar dichos bienes de esa calidad, claro esta que se deben te ner presente los perjuicios que se pueden ocasionar con esa resolución a los propietarios de los bienes privados, es por eso que la Ley prevee una indemnización previa,que dando a salvo la facultad de ejercitar las acciones corres pondientes para el reconocimiento de sus derechos por par te del propietario afectado.

Prescribe la Ley para las diferencias y conflictos que se presenten entre los propietarios, entre estos y la Perso nería Jurídica, una solución judicial mediante el trámite de un proceso verbal (Título XXIII, Sección Primera del Libro 3o. del Código de Procedimiento Civil).

En cuanto a la aplicabilidad de la Ley 16 de 1985, se le deja a la voluntad de los propietarios, para que sea esta la que elija cual de las dos leyes quiere que su inmueble

quede sometido, a la Ley 182 de 1948 exclusivamente, o a la Ley 16 de 1985, tal observación la debe hacer en el respectivo reglamento,

Ahora bien, los inmuebles sometidos a la Ley 182 de 1948 que quieran acogerse a las disposiciones de la nueva Ley, lo pueden hacer previa reforma del reglamento y con el cumplimiento de las diligencias ordenadas por la Ley 16 de 1985.

Existe pues, un paralelismo entre la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, en donde el propietario o los propietarios pueden optar por acogerse a cualquiera de las dos,estable ciéndolo así en su reglamento.

2. NATURALEZA JURIDICA

Antes de entrar a estudiar en detalle a la propiedad horizontal, debemos conocer su naturaleza, es decir, las características que la hacen diferente de todas las demás figuras e instituciones del derecho civil; el comprender su naturaleza nos facilita su estudio y aprendizaje.

Debido a su naturaleza compleja, la propiedad horizontal ha sido muy discutida por los doctrinantes, la jurispudencia e inclusive las legislaciones le han dado un tratamiento distinto, por la falta de una regulación legal adecuada, falta esta que nos viene, desde el derecho romano; en el cual sólo existían textos esporádicos acerca de la institución; otro problema que se plantea en relación a la naturaleza jurídica, es que los estudiosos para comprenderla la han clasificado dentro de figuras conocidas, lo que ha hecho que se dificulte aún más su comprensión, por que desnaturalizan la institución.

Vamos a iniciar nuestro estudio, conociendo un poco esas figuras con las cuales se tiende confudir la propiedad ho

rizontal, ya que presentan características afines; pero con su estudio veremos, esas afinidades sólo en apariencias, ya por si sola presenta características propias que la hacen autónoma e independiente.

2.1 LA COMUNIDAD

En el derecho romano, por el carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad , no se podía admitir que varias personas fuesen titulares de un derecho de propiedad sobre una misma cosa, de forma conjunta; "plures camdem rem in solidum possidere non passunt", lo que quiere decir: "lo que yo tengo, no lo puedes tener tú".

En el condominium iuris romani no es factible la propiedad in solidum, sobre la cosa sino, sólo la existencia de cuotas o partes ideales. Cada comunero puede disponer libremente de su cuota o parte, que representa la medida de goce y de derecho sobre la cosa.

Mientras dura el estado de indivisión ningún comunero puede perjudicar el interés de la comunidad, ni impedir a los demás comuneros utilizar la cosa común según su derecho; tampoco se le permite realizar alteraciones en la cosa común, sin el consentimiento de los demás, requiriéndose para los actos de administración y mejor disfrute de la cosa el acuerdo de la mayoría.

Biblioteca Universitaria Madrid

Figura muy diferente a la comunidad, es el condominio germánico o "condominiun iuris germanici" también conocido bajo la denominación de "manos reunidas"; en esta figura, la colectividad es el titular del derecho de propiedad, por lo tanto no existe división de cuotas o partes ideales como ocurre en la comunidad romana, como consecuencia de lo anterior, no se puede enajenar o disponer, no ejercitar la acción de división "actio communi dividundo".

Nuestro ordenamiento jurídico, clasifica a la comunidad como un cuasicontrato, así lo establece el Artículo 2.303 del C.C. "hay tres principales cuasicontratos"..... y la comunidad.

La comunidad es un derecho de dominio por el cual cada uno de los varios titulares de un bien singular tiene un derecho de cuota o parte sobre la propiedad total. Cada comunero tiene su derecho real de cuota o parte, independientemente de los demás, para hacer suya parte de los frutos, percibir una parte del valor del bien en caso de venta del mismo y en la misma forma participar de las cargas o deudas que resulten de ese bien.

Cada derecho de cuota es inferior al derecho total de dominio, pero juntando cada una de ellas se obtendrá la totalidad del bien; el ejercicio del derecho de un titular de cuota no implica, sino el ejercicio parcial del dere

cho de goce y de disposición y el ejercicio común de to dos los titulares, es el ejercicio del derecho absoluto.

2.1.1 Derechos de los Comuneros

2.1.1.1 Derecho de Administración

Todos los comuneros pueden delegar en uno de ellos o en un tercero la administración de la cosa común; pero si lo hacen, cada uno de ellos puede oponerse a que otro ejecu te determinados actos, a servirse de parte determinada de la cosa común y obligar a los otros que contribuyan a las expensas comunes.

El Administrador de la comunidad será nombrado por los co muneros en Junta General, por mayoría absoluta de votos; la Ley establece que hay Junta General cuando concurra un número que represente más de la mitad de todos los dere chos.

El administrador, tiene la personería legal de la comuni dad.

2.1.1.2 Derecho de Representación

Cuando la administración total del bien común, no tiene una persona determinada, se entenderá de acuerdo con el Artículo 2.107 del C.C.; que cada uno de los comuneros han recibido de los otros el poder de administrar, por lo cual un comunero puede arrendar la cosa común en nom bre propio y en el de los demás.

Además puede ejercer a nombre propio o a nombre de la co munidad, las acciones correspondientes con relación a la cosa común; como la acción de deslinde y alojamiento y aún la reinvicatoria.

2.1.1.3 Derecho de Enajenación de Cuota

La cuota a la cual tiene derecho cada comunero dentro de la comunidad, puede ser objeto de venta, sin el consenti miento de los demás; este derecho se rige por las mismas reglas de la propiedad singular, y por consiguiente puede ser igualmente grabado y objeto de ventas parciales.

2.1.1.4 Derecho a Pedir la División

Cualquier comunero puede pedir la división de la cosa co mún; la Ley le da esta facultad, ya que no se quiere man tener un estado de indivisión bienes que estan en manos

de varias personas; pero los comuneros pueden pactar la indivisión pero la Ley establece un límite de cuatro (4) años, que vencidos pueden renovarse nuevamente por el mis mo periódo o menor.

La división es preferente en bienes que materialmente pue den fraccionarse en porciones sin que su valor se disminu ya por tal fraccionamiento.

A cada comunero le correspondera lo que su cuota represen te.

2.1.2 Obligaciones de los Comuneros

Dos son las obligaciones, en términos generales a los cua les los comuneros estan llamados a prestar algunas veces, en relación a terceros y otras con los otros comuneros.

2.1.2.1 Pago de Deudas Comunes

Las deudas contraídas por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiéndose esti pulado solidaridad, son responsables ante el acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno de los otros para que se le abone el excedente que haya pagado sobre la cuota que le corresponde; todo lo anterior de acuerdo con lo estipulado por el Artículo 2325 CC.

32

2.1.2.2 Mantenimiento de la Comunidad

Todos los comuneros, a prorrata de su cuota, están obliga dos a realizar todas aquellas obras y reparaciones que ne cesita la comunidad para su mejor funcionamiento y utili dad, el buen estado de la cosa común es deber de todos los comuneros.

Otra obligación que tiene el comunero con la comunidad,es la de pagar lo que saca de ella, con intereses; respon diendo de los daños causados en las cosas y negocios comu nes, hasta de la culpa leve.

2.1.3 Extinción de la Comunidad

La comunidad es un estado transitorio, ya que los derechos proindiviso en la cosa común están destinados a transfor marse en derechos singulares de propiedad. Esta transfor mación ocasiona la extinción de la comunidad; ya sea con la reunión de los derechos de propiedad en una sola per sona, que puede verificarse en dos casos: uno de los co propietarios compra a los otros sus respectivos derechos de cuota, o todos los copropietarios enajenan la cosa co mún a un sólo adquiriente.

La comunidad se extingue, al desaparecer la cosa común

por destrucción, ya que al desaparecer el objeto(de cada derecho de coporpiedad) sobre el que recaen el derecho de copropiedad, se extinguen los derechos de cuota.

Por último, la división de la cosa común da por terminado la comunidad existente; ya que cada uno adquiere lo que le corresponde de acuerdo a su derecho de cuota.

2.2 LA SERVIDUMBRE

La servidumbre es una carga, una obligación impuesta so bre un predio en beneficio de otro. El Artículo 879 C.C. establece que el predio que se beneficia debe ser de dis tinto dueño; pero no existe inconveniente de orden lógic co , para que se establezca una servidumbre entre predios que pertenezcan a un mismo propietario; sin embargo, nues tro ordenamiento jurídico a estas servidumbres las tiene como "servidumbres de hecho", ya que para ser jurídicas deben pertenecer a propietarios distintos.

Hoy sólo la servidumbre se reserva para las prediales, ya que desde el derecho romano, estas se clasificaban en per sonales y prediales; en las personales la carga impuesta sobre un predio reportaba beneficio a una persona distin ta a su propietario, como sucede en el usufructo.

2.2.1 Características

2.2.1.1 Recae Sobre un Predio

Es la naturaleza de la servidumbre, que recaíga sobre bienes inmuebles, no sobre cosas muebles. El predio que está obligado, se le denomina " predio serviente", ya que su titular ve disminuído, limitado su derecho de dominio; la utilidad que reporta el predio sirviente, la recibe "el predio dominante", con respecto a este, la servidumbre se llama "activa" y con relación al predio sirviente, "pasiva". La característica esencial de la servidumbre, es la existencia de dos predios; los cuales deben ser de diferente dueño.

2.2.1.2 Accesorio e Inseparable

El derecho de servidumbre es inseparable del predio que pasiva o activamente pertenece, no puede enajenar, gravar o establecer derechos sobre el de servidumbre separadamente del predio al cual pertenece; la servidumbre corre la misma suerte que el predio, por ser accesoria a él.

2.2.1.3 Indivisible

El derecho de servidumbre, continuará subsistiendo aunque el predio dominante o sirviente se dividan o aumente; en

caso de que se dividan, cada uno de los dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen que tiene el predio sirviente. Pero si sólo una parte del predio dominante gozaba de la servidumbre, la parte que se separe y que no gozaba de ella, no tendrá derecho a esta; igualmente sucede con relación al predio sirviente.

2.2.1.4 Reiterado y Perpetuo

Todo derecho de servidumbre debe ser usada en forma reiterada una y otra vez, no necesariamente en forma continua.

Debe ser perpetua, por que si la propiedad lo es, en el sentido de que depende de la voluntad del propietario al desprenderse del dominio del predio, el derecho de servidumbre corre la misma suerte que el predio,

2.2.1.5 Es un Derecho Real

51495

El derecho de servidumbre, es un derecho real por cuanto el dueño del predio dominante puede hacer valer sus derechos frente al propietario del predio sirviente y sus herederos, es más hasta frente a terceros. Este derecho es parcial de goce, por que sólo ventajas singulares pueden extraerse del predio servidumbre, por ejemplo: sacar aguas del mismo, transitar por él.

2.2.1.6 Prestar Utilidad sin Desmedro

El derecho de servidumbre se crea para obtener alguna utilidad o beneficio, en la explotación a un predio. La utilidad debe ser digna de protección jurídica; como lo es el de extraer aguas, conducir animales para que pasten y beban... Es necesario que entre los predios exista una relación material que haga posible la comunicación de aquel servicio o utilidad. Esto no quiere decir que deban ser colindantes o vecinos.

2.2.2 Extinción de las Servidumbres

La obligación que tiene un predio de prestar alguna utilidad en beneficio de otro termina, por las siguientes razones, de acuerdo con el Artículo 942 del C.C.:

a. Por la resolución del derecho del que las ha constituído.

b. Por la llegada del día o la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.

c. Por confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.

d. Por la renuncia del dueño del predio dominante

e. Por haberse dejado de gozar durante veinte (20) años

f. Por hallarse las cosas en tal estado que no sea posible el goce de la servidumbre, Artículo 944 del C.C.

2.3 LA SOCIEDAD

La sociedad a diferencia de las anteriores figuras, la comunidad y la servidumbre que son derechos reales; es un contrato, por el cual dos o más personas acuerdan poner un capital con el objeto de repartirse entre sí las ganancias o pérdidas que resulten de la especulación. La sociedad es una persona jurídica, con todos los derechos y obligaciones inherentes a ella, diferente a las personas, que se denominan socios que la conforman.

Como contrato que es, la sociedad debe reunir los requisitos exigidos por la Ley para su conformación, que son los de todos contrato, a saber:

a. Capacidad legal, por parte de cada uno de los socios que la integran.

b. Consentimiento que no adolezca de ningún vicio, por parte de los socios.

c. Objeto licito, el fin para el cual se crea la sociedad

no esté prohibido por la Ley y las buenas costumbres.

d. Causa lícita, el motivo que induce a los socios a reunirse para llevar a cabo el fin estipulado no atente contra la Ley y las buenas costumbres.

Las sociedades pueden ser civiles o comerciales, dependiendo de los fines que persigan y a las actividades a las que se dediquen; es así que serán sociedades comerciales, las que se dedican a las actividades que la Ley califica de actos de comercio; las otras serán civiles. Cualquiera de las dos, puede revestir la forma de sociedad anónima, colectiva o encomandita.

En la sociedad colectiva, todos los socios administran por sí o por mandatario elegido de común acuerdo a la sociedad naciente; en la encomandita hay dos clases de socios, unos que sólo se obligan hasta la concurrencia de sus aportes y otros, que se obligan ilimitadamente, más alla de sus aportes, como los socios colectivos; en la sociedad anónima, el fondo social, es decir el capital es aportado por socios que responden sólo por el valor de sus acciones, estos socios son impersonales, ya que generalmente no se conocen; es una sociedad de capital.

Como contrato que es, la sociedad, da libertad a los so

cios para que estipulen todo lo que consideren pertinente y necesario para su mejor y mayor desarrollo; la pueden someter a plazo o condición, deben fijar las reglas para la división de ganancias y pérdidas; a falta de estipula ción expresa la Ley suple estos vacios; y es como expresa, que no estipulándose el plazo o condición para que tenga principio la sociedad, se entenderá que principia a la fe cha del mismo contrato, hasta la vida de los asociados si no expresa cuando tendrá fin.

La sociedad tiene un objetivo eminentemente económico; se busca reunir un capital para la explotación de una activi dad lícita que proporcione utilidades, para ser luego re partidas entre los socios tal como ellos lo convengan o a prorrata de sus aportes; claro esta que de esta actividad, también se puede originar pérdidas, las cuales igual que las ganancias se dividirán entre los socios.

La sociedad como persona jurídica, que es, es totalmente independiente y distinta a las personas que la integran como socios, su responsabilidad depende de la clase de so ciedad que sea, por lo tanto tiene derechos y obligaciones, puede ser representada judicial y extrajudicialmente.

2.3.1 Obligaciones de los Socios

Los socios tienen la principal obligación para con la so ciedad, de hacer entrega de los aportes que se han conve nido en el lugar y fecha establecido; el aporte de cada socio, es lo que integra el capital, y si este capital no se puede por que uno o unos de los socios se niega o re tarda la entrega de su aporte, la ocasiona con esta con ducta, a la sociedad un perjuicio tal, el de no poder co menzar sus actividades, generalmente ya que no tiene con moverse, es decir capital para realizar las actividades que generan las utilidades que los socios esperan repar tirse entre si.

2.3.2 Disolución de la Sociedad

La sociedad la integran, los socios, sus aportes que con forman el capital de está, y una actividad lucrativa que reportará ganancias a los socios para que estos luego se las repartan como lo han establecido en el contrato de sociedad o a prorrata de sus aportes; estos elementos que permanecen unidos por el término que funcione la sociedad es lo que le da vida y continuidad; porque si por cual quier circunstancia de las establecidas en nuestro ordena miento jurídico, llegan estos elementos a deteriorarse o desaparecer, la sociedad entra a una etapa interna de su vida jurídica, que es la disolución, que consiste en ese

deterioro interno que conlleva a dar por terminado el con trato de sociedad y su posterior liquidación, con la cual se termina definitivamente, ya que todo lo que tiene la sociedad es repartido y adjudicado a cada uno de los so cios como está establecido en el contrato o como la ley establece para los casos en que los socios callaron.

Una sociedad puede disolverse por las siguientes causas:

a. Por el consentimiento unanime de los socios

b. Por expiración del plazo o cumplimiento de la condición que se ha prefijado.

c. Por finalización del negocio para la cual fue contraí da.

d. Por extinción de su objeto social

e. Por muerte, incapacidad, renuncia de uno de los socios, cuando no se ha establecido otra cosa en el contrato de sociedad.

Con la disolución la sociedad, ve disminuída su capacidad para realizar sus actividades, ya que sólo puede ejecutar los actos tendientes a su liquidación.

2.4 LA PROPIEDAD HORIZONTAL, UNA FORMA DE DOMINIO

Los bienes incorporales, aquellos que no se pueden palpar y no caen bajo el control de los sentidos; consisten en simples derechos, los cuales pueden ser de dos clases:Reales o personales.

Los derechos reales son los que se tiene sobre una cosa, sin respecto a otra persona; el principal derecho real es la propiedad, también denominado dominio. Del derecho de propiedad se derivan otros derechos, que son limitaciones de este; estos son: el derecho de usufructo, uso, habitación y de servidumbre.

Es tan inmediata y profunda la relación entre la persona y la cosa que a veces se confunde con la cosa misma. El derecho real que se tiene sobre la cosa es total ya, que su titular puede usar, gozar, disponer y destinar libremente el objeto del cual es titular, con la única observación que no atente con las leyes y las buenas costumbres; este derecho debe ser respetado por todos, sujetos pasivos de este derecho.

Los derechos personales, a lo contrario de los reales, que pueden oponerse a cualquier persona, sólo pueden ser reclamados de ciertas personas que por su voluntad o por

disposición legal han contraído obligacionres correlativas; el derecho personal es un poder jurídico que se tiene respecto de una persona, para exigirle la entrega de una cosa.

La propiedad horizontal es un derecho real, ya que es una forma de propiedad que presenta características propias que la separan de la propiedad ordinaria y común.

La característica fundamental, que diferencia a la propiedad horizontal es la coexistencia de dos clases de bienes que estan íntimamente relacionados entre si los bienes privados y los comunes o colectivos; los bienes privados son de propiedad exclusiva y particular de su titular ; mientras que los comunes son de todos los copropietarios, ya que estas áreas están destinadas al uso y servicio común de todos o parte de los propietarios de los bienes privados.

Con respecto a los bienes privados su titular, tiene las facultades de usar, gozar, disfrutar y disponer libremente de ellos; mientras que los bienes comunes, que tienen la característica de ser indivisibles e inalienables separadamente de los bienes privados, se presentan limitaciones obvias, como su disposición.

Esta forma de propiedad, no debe confundirse con el siste

ma conocido por CONDOMINIO aunque algunos tratadistas es pecialmente argentinos y uruguayos, emplean los términos como sinónimos; lo cual dificulta su entendimiento, pues entre nosotros al hablar nos referimos indistintamente a ambas instituciones.

En el Condominio se reunen personas naturales y/o jurídi cas, constituyendo una sociedad de las reguladas por la Ley Civil o comercial, con el objeto de financiar, cons truir y manejar una edificación; que poeteriormente cuan do este terminado, se reparten los locales, departamentos o pisos entre los socios también, puede suceder que estos se den en arriendo; los resultados de esta actividad se divide proporcionalmente entre los participantes.

El Condominio es una sociedad, donde se efectua la opera ración matemática, de dividir el número de metros cuadra dos de la edificación por su costo de construcción, inclu yendo el precio del terreno urbanizado, para así determi nar el monto global de las acciones de la sociedad promo tora y su valor a suscribir y pagar por los socios.

El Condominio es una sociedad, la propiedad horizontal una forma de propiedad o dominio.

3. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal hay que ubicarla dentro del marco del derecho de real; especialmente, en el de dominio, me diante esta institución se adquiere un derecho individual sobre un bien privado y simultáneamente un derecho sobre bienes comunes del inmueble sujeto a esta institución. La característica que identifica a la propiedad horizontal, consiste en que diversos departamentos o locales de un mismo edificio pertenecen en forma exclusiva y privada a distintos propietarios.

En nuestros días se palpa, en todos los países del mundo la importancia que tiene esta institución de la propiedad horizontal; esto se debe a múltiples causas entre ellas tenemos, el crecimiento de las ciudades que hace necesa ria una reforma urbanística que satisfaga las necesidades del hombre moderno, dentro de un espacio limitado ya sea por el aumento de población o por el valor que tiene el terreno; con la construcción de edificios de numerosas plantas, divididos en departamentos destinados a la vivien da, en locales para realizar actividades profesionales o

comerciales, que son de propiedad exclusiva de los propie tarios dentro de un edificio común.

Con la propiedad horizontal, que es una realidad social en nuestros dúas, se busca facilitar una mejor y eficaz prestación en los servicios públicos; ya que esta se rea liza de una manera más fácil y económica por las entida des que tienen a su cargo esta labor.

3.1 CONCEPTO Y CARACTERISTICAS

A la propiedad horizontal debemos ubicarla dentro del de recho de dominio, mediante ella, se adquiere un derecho individual sobre un bien privado y simultáneamente, el de recho sobre unos bienes comunes del inmueble sujeto a es te régimen especial como lo es, propiedad horizontal.

Josseran, conceptua sobre la propiedad horizontal lo si guiente: " es una propiedad individual, unitaria pero con la particularidad de que recae sobre un objeto que consti tuye la parte de un todo". Los objetos del todo estan se parados unos de otros, y sobre cada uno de ellos exite una propiedad; esta separación o división se realiza por planos horizontales se trata, por lo tanto, de una super posición de partes y no de una división ideal de cuotas, como ocurre en la comunidad.

La Ley 182 de 1948 no nos trae un concepto sobre lo que es la propiedad horizontal, pero nos da ciertas caracte rísticas sobre ella, de las que podemos concluir como con cepto, que la propiedad horizontal es aquella en la cual, cada propietario tiene un derecho completo y exclusivo o común de igual calidad sobre zonas determinadas del mismo inmueble.

A la propiedad horizontal, la integran dos elementos, a saber:

a. La propiedad exclusiva sobre un bien privado, en la que el propietario es dueño absoluto de su respectiva uni dad; en este elemento se asimila a la propiedad ordina ria, y es sólo una asimilación, pues esta propiedad privada en la propiedad horizontal es restringida al área correspondiente a las respectivas divisiones que se le hagan al inmueble.

   El otro elemento, es la propiedad común e indivisible; en la propiedad horizontal existen bienes destinados a facilitar y proporcionar el uso y goce de los bienes privados; estos bienes comunes estan a disposición de todos y cada uno de los propietarios de los bienes ex clusivos.

Estos elementos le dan a la propiedad horizontal, una autonomía total, ya que se presenta la modalidad del dominio de los inmuebles, el cual se ejerce simultáneamente sobre diferentes partes de ellos, en forma exclusiva sobre algunas y en forma colectiva en otras.

Esta situación jurídica, crea entre los diferentes copropietarios derechos y obligaciones recíprocas e irrenunciables, que hacen parte tanto de los bienes privados como de los comunes; que dan origen a una yuxtaposición de derechos reales sobre un mismo bien inmueble.

La propiedad horizontal, sin lugar a dudas es una propiedad especial y autónoma, constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, cada titular, además de un derecho exclusivo sobre los mismos, tiene un derecho de copropiedad inseparable sobre los demás bienes, elementos y servicios comunes necesarios para el goce y disfrute de los bienes privados. La Ley 182 de 1948 en su Artículo 1o. establece también, que las casas de un sólo piso, podrán ser divididas en locales o departamentos cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

Atendiendo todo lo anterior, podemos sacar las caracterís

ricas que hacen propia a la propiedad horizontal, distin guiéndola de las demás instituciones con las cuales se pretende confundir.

a. Especial: para que exista esta institución se requieren los siguientes presupuestos:

- Un edificio dividido o susceptible de división o una casa de un sólo piso que tenga salida independiente a la vía pública o por pasaje común.

- Que cada piso, local o departamento pueda ser objeto de aprovechamiento independiente.

- Copropiedad sobre los elementos necesarios para el uso y goce de los departamentos, locales.

b. Pluraridad de propietarios; cada piso, local o departa mento en que se halle dividido el edificio o casa debe estar en manos de diferentes dueños, ya que en otro ca so no seria necesaria esta institución.

c. Clases de bienes: coexisten dos bienes bien determina dos dentro del edificio, los privados, de uso exclusi vo de sus propietarios, y los comunes de uso colectivo de todos ellos e inseparables de los privados, ya que estos facilitan su uso y goce.

3.2 CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para que un bien privado sea regulado por la propiedad horizontal, requiere que sea independiente de los demás, no importa que no este construido; además de esa independencia, es necesario que tenga otros bienes que le permitan su uso y goce; es así que los pisos, departamentos o locales en que se halle dividido el edificio tengan salida directamente o por medio de un pasaje común a la vía pública.

Los edificios que presentan esta característica, los bloques urbanísticos compuestos de varios edificios sobre un terreno común y aún los edificios de un sólo piso; pueden ser sometidos a este régimen especial que es la propiedad horizontal.

Podemos decir que son tres los elementos para constituir en un inmueble el régimen de propiedad horizontal; estos son: el material, que consiste en que debe recaer sobre un inmueble de dos o más pisos o de un piso si los departamentos, locales son independientes y tienen salida a la vía pública directamente o por un pasaje común; un elemento jurídico, que consiste en que se requiere que dos o más personas sea a la vez propietarias de las unidades en que se divida el edificio y comuneros de zonas necesarias

para el uso y goce de las anteriores; por último, tenemos un elemento formal, que consiste en el reglamento de la propiedad horizontal, que son las normas por las que se va a guíar el edificio y sus habitantes, esta se debe elevar a Escritura Pública y además protocolizarse junto con los planos arquitectónicos debidamente aprobados, la licencia de construcción o su equivalente, proyecto de división de la propiedad, plano del edificio en que se determine su ubicación, nomenclatura y demás especificaciones requeridas por la Ley.

Copia de dicha escritura deberá registrarse en la oficina respectiva de instrumentos públicos de ubicación de inmueble, a fin de que en esa oficina se abra la matrícula inmobiliaria o folio real de cada unidad; manteniéndose la matrícula del terreno para las zonas comunes.

Los diferentes propietarios horizontales pueden constituirse antes o después de comenzar la construcción del edificio, lo general es que se constituyan después de la construcción, cuando el edificio totalmente terminado, el medio más ordinario es la venta, pero puede hacerse por otros medios.

3.3 BIENES OBJETO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Como hemos visto, la propiedad horizontal se puede constituir sobre los diversos pisos de un edificio o departamentos en que se divida cada piso de este; y también, la Ley lo permite, en una casa de un sólo piso siempre y cuando sean independientes entre sí y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de pasaje común.

Cada propietario ejerce un derecho exclusivo de propiedad sobre su piso o departamento y será comunero de aquellos bienes afectados al uso común, de los cuales podrá servirse a su arbitrio siempre que los utilice adecuadamente, siguiendo las normas establecidas para ello de acuerdo a su destino y no perturbando el uso legítimo de los demás.

Esta distinción de bienes, una de las características más notables de la propiedad horizontal, en bienes privados o de uso exclusivo y bienes comunes o de uso colectivo estos bienes coexisten de una manera indisoluble mientras que exista el edificio. Ahora bien, cómo diferenciamos estos bienes en un edificio?, Cómo saber cuáles son los bienes comunes y cuáles los privados?

Para contestar estas preguntas debemos seguir el patrón más adecuado y seguro, que es el de la "finalidad", es decir debemos recurrir a buscar cual es la finalidad a la

que esta destinada el bien, cuál es el servicio que pres ta a los propietarios, al encontrar la finalidad a que es tan llamados a cumplir dentro de la copropiedad, nos con lleva a una deferenciación en cuanto a utilización de es tos por parte de sus titulares.

Es así como el titular de los bienes privados o exclusivos, puede ejercer su dominio de una manera absoluta y plena, como en la propiedad singular; pero con las limitaciones previs tas en el reglamento de copropiedad, las cuales se estable cen en aras de la función que debe cumplir el bien privado en un sistema de propiedad colectiva. Los bienes privados no sólo estan constituidos por el espacio físico determina do por sus linderos, sino que abarca, a sus componentes y partes destinadas a su uso y beneficio, tales como encha pes, paredes divisorias, conductos interiores de agua, e nergía, aparatos sanitarios... Igualmente hacen parte de los bienes privados, los derechos sobre las anexidades y usos del bien y las servidumbres que afecten al inmueble, por ejemplo: servidumbre de vista y luz.

El titular del derecho de dominio sobre un bien privado, puede hacer todas las modificaciones que quiera, siempre y cuando con ellas, no lesione los derechos de los demás copropietarios y al reglamento; esta restrinción al dere cho de dominio es una característica que individualiza a

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria

la institución, y que tienen que ver con la relación de convivencia que nace entre los diversos copropietarios, desde el momento que el inmueble es sometido al régimen de propiedad horizontal.

El uso y goce de los bienes privados se ven limitados por normas que buscan y permiten la seguridad, solidez, tran quilidad y salubridad del edificio o inmueble, sin que por esto se afecte en sentido estricto el dominio que se ejerce por parte de su titular.

Los bienes privados tienen como finalidad, la de servir exclusivamente a titular para su uso y goce, y sólo ese titular puede beneficiarse de él.

Ya tuvimos oportunidad de hablar sobre los bienes priva dos o de uso exclusivo, ahora pues, vamos a referirnos a cerca de los comunes o de uso colectivo.

Se consideran bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los coporpietarios del inmueble, las partes, áreas y servicios del edificio que por su natura leza y destino son necesarios para la existencia, seguri dad, conservación,uso y goce de los bienes privados en los que se halla dividido el edificio o inmueble.

55

Como su denominación indica, estos bienes pueden ser aprovechados por parte de todos los copropietarios, de conformidad a su destinación y normas que lo rigan; aquí también el ejercicio del derecho de cada copropietario se ve limitado o restringido por normas de convivencia general y otras que tienen que ver con el edificio, más específicamente, son su seguridad, salubridad, solidez y tranquilidad.

Los titulares de los bienes privados son comuneros en proporción al coeficiente de copropiedad, que se deriva de su bien privado y están obligados a permanecer en la indivisión indefinidamente, salvo que el edificio se destruya en proporción mayor a las tres cuartas partes, caso en el cual la división es obligatoria y cualquier copropietario la podrá demandar, igualmente ocurre cuando el edificio debe ser demolido por autorización judicial.

El uso exclusivo de los bienes comunes por parte de uno o varios copropietarios, no podrá hacerse por acuerdo privado sin sujetarse a las normas del reglamento; asi mismo, a ningún copropietario se le puede impedir el uso y goce de estos bienes a no ser, por motivos expresamente consagrados en el reglamento de copropiedad, por razones de fuerza mayor o caso fortuito; mora en el pago de las expensas comunes, por mal uso de los mismos.

El administrador puede suspender total o parcialmente el uso de los bienes comunes por razones de deterioro o da ño grave de estos; esta suspensión será temporalmente has ta que se haya reparado y adecuado el bien para su uso colectivo.

Las expensas necesarias para la conservación y reparación de los bienes comunes, por regla general deberán ser cu biertos en forma proporcional a su derecho, por todos los copropietarios de los bienes del edificio; aunque el daño o deterioro no se encuentren ubicados dentro del sector de la edificación a que le corresponde su respectivo bien privado.

Con relación a los bienes comunes podemos distinguir a primera vista, dos grupos o especies; los necesarios para la existencia,seguridad y conservación del edificio, y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso o departamento.

Autores como Ciro Pabón Nuñez y Hernando Reyes Duarte,ma nifiestan que los bienes comunes se dividen en:

a. Comunes por su naturaleza o propiamente tales, entre los cuales mencionan el suelo, subsuelo, espacio áereo, los cimientos, los techos y entrepisos entre otros.
b. Comunes accidentales o circunstanciales, aquellos que

por su mudable posición en los distintos casos no se les puede atribuir específicamente el uso de común, por ejem plo los elementos que permiten la locomoción, como escale ras, pasillos, puertas de entrada, en fin todos aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su bien privado.

Para concluir esta división de los bienes comunes, anota mos que, los comunes por naturaleza o propiamente tales, son aquellos bienes que se requieren para la existencia misma del inmueble sometido al régimen de propiedad hori zontal, los cuales tienden a la conservación, seguridad del mismo. Los demás bienes comunes cuya finalidad no es la anterior, son los clasificados como accidentales, y buscan que los copropietarios usen y gocen comodamente su bien privado.

La Ley 16 de 1986 en su Artículo 4, establece que a los bienes comunes se les puede desafectar de tal condición, es decir, dejar de tener la condición de ser común a to dos los copropietarios, tal facultad recae en la Asamblea General siempre que exista que represente a lo menos las cuatro quintas (4/5) partes de los votos que la integran, cuando estos bienes no sean necesarios para el servicio y uso común.

3.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN EL REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL

En el régimen de propiedad horizontal, como coexisten en perfecta armonía dos clases de bienes, respecto a cada uno habrá unos derechos y obligaciones para los copropie tarios; es así como los derechos de los copropietarios con relación a los bienes privados son los mismos que se tienen en una propiedad singular, con las limitaciones pertinentes a mantener la armonía de la colectividad del edificio, el bien privado, puede ser enajenado, hipoteca do... por su titular sin que se requiera consentimiento o conocimiento por parte de los demás copropietarios.

Como los bienes comunes pertenecen a la colectividad, su uso y go ce es para todos los copropietarios, los cuales tienen la obligación de contribuir a su mantenimiento pagando lo que se conoce como expensas ordinarias, que tienen este fin y otros como más adelante veremos.

El derecho que sostiene con relación a los bienes comunes, es proporcional al valor del bien privado que tenga el co propietario; el uso y goce de estos bienes no debe pertur bar el legítimo derecho de uso y goce que tienen los de más.

Los dueños del primero y último piso tiene limitaciones

59

espesas, es así como, no pueden profundizar en el subsue lo ni levantar más la construcción respectivamente.

Todos los copropietarios tienen derecho a demandar la di visión del inmueble, cuando su determinación sea más de las tres cuartas (3/4) partes del mismo.

Con la Ley 16 de 1985, los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes comunes se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo, por lo tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. (Artículo 7).

La mayor obligación de los copropietarios, es sin duda, aquella que busca mantener la armonía, seguridad, conser vación, salubridad del edificio con un comportamiento ade cuado para la convivencia general, que es un punto de par tida para una mejor sociedad.

3.5 ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En todo régimen de copropiedad debe existir una adminis tración que haga cumplir el reglamento y las decisiones de la Asamblea General; por consiguiente, la administra ción estará en dos manos por decirlo así, la asamblea de copropietarios y el administrador propiamente dicho del edificio.

60

a. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

En la Asamblea de Copropietarios se da una reunión o mejor, la expresión de la voluntad de todos y cada uno de los propietarios del edificio en los términos del reglamento de copropiedad, sus facultades no exceden a las meramente administrativas asignadas a esta clase de órgano.

Corresponde al reglamento de copropiedad, sea éste elaborado directamente por el propietario o propietarios del edificio bajo la forma de un contrato de adhesión o bien mediante unanimidad de todos los copropietarios posteriormente, desarrollar la organización y funcionamiento de la Asamblea de Copropietarios.

La Asamblea de Copropietarios es integrada por todos los propietarios de los pisos locales, departamentos, en que se encuentre dividido la respectiva edificación; cada uno de ellos tiene un voto, cuantas unidades privadas o exclusivas posea en la propiedad horizontal.La Asamblea de Copropietarios tiene la calidad de cuerpo u órgano deliberativo de los copropietarios o de sus representantes legales o convencionales de derechos reales, por esta razón, no tiene relación jurídica con acciones representativas de capitales, lo cual es característica de las sociedades.

61

El objetivo primordial de la Asamblea de Copropietarios, es la de trazar políticas y pautas a la administración del edificio y resolver los problemas que conlleva la vida en comunidad; es evidente el ánimo de colaboración que asiste a todos los copropietarios para solucionar los conflictos que se presentan en armonía, lo cual sería muy difícil de obtener, por no decir imposible, en la situación de que unos pocos o un grupo de copropietarios constituyense un bloque mayoritario en contra de los minoritarios.

Las reuniones de la Asamblea de Copropietarios se realiza generalmente, en fechas periódicas previamente establecidas en el reglamento, normalmente se hacen cada semestre o anualmente para la aprobación, elaboración y ejecución del presupuesto de operaciones del edificio, a estas reuniones se les denomina de ordinarias; ya que se pueden presentar hechos que requieren la deliberación de los copropietarios, y es así como se reune la Asamblea en sesiones extraordinarias, estas pueden ser convocadas por el administrador, por los miembros de la Junta Directiva o por el Revisor Fiscal.

El reglamento dispondrá todo lo referente al lugar donde deben realizarse las reuniones, la persona que deba presidirlas, el quórum deliberativo, decisorio y todos aquellos asuntos que tengan que ver con el funcionamiento normal de la Asamblea.

62

Es incuestionable que una decisión válida tomada en el se no de la Asamblea de Copropietarios, observando las forma lidades, quórum, votación y demás requisitos exigidos pa ra las reuniones por el reglamento, son obligatorios para todos los copropietarios habitantes, usuarios de los pi sos, locales, departamentos, a cualquier título y su ob servancia puede ser exigida coactivamente dentro de las normas sobre las materias contenidas en el Código Civil y en el de procedimiento civil.

Las funciones de la Asamblea de Copropietarios las pode mos agrupar así:

- Vigilar la gestión de los administradores

- Imponer limitaciones o alterar el goce de los bienes co munes.

- Imponer gravámenes extraordinarios

- Ordenar la construcción de mejoras voluntarias

- Acordar la cuota que por expensas comunes corresponde a cada propietario.

- Acometer la reconstrucción del Edificio, cuando ella sea legal y materialmente procedente, y determinar la cuota

que cada copropietario debe sufragar por esta causa.

b. EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO

La Asamblea de Copropietarios traza las políticas y pautas que debe seguir la administración del edificio; y para hacer efectivas esas políticas y pautas, requiere a un ejecutor que es el administrador, que tiene a su cargo también, hacer cumplir los reglamentos por parte de todos los copropietarios.

El administrador puede ser una persona jurídica o natural, que puede ser uno los copropietarios; también se podrá constituir entre los diversos propietarios de los pisos, departamentos y locales, una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. La persona que se encargue de la administración del edificio lleva la representación del total de los copropietarios sin que esto constituya una nueva personería jurídica; ya que se puede presentar el caso de que, la propiedad horizontal una vez legalmente constituida, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, así como lo establece el Artículo 3o. de la Ley 16 de 1985; esta persona jurídica, no tendrá ánimo de lucro su finalidad es la de administrar correctamente y eficazmente los bienes y servicios comunes, hacer cumplir el regla

mento y la Ley y todos aquellos actos en los cuales esten los intereses comunes de los propietarios.

Le corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, designar de acuerdo con los estatutos al administrador del edificio, quien responderá de sus actuaciones ante este órgano administrativo; sin embargo en algunas ocasiones, el administrador es designado por un Consejo Administrativo que funciona como órgano intermedio entre la Asamblea General de Copropietarios y el Administrador.

Las funciones del Administrador las podemos agrupar en tres categorías:

- Las de administración y vigilancia de los bienes comunes.

- Las de representación del edificio

- Las de ejecución de las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

El buen funcionamiento del edificio en buena parte, depende de una eficiente administración, en las manos del administrador estan los medios adecuados para que los objetivos de la colectividad se realicen, es por eso que debe estar atento a cualquier sugerencia que busque el benefi

cio de todos, y debe realizar todos los esfuerzos para que cada propietario se sienta satisfecho y cómodo dentro del edificio, ya que esta es en última su labor.

3.6 EXTINCION DE REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL

Como ya sabemos, la propiedad horizontal es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o privada determinadas partes de un inmueble; y otras áreas destina das al uso y servicio colectivo o común de todos los pro pietarios de los bienes exclusivos.

La propiedad horizontal esta íntimamente ligada a un in mueble, su existencia jurídica depende de ese objeto so bre el cual se constituyó el régimen de propiedad horizon tal; por lo tanto si este objeto desaparece por cualquier causa o circunstancia lógicamente, la propiedad horizon tal queda sin piso, sin base que la sustente en la vida jurídica; por otro lado tenemos a un grupo de personas, propietarias de las distintas áreas privadas en las cua les se encuentra dividido el inmueble, que acuerdan ex presamente o tacticamente su deseo de estar regulados por esta forma especial de dominio como lo es la propie dad horizontal, su consentimiento es uno de los elementos esenciales, después del inmueble para la constitución del régimen de propiedad horizontal; estas dos causas son en

términos generales las que dan por extinguida la propiedad horizontal, ya que otras causas a las que nos referimos más adelante, las podemos resumir en alguna de estas dos.

La propiedad horizontal se extingue cuando se presenta alguna de las siguientes situaciones, tres de ellas se refieren a eventos relativos a la inexistencia del objeto y uno cuarto que tiene que ver con la voluntad de los propietarios, estas causas son:

- La destrucción o grave deterioro del edificio, producidas por causas fortuitas o inesperadas.

- La demolición del edificio en virtud de mandato judicial, en los casos previstos en el Código Civil.

- La expropiación por causas de utilidad pública o interés social.

- La confusión de todos los derechos en una misma persona, complementada con su voluntad de sustraer el inmueble al régimen establecido.

Analicemos cada una de estas causas:

LA DESTRUCCION O GRAVE DETERIORO DEL EDIFICIO

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernandez de Madrid

Como antecedente de este hecho, podemos citar lo perceptua do en el Código Civil en el llamado cuasicontrato de comu nidad, Artículo 2340 sobre casos de terminación de la mis ma, numeral 2o. por la destrucción de la cosa común, prin cipio que se reitera en el Artículo 14 de la Ley 182 de 1948 inciso 2o., que contempla "Si el edificio se destru yere en su totalidad o se deteriore en una porción que re presente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artícu lo 988 del Código Civil Colombiano, cualquiera de los co propietarios podrá pedir la división de dichos bienes".

Ahora bien, se puede presentar la fuerza mayor o el caso fortuito, entendiendo por éstos, el imprevisto a que no es posible resistir, caso en el cual la edificación pue de ser destruida, existiendo completa independencia del hecho, por falta de relación de causalidad entre la culpa y el daño, ya que este no se puede preveer, ni tampoco im pedir.

El llamado derecho exclusivo, en este caso deja de tener objeto y sólo subsiste el derecho de comunidad sobre el suelo y los demás objetos posibles que hayan escapado del suministro; al desaparecer la coexistencia de los dos ele mentos de la propiedad horizontal, el derecho exclusivo y el derecho común y comunitario, se extingue el régimen al cual estaban sujetos, subsistiendo una simple comunidad

sobre las partes no destruidas, en todo reglada por los preceptos generales de nuestro ordenamiento jurídico.

DEMOLICION POR MANDATO JUDICIAL

Es una variante de la causal anterior que afecta al objeto de la propiedad horizontal. Una edificación que amenace ruina y que ponga en peligro la seguridad de los vecinos puede ser demolida, previo análisis judicial, ya que el Juez debe asegurarse por los medios adecuados, el verdade ro estado en que se encuentra la edificación, y si com prueba que es tal, que no queda otra opción que su demoli ción, así lo ordenará, forme a lo establecido en las nor mas pertinentes.

Esta atribución judicial es completamente administrativa, por las disposiciones o reglamentos de urbanismo y cons trucción de los municipios de la Nación, que disponen en sus preceptos la demolición de las edificaciones que ame nazan ruina y afecten los predios contiguos a la seguridad de terceros.

Esta causal casi no se presenta en nuestros días, debido a que en las modernas edificaciones resulta difícil que se presente un caso de ruina que amenace la seguridad de terceros, pues la tendencia de toda administración del E dificio y los postulados del reglamento de copropiedad,

establecen de manera terminante la reparación de los bie nes exclusivos o comunes, siendo como lo manifiesta Reyes Duarte "remoto el evento de que la desidia o el descuido de los interesados conduzca a las graves consecuencias con sideradas en el Código Civil".

LA EXPROPIACION

Nuestra constitución en su Artículo 30, Inc. 3o. nos dá la base para la expropiación "Por motivos de utilidad pú blica o de interés social definidos por el legislador, po drá haber expropiación, mediante sentencia judicial e in demnización previa".

La expropiación consiste en una forma por medio de la cual, el estado previas formalidades exigidas para tal clase de procesos, y procedimiento por razones de utilidad pública o interés social, incorpora a su patrimonio un bien de propiedad particular.

La expropiación de edificaciones en el caso que nos ocupa de la propiedad horizontal, tiene como antecedente la Ley 1a. de 1943, que erigió en motivos de utilidad pública o interés social, "las obras de ornato, embellecimiento, se guridad, sanea construcción, reconstrucción o moderniza ción de barrios, apertura o ampliación de calles, edifica ciones para mercados, plazas, parques y jardines públicos

en las ciudades capitales de departamentos y en quellas o tras cuya población sea o exceda de 25.000 habitantes".

La indemnización que debe ser previa, y que puede o no consistir en dinero, se repartirá entre los copropietarios de la misma manera que en el caso del contrato de seguro, en proporción al derecho de cada cual sobre los bienes co munes, aplicándose el porcentaje calculado en centésimos o milésimos del coeficiente de la copropiedad, tal como lo indica el Artículo 18 de la Ley 182 de 1948.

Como a consecuencia de la expropiación, la propiedad pasa a manos del Estado, el régimen de propiedad horizontal que regía sobre el inmueble desaparece, se extingue, que dando una propiedad singular como las demás.

CONFUSION DE LOS DERECHOS EN UNA MISMA PERSONA

Dentro de la propiedad horizontal coexisten dos derechos, uno sobre un bien particular de uso exclusivo de su pro pietario; y otro sobre unos bienes y servicios que son ne cesarios para el goce y disfrute de los bienes anteriores, que son de uso común, por parte de todos los copropieta rios del edificio. Esta coexistencia es la que hace de es ta institución, sea totalmente independiente de otras.Las diferentes áreas en que se encuentra dividido el edificio, ya sea en departamentos, locales u oficinas pertenecen a

diversos propietarios de ahí que exista una copropiedad sobre los bienes y servicios comunes, ya que si todas las divisiones pertenecen a una misma persona no tendría ra zón jurídica establecer sobre el inmueble un régimen como el de propiedad horizontal, por falta de uno de los requi sitos esenciales para su formación.

Cuando todos los derechos de propiedad de los pisos, depar tamentos o locales, se encuentran en cabeza de una misma persona, desaparece uno de los elementos esenciales de la propiedad horizontal: la yuxtaposición de derechos reales sobre una misma cosa. Esta confusión de derechos trae co mo consecuencia la extinción de la propiedad horizontal, sin embargo puede suceder que el propietario único resuel ve continuar con el régimen anterior y fraccionar de nue vo el inmueble, dando a la venta, parte de los mismos.

Esta causal de extinción debe hacerla la misma autoridad administrativa que la autorizó, ya que para constituirse la propiedad horizontal, se debe otorgar licencia para la constitución de tal propiedad; y como en derecho "las co sas se deshacen de la misma manera que se hacen", nos pa rece conveniente que sea la autoridad administrativa la que legalice esta manera de extinguirse la propiedad hori zontal.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernández de Madrid

3.7 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CON LAS DEMAS FIGURAS ESTUDIADAS

Como se establece el Artículo 1o. de la Ley 16 de 1985, la propiedad horizontal "es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de este, destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persone jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta Ley"; de esta manera nuestra legislación define a la propiedad horizontal llenando el vacío que había en la Ley 182 de 1948 en la cual nos indicaba los elementos sobre los que recaía la propiedad horizontal, pero no nos daba una definición sobre ella, tarea esta que se le dejo a la doctrina.

51495

La propiedad horizontal es una forma de dominio, es decir es un derecho real sobre cosa corporal, teniendo el privilegio de usarla, gozarla y disponer de ellas en la manera que bien se tenga con la única limitación de no atentar contra las buenas costumbres y la Ley; pero como hemos estudiado anteriormente, en la propiedad horizontal encontramos dos clases de bienes, los exclusivos y los comunes, en los cuales como es natural, se ejercerá por parte de sus titulares unos derechos diferentes; es así, tenemos que en los bienes exclusivos el derecho sólo lo ejercerá su titular y nadien más; en cambio en los bienes comunes

todos los copropietarios podrán ejercer su derecho, ya que la titularidad es colectiva.

Este es sin duda el elemento que le da particularidad propia a la propiedad horizontal, de que al mismo tiempo coexiste de una manera armónica e indisoluble, dos derechos uno exclusivo y otro colectivo o común, dependiendo cada uno de la existencia del otro.

Al establecer la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, nos topamos con una serie de figuras con las cuales se le ha confundido, mal interpretando su naturaleza, las principales son la comunidad, la sociedad y la servidumbre.

Por qué se confunde con la comunidad?, por la sencilla razón que en esta figura como en la de la propiedad horizontal nos encontramos en presencia de una pluralidad de sujetos que ejercen dominio sobre una totalidad material;si bien es cierto que en la propiedad horizontal se requiere que las diferentes áreas en que se halle dividido en inmueble pertenezca a varios propietarios, dando origen a una copropiedad sobre los bienes y servicios indispensables para el uso y disfrute de los bienes de uso exclusivo, esta se halla claramente determinada en una cuota concreta, como lo son los bienes privados y un derecho de comunidad sobre los bienes comunes; lo cual no se presenta

en la comunidad, ya que en esta el derecho o cuota que le pertenece a cada sujeto no se encuentra determinada, sien do que todos y cada uno tendrían derecho sobre un todo, en este caso un edificio y cada una de sus partes.

Por otro lado La Ley le otorga la facultad a cualquier co munero de pedir la división de bien, ya que nos es conve niente tener bienes en estado de indivisión; pues bien es ta facultad no la tiene ninguno de los copropietarios de la propiedad horizontal sobre los bienes donde todos tie nen un derecho, es decir en los bienes comunes; con res pecto a estos bienes los copropietarios deben permanecer en un estado de indivisión, lo que llama Venci "comunidad forzosa", salvo que el inmueble se destruya en proporción mayor a las tres cuartas (3/4) partes caso en el cual, la división se hace obligatoria, igualmente ocurre cuando se ordena su demolición por autoridad judicial.

Con la sociedad pasa largo parecido, mediante ella un gru po de personas se unen para realizar una actividad lucra tiva para luego repartirse las ganancias o pérdidas que resulten, la sociedad es ante todo un contrato. La propie dad horizontal una forma de dominio.

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta a los propietarios de los bienes privados individualmente considerados; los mis

mo que la sociedad, donde se forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.

Es lógico que al existir una pluralidad de individuos, se pretenda organizar esa unión para lograr los objetivos trazados, tal organización no afecta a la esencia de la propiedad horizontal, sino que se refiere exclusivamente a la manera más adecuada de administrarla; no existe,pues sociedad sino una agrupación de individuos que buscan e jercer adecuadamente su derecho dentro de un inmueble.La persona jurídica que se forma en la propiedad horizontal, no tiene ánimo de lucro sino de administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de los inmue bles privados.

Totalmente opuesto es el fin de la persona jurídica de la sociedad, ya que esta busca el ánimo de lucro, obtener con una actividad ganancias para repartirse entre los os cios;en la actualidad se constituyen con el fin de reali zar la construcción de inmuebles, con las características que pueden ser objetos de la propiedad horizontal, es de cir pisos, departamentos, locales independientes, con sa lida común o directamente a la vía pública y que luego son repartidos entre los socios.

Tal evento, no debemos confundir las dos figuras que se presentan en tiempos diferentes, pues una vez construído

el edificio, objeto de la sociedad, y son asignados o re partidos las diferentes áreas en que se divide aquel como utilidad del esfuerzo común entre los distintos socios, termina la sociedad; dando paso al régimen de propiedad horizontal que tendrá total independencia de la sociedad anterior.

Ahora bien, con la servidumbre que es un gravamen u obli gación impuesta a un predio a favor de otro, en la propie dad horizontal, podría darse también la distinción de dos predios: el dominante comprendería el piso,departamen to o local y el serviente los bienes y servicios necesa rios para su disfrute, los bienes comunes; o viceversa. Sin embargo tal distinción no existe, ni la podemos ha cer, pues tanto los pisos, departamentos o locales, como los bienes y servicios comunes constituyen un sólo predio o fundo, el edificio. Y como sabemos en la servidumbre,ne cesariamente debe existir dos fundo, el sirviente y el do minante y además pertenecer a diferentes dueños.

En la propiedad horizontal, ambos titulares son una misma persona; ya que el propietario de los bienes privados,tam bién lo es de los bienes comunes, bien se podría observar como lo hace Visco: "una parte tiene un sujeto concreto y determinado y la otra uno colectivo".

77

En conclusión tenemos, que la propiedad horizontal es una figura que tiene una naturaleza jurídica independiente a otras figuras con las cuales se pretende asilar, ya que a simple vista tiene elementos parecidos, pero que analizados con detenimiento esa similitud desaparece, quedando una figura que tiene unas características propias como lo es las dos clases de bienes que la integran, los privados y los comunes; donde se ejercen de igual manera unos derechos propios por parte de cada propietario y la colectividad así integrada.

La propiedad horizontal ha sido creada por la realidad social de nuestra época, donde se hace necesario una reforma urbanística, que se acomode a las necesidades de las gentes, que le preste de la manera más eficiente y directa todos los servicios públicos, que fomente la sociabilización, recreación y organización dentro de la comunidad. Estos objetivos los satisface de una manera directa, la propiedad horizontal si se le emplea adecuadamente.

4. LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dentro del proceso de rehabilitación y reorganización industrial, económica y social de los países por la guerra y las secuelas de la postguerra; el crecimiento de la población de una manera no planificada y el implantamiento de grandes concentraciones humanas en las ciudades,hacen que la sociedad acepte una nueva forma de propiedad,aquella dividida por planos horizontales comunmente conocida como propiedad horizontal viéndola como una solución factible para la gran encrucijada de la época: la escasez de vivienda.

La propiedad horizontal es un sistema de vivienda multifamiliar, donde no se trata simplemente de proporcionar techo; sino que plantea una nueva forma de vida social con proyecciones al futuro, donde se fomenta la diversidad, el aumento de especialización, el contacto con especialistas, la probabilidad de una intimidad y originalidad mayor a la que actualmente se presenta; ya que según estudios realizados y comprobados técnica y científicamente, cuanto más cerca vive la gente, los factores de

proximidad funcional permiten establecer contactos más fuertes en los individuos, dando así, como resultado una mayor probabilidad de relaciones de amistad y formación de grupos.

En nuestro medio existe una ausencia de tradición en la aceptación y utilización de la vivienda multifamiliar;ya que esta comprende una convivencia integrada en comunidades más o menos numerosas; esta vida en común no es simplemente el uso de habitación, sino que entraña otras circunstancias como son los intereses comunes que se traducen en el mantenimiento, administración, presupuesto del edificio, etc.

Ahora bien, qué entendemos por vivienda multifamiliar?, El Plan de Desarrollo Urbano de Bogotá dice al respecto: "Es agrupación de vivienda multifamiliar el conjunto de las construcciones, donde cada una de ellas contiene varias unidades de vivienda; está integrada por dos o más edificaciones que obedezcan a un mismo concepto urbanístico y arquitectónico en el cual la localización y existencia de las áreas y bienes de propiedad y uso individual (Privado), están subordinadas a la existencia y localización de las áreas y bienes de propiedad y uso comunal".

Este concepto reafirma al de propiedad horizontal, donde coexisten dos factores inseparables la cual la integran; la propiedad exclusiva sobre un piso, local o departamen to de un lado, y del otro, la participación en copropie dad sobre las áreas comunes de las que está dotado el Edi ficio. Sin estos factores no hay propiedad horizontal, de ben coexistir los dos, no puede faltar de ninguna manera alguno, pues se desfiguraría esta institución.

La tendencia nuestra es la de tener casa propia, todas las familias quieren realizar este sueño; pero esta forma de propiedad trae consigo un aislamiento en la relación con los vecinos, su conocimiento y comunicación; ya que cada uno se encierra en"su casa" y no le interesa en lo más mínimo lo que sucede a su alrededor teniendo él la comodidad deseada; el reto lo plantea la propiedad hori zontal ya que quienes se sujetan a este régimen de propie dad y de vida social tienen que participar más activamen te dentro de la comunidad; es por esto que antes de adqui rir un piso, local o departamento sometido a este régimen, el interesado debe preguntarse, si es idóneo, apto de vi vir en ese ámbito donde se hace necesario atender conjun tamente problemas que afectan a todos, procuparse por la conservación de las áreas y servicios que uno y otro uti lice e inclusive, mantener buenas relaciones de vecindad.

Pero sucede, que la mayoría de las personas que adquieren un piso, local o departamento sujeto al régimen de propiedad horizontal, no tienen nociones claras y precisas sobre sus derechos y obligaciones que los asisten como propietarios, por el desconocimiento de las normas legales que la regulan, pero siendo, que la ignorancia no sirve de excusa; se hace necesario que los propietarios no deben desconocer estas disposiciones legales, ya que representan las armas que cuentan para defender sus derechos antes los demás copropietarios y terceros.

Esta ignorancia, especialmente del reglamento de copropiedad, Ley Interna del Edificio, es la que trae problemas en el futúro y afecta de sobremanera a la convivencia armónica de la comunidad; los casos más típicos son el rechazo al pago de las cuotas mensuales de administración; ya que los propietarios alegan que lo que se compró fue un local o departamento y que nada tiene que ver con el aseo, mantenimiento y vigilancia del edificio y el otro caso, es el de destinar el local o departamento a usos prohibidos en el reglamento, ya que se alega que la unidad en mención es de su propiedad y la puede usar como quiera, estas maneras de pensar, muy frecuentes por cierto, reflejan la mentalidad individualista de una sociedad que ha perdido unos valores humanos de solidaridad, coperación, amistad y buena vecindad; valores estos, que

pretende fomentar la vivienda multifamiliar bajo régimen de propiedad horizontal.

Esta forma especial de propiedad presenta una serie de ventajas tanto económicas, como sociales; entre estas des tacamos tres:

a. La mejor utilización de los terrenos, lo cual facilita la creación de zonas verdes, indispensables para la re creación y conservación del buen ambiente.

b. Mayores comodidades en el ambiente vital, ya que los copropietarios unidos estan comprometidos en la conser vación, matenimiento y aseo del edificio.

c. Mayor comunicación humana, lo que fomenta la creación de grupos y el desarrollo de la solidaridad.

d. Rebaja en el costo social de la vivienda, en lo que re presenta para la ciudad el atender a las necesidades de los individuos en la prestación de los servícios públicos.

Esta forma de propiedad debe extenderse a los campos,pues sus ventajas serían muchas como el de darle al campesino

un tratamiento adecuado que eleve su nivel de vida.

En última instancia, el ideal es el de crear, lo que téc nicamente se conoce con el nombre de "Conjuntos Urbanos de Propósito Múltiple"; que consiste en series residencia les que a la vez, localicen el trabajo, la vivienda y los servicios en un mismo lugar; este diseño es lo que común mente se le llama .Ciudades dentro de las Ciudades", lo que es una realidad, por que se le dota a este conjunto de vivienda de todos los servicios con que cuenta la ciu dad, y los individuos que la habitan, tienen a su disposi ción de todas las comodidades que necesiten, lo cual evi ta que se tenga que trasladar a otro sector para satisfa cer esta necesidad.

TAGENA

CONCLUSIONES

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido de una manera notable, en la ordenación de la propiedad urbana y su desarrollo; este hecho se manifiesta en el factor constante de la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida familiar, como para el ejercicio de actividades indispensables en el desenvolvimiento de la sociedad. Junto con este factor, que es constante, en el sentido de ser con natural a todo sistema de vida y convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, las dificultades que entraña hoy por hoy, la adquisición, disponibilidad y disfrute de locales habitables que posean todas las comodidades que se requieren para una mejor convivencia y desarrollo personal.

El objeto de la propiedad horizontal, descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana y rural también, mediante una inversión de capital que al poder quedar circunscrita al espacio y elementos esenciales pa

ra atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y por lo mismo, más asequible a todos siendo una solución para los grandes sectores de personas.

Siendo esto así, la propiedad horizontal es reconocida y regulada de una manera especial en nuestra legislación;la Ley 16 de 1985 por la cual se modifica la Ley 142 de 1948, hace grandes avances atendiendo así, a las críticas que se hacían a la Ley 142 de 1948 la cual presentaba vacios importantes con relación a situaciones y conceptos. Afor tunadamente, el legislador en la expedición de la Ley 16 de 1985 las tuvo en cuenta; y es así como hoy tenemos con sagrado de una manera clara y precisa, que entendemos por propiedad horizontal, la constitución de una personería jurídica, distinta de los copropietarios la cual esta en cargada de la dirección, administración y manejo de los intereses comunes.

Al realizar este estudio, nos damos cuenta de como la pro piedad horizontal en nuestro medio no es aprovechada, es lamentable que sea así, pero es la realidad; las personas no estan preparadas para la convivencia que por naturale za conlleva esta forma de dominio, la falta de solidari dad, civismo y espíritu comunitario que hoy nos aqueja, no es más que un resultado de la asilamiento en que se vi ve dentro de una comunidad; ya nadien conoce a su vecino

y no le importa lo que pasa a su alrededor, su mundo se limita a su casa o apartamento. En la propiedad horizon tal, tal conducta de vida cambia, tiene que cambiar; ya no se esta sólo, existe una pluraridad de propietarios que tienen que velar por el mantenimiento, armonía y to do lo que el edificio requiere para un mejor funcionamien to .

Colombia necesita que el gobierno fomente esta forma de dominio, no sólo en las zonas urbanas como sucede hoy,si no mirar al campo, a la zona rural, donde la propiedad horizontal seria una respuesta pronta a esas urgencias que el campo colombiano reclama.

Al fomentar a la propiedad horizontal, se esta constru yendo las bases para una sociedad nueva, donde la solida ridad, la amistad, el respeto así mismo y a los demás se ven reforzados a través de una convivencia constante.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, LLERAS, Gabriel. Solución Urbana. Edificios de Altura. (Prensa).

CASTELLS, Manuel. La Propiedad Horizontal. (Declaraciones de Prensa).

CODIGO CIVIL. Editorial Temis. 1987.

ESGUERRA, SAMPER, José, María. Apuntes Sobre Propiedad Horizontal. Universitas. Número 41. Pág. 299. Bogotá.

GUI LEC DE LA CONSTRUCCION. Editorial Legis. 1985

MORALES, BENITEZ, Omar. La Propiedad Horizontal. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá. 1987

PABON, NUÑEZ, Ciro. La Propiedad Por Pisos. Editorial Temis. Bogotá. Segunda Edición 1980.

_____. La Propiedad de Casas Divididas por Pisos o Departamentos. Editorial Temis. Bogotá. 1986.

REYES, DUARTE, Hernando. El Régimen de la Propiedad Horizontal. Imprenta del Departamento. Bucaramanga. 1974.

ROMERO, CONTI, Gustavo. Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Instituto de Propiedad Horizontal y Vivienda. Bogotá. Primera Edición 1984.

VALENCIA, SEA, Arturo. Derecho Civil Tomo II. Editorial Temis. Bogotá. 1987.

A N E X O

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO "TALMEDI"

1. EL EDIFICIO

ARTICULO 1o. Denominación y situación. De conformidad con las disposiciones prescritas por la Ley 122 de 1948 y sus Decretos reglamentarios; se constituye hoy Treinta y uno (31) de Enero de Mil novecientos noventa y nueve (1999) en propiedad horizontal o por pisos el Edificio denominado "TALMEDI", situado en la ciudad de Montería en la Calle Treinta y Ocho (38) con Avenida Segunda (2a), Número 94-67; y en tal virtud se dicta el presente estatuto de copropiedad.

ARTICULO 2o. Propietario. El inmueble pertenece actualmente y de manera exclusiva de la Señora VALENTINA VALIENTE VACA, mujer, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número Treinta y Cuatro Mil Novecientos Sesenta y Tres (34.963) de Barranca Puesta.

ARTICULO 3o. Títulos. La propiedad del inmueble la adquirió la propietaria actual de la siguiente manera:

a. El terreno por compra que hizo al Señor BENITO BARRICA BARRIGA, según Escritura Pública Número 41689 de fecha Septiembre 4 de 1948, otorgada en la Notaría Tercera de Montería; registrada el 5 de Septiembre de 1948, en el Libro 12, Pág. 679, bajo el número 703269, Matrícula Tomo XVIII, Pág. 143.

b. La edificación por haber sido construída a sus expensas.

ARTICULO 4o. Ubicación del terreno y del edificio. El Lote en que esta construído el edificio está situado sobre 50 metros de la Calle 38 con Avenida 2a.; a una distancia de 12 metros de la intersección 42. Con una superficie de 850 Metros Cuadrados; cuyos linderos son por el Norte con el inmueble de propiedad del Señor SALVADOR SANCHEZ, que mide 150 Metros; por el Sur con la Auto pista Caribeña; por el Oriente con el inmueble de propiedad del Espiritista del Sinú que mide 300 Metros; por el Occidente con la Avenida 2a.

El edificio esta formado por dos (2) torres de cinco (5) pisos y un sótano.

2. DEL REGLAMENTO

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria

ARTICULO 5o. Este reglamento prescribe los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios del Edificio "TALMEDI", de los futuros adquirientes a cualquier título y los que por cualquier concepto usen o gocen en forma permanente y transitoria de las unidades del edificio; en todo caso, los propietarios serán responsables de los daños y perjucios ocasionados por el incumplimiento del presente reglamento por familiar, dependiente y ocupante a cualquier título que emane del propietario sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

En todo acto de transferencia del dominio o de otro derecho real, así como la simple tenencia de los bienes propiedad exclusiva se consideran incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 6o. Contenido. Entiéndese incluidas en el presente reglamento las disposiciones vigentes sobre el régimen de propiedad por pisos o departamentos en un mismo edificio. En caso de vacios, se recurrirá a las leyes que regulan la materia, los principios generales del derecho con aplicación analógica e interpretación científica, buscando siempre la justicia y la equidad en las relaciones de los copropietarios.

3. DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 7o. Corresponde a todos los propietarios de las unidades en que se divide el edificio, en forma primor dial la observancia de este reglamento sin perjucio de las obligaciones, derechos y responsabilidades que adquie ran las demás personas que por cualquier concepto tengan su uso y goce.

ARTICULO 8o. Para ser considerado como propietario de una unidad, con todas las consecuencias inherentes a dicho ca rácter, será suficiente su adquisición a cualquier título y en cualquier forma reconocida por el derecho siempre y cuando se haya perfeccionado el traspaso del dominio y no tificado a la administración por escrito señalando nombre, apellidos, domicilio del adquiriente, fecha y demás parti cularidades del acto de adquisición.

PARAGRAFO 1o. Dentro de los Treinta (30) días siguientes a la adquisición de los títulos de propiedad, se deben presentar ante la administración del edificio para anota ción en el libro registro de propietario.

El administrador deberá dejar constancia en el título de la anotación hecha en libro de registro.

Sólo será tenido por propietario quien figure en libro

de registro de propietario, sin perjuicio del nuevo adqui riente que permanezca sometido a este reglamento.

PARAGRAFO 2o. El domicilio de los propietarios del Edifi cio "TALMEDI" para todos los actos judiciales o extrajudi ciales relacionados con la propiedad, o cualquier otro de recho o acción sobre los mismos será la ciudad de Monte ría.

ARTICULO 9o. Cada propietario de unidad de propiedad ex clusiva es solidariamente responsable de los actos u omi siones de las personas a quienes les diere en arrendamien to, uso u ocupación a cualquier título en forma permanen te y transitoria; y de los daños y perjucio que estas per sonas ocasionaren con su conducta al edificio y a las de más unidades, a sus ocupantes o terceras personas.

ARTICULO 10o. El hecho de ser titular del dominio o cual quier otro derecho real sobre la unidad interante del edi ficio "TALMEDI" implica la adhesión inrestricta a este reglamento.

4. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PRIVADOS

ARTICULO 11o. El edificio "TAMELDI" a que se refiere el presente reglamento se divide en las siguientes unidades propiedad exclusiva:

a. La torre amarilla se divide en cinco (5) pisos, com puesto de dos (2) apartamentos; tres (3) locales co merciales; una (1) bodega.

b. La torre blanca se divide en cinco (5) pisos compuesta por un Penhouse, en locales profesionales , las unida des restantes.

ARTICULO 12o. Al propietario de cada unidad del Edificio "TALMEDI" le corresponde la propiedad exclusiva de todo lo que se encuentra en ella; como puertas, ventanas, ar marios y demás accesorios no declarados por el reglamento de uso común.

ARTICULO 13o. Todo propietario podrá usar y disfrutar ple namente de su unidad y en consecuencia de conformidad a la Ley y al presente reglamento, podrá enajenar la uni dad que le pertenece, constituir sobre la misma, derechos reales o personales y ejecutar en general, cualquiera de los actos a que de derecho el dominio; siempre y cuando, se respeten los límites naturales que impone el ámbito ma terial y jurídico de cada unidad esten o no, consagradas tales limitaciones en el presente reglamento.

ARTICULO 14o. En cualquier acto de transferencia, grava men o embargo de cualquier unidad propiedad exclucivo,se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes pro

piedad común que corresponde al propierario, No podrá eje cutarse ninguno de esos actos en relación con tales dere chos separadamente de la unidad y acceden.

ARTICULO 15o. Son obligacions de cada propietario en ra zón de los bienes de su propiedad exclusiva los siguien tes:

a. Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación de la unidad exclusiva de su dominio, haciéndose res ponsable de los daños y perjucio que por su culpa u o misión cause a el edificio, bienes comunes u otra uni dad exclusiva; o si su conducta pone en peligro a las demás unidades, propietarios o les cause graves moles tias.

b. Atender con su peculio propio, sin perjucio de la co propiedad establecida sobre muros maestros, paredes o tabiques divisorios, al mantenimiento del cielo raso, pintura y demás obras de carácter interno.

c. Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasio nare en las partes inmediatamente superiores, inferio res o colindantes, por rotura de colectores de a guas negras o tuberías de aguas potables que no fueren de uso común ocurridas en su unidad.

d. Permitir el ingreso a la unidad de su propiedad, a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común sea que afecten o no los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán ejecutarse a la máxima celeridad y cuidado, evitando molestias mayores a sus ocupantes.

e. Mantener la unidad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y solubridad.

f. Sufragar los impuestos, tasas y contribuciones que graven independientemente a la respectiva unidad, pagar los demás servicios que no corran a cargo de la administración del edificio.

g. Destinar el dinero proveniente de las indemnizaciones por seguro del inmueble, a su reconstrucción o arreglo; salvo acuerdo unanime de los propietarios, en el evento de la destrucción o deterioro del edificio en proporción que represente no menos de las tres cuartas (3/4) partes de su valor. Si no se acordare reconstruirlo, el valor de la indemnización se repartirá proporcionalmente al derecho de cada propietario.

h. Pagar dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha que sean decretadas las cuotas extraordinarias o

dentro de los Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias que sean decretadas por la Asamblea o Consejo Administrativo. Cada propietario acepta que dichas expensas le sean cobradas por la vía ejecutiva sin requerimientos judiciales o privados.

ARTICULO 16o. A cada unidad del edificio, se le dará el uso de acuerdo a la naturaleza o al fin con el cual fueron construídos; los locales comerciales estarán destinados a actividades comerciales, los locales profesionales a dichas o servicios de empresas o negocios, los departamentos a habitación de familias, los parqueaderos al parqueo de vehículos livianos, las bodegas serán destinadas al depósito de mercancías; el incumplimiento a estas normas serán sancionadas de acuerdo a las decisiones de la Asamblea o Consejo Administrativo.

PARAGRAFO 1o. Las anteriores limitaciones se entienden de manera que en ningún caso se impide, coarte o perturbe el derecho de los demás propietarios al uso y disfrute de sus respectivos bienes de propiedad exclusiva y común; y no podrán ser destinados a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, o para ejercer actividades que atenten con la salubridad, seguridad e higiene del edificio.

ARTICULO 17o. Los propietarios están obligados a no ha

cer, ni permitir que otras personas hagan uso contrario a lo dispuesto en el Artículo anterior; y a lo indicado por la Asamblea con relación a las acciones que perturben a la salubridad, seguridad e higiene del edificio.

ARTICULO 18o. Prohibiciones. Queda prohibido en relación con los bienes de propiedad exclusiva lo siguiente:

a. Acometer obras que impliquen modificaciones del inmueble sin previa autorización del Consejo Administrativo, quienes solo, la podrán negar en cuanto se oponga a lo dispuesto por las leyes o este reglamento.

b. Introducir modificaciones o reformas que indican en la conformación general del inmueble, especialmente en su fachada o que perjudiquen su estética, estabilidad o distribución arquitectónica; como destruir paredes o columnas que contribuyen el sostenimiento de los pisos superpuestos.

c. Construir nuevos pisos o hacer cualquier construcción, excavaciones u obras que perjudiquen la solidez del edificio.

d. Instalar alambres, antenas de radio, televisión o similares en lugares no destinados para tal efecto sin

autorización del Consejo Administrativo.

e. Realizar en general toda obra o actividad que atente contra la estética, seguridad, salubridad, solidez de las demás unidades del edificio o contra la armonía de este.

5. DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 19o. Son bienes comunes, los necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de las unidades de dominio exclusivo.

ARTICULO 20o. Los bienes comunes del edificio "TAMELDI"lo constituyen:

a. El terreno en que se levanta el edificio, antes alinderadi por este reglamento (Artículo 4o.).

b. Los cimientos, muros, las placas de concreto que forman cada uno de los pisos, los muros exteriores y medianeros que delimitan y dividen las unidades de propiedad exclusiva o las áreas de propiedad común.

101

c. La entrada del edificio, el hall principal, las instala ciones para la administración y las habitaciones de por teros y celadores.

d. Las rampas de acceso al sótano, la subestación de ener gía eléctrica, el incinerador de basuras, el tanque ba jo y las bombas de agua.

e. Los corredores que dan salida en cada piso a los ascen sores y a la escalera común.

f. Los ascensores y sus espacios, los ductos de servicios que van desde el sótano hasta el último piso de las dos torres, el cuarto de aseo.

g. El cuarto de máquinas de ascensores, situado sobre la cubierta de las torres.

h. Las cañerías, tuberías, desagües y demás sistemas de conducción o distribución de aguas, energía eléctrica y teléfonos, salvo en cuanto a las redes respectivas esten destinadas a prestar servicio exclusivo a las áreas de dominio privado, en tal evento, pertenecerá al propietario de esta.

i. Las fechadas del edificio, puertas de entrada y sali da general, cornisas y decoraciones de los portales,

apliques de luz, lámparas y demás instalaciones de los halls y escaleras comunes.

j. El tanque elevado para agua potable, situado en cada una de las torres en su cubierta.

k. En general, todo aquello que en el edificio sirva o sea necesario para el uso y aprovechamiento común de todas aquellas partes del edificio sobre las cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo.

ARTICULO 20o. Los bienes comunes son inalienables por se parado de los bienes de propiedad exclusiva, e insepara bles del dominio, uso y goce de estos; por este motivo, en todo acto que envuelva traspaso, sesión, gravamen,dis posición en cualquier forma de los bienes de propiedad exclusiva, se entenderán incluidos los derechos sobre los bienes comunes.

ARTICULO 21o. Los bienes comunes podrán perder su cali dad de común, por decisión unanime de la asamblea cuando ya sean necesarios para el uso y aprovechamiento común.

ARTICULO 22o. Los bienes comunes son de propiedad común e indivisible de todos los dueños, en proporción al va lor de sus respectivos derechos sobre las partes del do minio exclusivo, tomando el valor de cada unidad en pro

porción al valor total del edificio.

ARTICULO 23o. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división de los bienes comunes; pero si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente las tres cuartas (3/4) partes de su porción y valor, o su demolición se ordenaré por autoridad competente, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

ARTICULO 24o. Los propietarios, inquilinos, ocupantes, familiares y personas al servicio de cada unidad de propiedad exclusiva o sus visitantes; podrán hacer uso y disfrutar de los bienes y servicios de propiedad común,siempre que los utilicen según su naturaleza y destino ordinario; con el cuidado y moderación necesarios para no perturbar el legítimo derecho de los demás.

PARAGRAFO. El destino ordinario de los bienes comunes, es el servicio a los propietarios para el ejercicio de sus prerrogativas de dueños; se les debe dar el uso normal según su destino y funcionamiento o para el cual se presume o acostumbra.

ARTICULO 25o. El administrador, con autorización del Con

sejo Administrativo, podrá adoptar todas las medidas que juzgue necesarias para asegurar un mejor uso de los bie nes y servicios comunes, tales decisiones deben ser noti ficadas a todos los propietarios y usuarios del edificio.

ARTICULO 26o. Los propietarios estan obligados a observar para la integridad y conservación de los bienes comunes, el máximo de diligencia y cuidado; responderan hasta de la culpa lleve en el ejercicio de los derechos sobre los mismos bienes.

ARTICULO 27o. Prohibiciones. Queda especialmente prohibi do en relación con los bienes de propiedad común, lo si guiente:

a. Obstruir en cualquiera forma y para cualquier objeto, aunque fuese temporalmente las puertas, pasillos, ves tíbulos, escaleras y demás elementos comunes, especial mente los que sirvan para la locomoción.

b. Emplear los ascensores para el transporte de cargas excesivas o que puedan causarle un deterioro.

c. Ejecutar acto que atente contra la estética, solidez de las paredes, pisos, techos comunes, como el hecho de introducir madera o hacer huecos en los mismos.

105

d. Colocar pancartas, ropas, letreros, banderas sobre el frente del edificio, vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores y demás bienes comunes.

e. En general, realizar todo acto u obra que atente con tra la estabilidad y estética del edificio o que pue da significar daño o molestia a los demás propieta rios.

6. DE LAS EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 28o. Entiéndese por expensas comunes, los gastos necesarios para la administración y reparación de los bie nes comunes; así como las que efectuan por concepto de gastos, gravámenes, impuestos o derechos de cualquier na turaleza que recaíga sobre el inmueble en su conjunto.

ARTICULO 29o. Las expensas comunes deben pagarse por quienes sean dueños en el edificio de las unidades en las que se divida, sin consideración a las personas que los habiten o gocen, cuando aquellas se causen o deban.

ARTICULO 30o. Cada propietario deberá contribuir a las ex pensas comunes, en proporción al valor básico asignado a cada unidad de acuerdo con el Artículo 23 de este regla mento.

106

ARTICULO 31o. Las expensas comunes se liquidarán mediante el pago anticipado, por cuotas mensuales, según el cálculo prudencial realizado previamente por el administrador y aprobado por la asamblea de copropietarios.

ARTICULO 32o. No podrá alegarse el abandono de la propiedad o el no uso de los bienes comunes, para eximirse de contribuir a las expensas casuales por los bienes no usados; pero en casos excepcionales, la Asamblea de copropietarios mediante el voto unanime, podrá establecer una contribución menor o exonerar de ella a algunos propietarios.

ARTICULO 33o. Las expensas comunes deberán pagarse los primeros Diez (10) días de cada mes; pasados los cuales, abonará un interés moratorio del 2% por cada mes o fracción de retardo y cuota. El incumplimiento de tres (3) cuotas, vencido el día de plazo del pago de la última será cumplido a su pago por la vía judicial.

PARAGRAFO. Prestará mérito ejecutivo para el cobro, la copia de las actas debidamente aprobadas de las reuniones de la asamblea o del Consejo Administrativo, celebrados de conformidad con el presente reglamento, en que se acuerden las expensas con constancia de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas.

Universitaria Fernández de Madrid 107

7. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 34o. La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad del Edificio "TALMEDI", la conformaran todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva en que se divide el inmueble. Las resoluciones que se tomen teniendo en cuenta las normas establecidas para ello por este reglamento, son de cumplimiento obligatorio, aún para los propietarios ausentes, residentes o incapacitados y para los ocupantes, usuarios a cualquier título, en cuanto a estos últimos los cobije.

ARTICULO 35o. La Asamblea celebrará reuniones ordinarias y extraordinarias, a las cuales los asistentes deberán acreditar su condición que los faculte asistir a ellas, mediante el título correspondiente en el acto de constituirse.

ARTICULO 36o. Las reuniones ordinarias, se efectuarán cada seis (6) meses en la sede del edificio, el día y hora señalado para tal efecto por el administrador o Consejo Administrativo. El administrador o el consejo administrativo cuando lo consideraren necesario o ha pedido expreso o escrito de los propietarios, que representen por lo menos una tercera parte del valor total del edificio, podrán convocar a la Asamblea a reuniones extraordinarias.

108

ARTICULO 37o. Las convocatorias deberán hacerse por escrito, con un aviso de publicado en un periódico de circulación nacional, con una anticipación no menor de ocho (8) días a la fecha determinada de la reunión. Además deberá colocarse un aviso en lugar visible del edificio.

La convocatoria deberá expresar lugar, fecha, hora de reunión y el orden del día.

ARTICULO 38o. La Asamblea se reunirá, toda vez que se halle presente un número de propietarios que represente por lo menos la mitad del total de votos en que se divide la Asamblea. No lográndose este quórum, se convocará para otra, la cual se reunirá validamente, cualquiera que sea el número de votos representados.

ARTICULO 39o. Para tener derecho a voto dentro de la Asamblea, el propietario debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración del edificio, será plena prueba el informe presentado por el administrador.

ARTICULO 40o. Cada propietario dentro del derecho a tantos votos cuantos represente el valor de la unidad, de su propiedad contabilizando cada voto por un valor de CIEN MIL PESOS MCTE. ($100.000.) lo cual, de acuerdo con la proporción establecida de un total de votos.

109

ARTICULO 41o. Cada propietario podrá hacerse representar en las reuniones de la Asamblea por otro propietario o por un tercero, notificándolo con anterioridad de un día al Consejo Administrativo por escrito del poder general o especial.

PARAGRAFO. Ningún miembro del Consejo Administrativo,ni el Administrador sea o no propietario, podrá ejercer la representación de terceros.

Una misma persona no podrá representar a más de cinco (5) propietarios.

ARTICULO 42o. El primer acto de la Asamblea será la elec ción de presidente y un secretario este cargo podrá re caer en el Administrador; la presencia de este será obli gatoria en las reuniones, pero no tendrá voto en el caso de ser propietario y si lo fuere deberá abstenerse de par ticipar en las votaciones referente a su gestión adminis trativa.

ARTICULO 43o. Corresponde a la Asamblea de copropietarios:

a. Expedir si lo estimare conveniente un reglamento in terno en el edificio tendiente a mantener el orden y la armonía entre sus ocupantes, la comodidad, aseo,es

110

tética y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes, siempre que no se oponga a la Ley o al presen te reglamento.

b. Establecer las reglas que estime conveniente para deli berar en las sesiones de la misma.

c. Autorizar la venta del terreno y materiales del edifi cio en caso de destrucción total o parcial; autorizar la demolición del inmueble.

d. Designar a los miembros del Consejo Administrativo

e. Autorizar en cada caso a los propietarios para efec tuar modificaciones, reformas de sus unidades confor me a este reglamento.

f. Examinar y fenecer las cuentas de cada ejercicio venci do, estudiar el presupuesto de ingreso y egreso corres pondiente al ejercicio siguiente.

g. Establecer las garantías que deben constituir todos los propietarios para asegurar el pago de las cuotas de administración, mantenimiento y cualquier gasto que adeuda, de conformidad con las disposiciones de este reglamento y la dicte la Asamblea.

111

h. Reglamentar la constitución y administración del fon do de reserva y las contribuciones de los copropieta rios que sean necesarias para la atención de costos co munes.

i. Disponer la realización de toda obra que afecte al in mueble y forma de su financiación.

j. Modificar el presente reglamento de copropiedad.

PARAGRAFO. Para los dos (i - j) se requerirá el voto una nime de los copropietarios.

k. Todas las demás que sean del interés común y general de los propietarios y ocupantes del edificio contenidas o no en la Ley 182 de 1948 y Decretos reglamentarios.

ARTICULO 43o. Las resoluciones de la asamblea, salvo los casos establecidos que la Ley o el presente reglamento disponga otra cosa, se tomará por la mayoría de votos re presentados en la respectiva reunión.

ARTICULO 44o. De las deliberaciones y resoluciones de la Asamblea deberá levantarse un acta que contendrá:

a. Lugar, fecha, hora de reunión

112

b. Nombres y apellidos de los asistentes

c. Construcción de la Asamblea, declaración de su validez, elección de presidente y secretario.

d. Texto de las resoluciones adoctadas con expresión de los votos a favor y en contra.

e. Las constancias que los propietarios quieran hacer de la reunión.

f. Firma del presidente y secretario, administrador, asis tente a la reunión.

ARTICULO 45o. El acta deberá ser leída y aprobada en la reunión dentro de la misma reunión por la mayoría de vo tos presente. Debe ser asentada en el respectivo libro ru bricado para tal fin con las firmas del presidente y el secretario.

PARAGRAFO. Las resoluciones de la Asamblea serán certifi cadas por el administrador por el respectivo presidente de la Asamblea.

8. DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO

113

ARTICULO 46o. El Consejo Administrativo estará conformado por tres miembros principales y tres suplentes, los cua les serán elegidos mediante votación secreta por los pro pietarios de las unidades; los que obtuvieren mayor núme ro de votos serán los principales y lo que sigan el núme ro de votos desempeñarán las suplencias.

La Asamblea deberá aprobar la acción.

ARTICULO 47o. El Consejo Administrativo tendrá las siguien tes funciones:

a. Servir de órgano consultivo al administrador quien de berá convocarlo una vez al mes.

b. Ejercer la fiscalización administrativa y contable del edificio, y dar cuenta de ella a la Asamblea.

c. Sustituir al Administrador en sus ausencias, mientras no se haga nueva elección.

d. Conceder permisos al Administrador

e. Adoptar las medidas de carácter urgente, mientras se reune la Asamblea con la obligación de informarle a esta de toda resolución que adopte.

114

f. Autorizar o ratificar según el caso, los actos y contratos del administrador cuando así lo exija dicho funcionario o el reglamento; su dictamen será obligatorio para el administrador, aún cuando lo haya solicitado sin estar obligado a ello.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Biblioteca Universitaria
Fernández de Madrid

g. Elegir al administrador del edificio; y todas aquellas funciones que no esten atribuidas a la Asamblea.

ARTICULO 48o. El consejo Administrativo deberá reunirse cada mes, con la asistencia de dos miembros principales y un suplente; sus decisiones serán tomadas por el voto favorable de dos de ellos. El administrador participará de estas reuniones pero no tendrá voto.

9. DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 49o. El administrador es el representante del Edificio "TALMEDI", para todas las cuestiones legales y estra legales; podrá ser persona natural o jurídica, propietario o tercero.

ARTICULO 50o. El administrador será designado por el Consejo Administrativo y ante él, deberá responder personalmente de sus actuaciones en el desempeño de sus funciones.

115

ARTICULO 51o. Son funciones del Administrador:

a. Cuidar de la conservación, reparación, limpieza, esté tica, orden, mantenimiento del edificio en general y de los bienes y servicios de propiedad común atendien do oportunamente al pago de los gastos ordinarios que para ello sea menester.

b. Representar judicial y exjudicialmente en todos los ac tos, acciones, y contratos en que debe actuar el Edifi cio "TALMEDI".

c. Manejar los fondos comunes y recaudar las sumas que de ban satisfacer los propietarios de las unidades del e dificio; gestionar judicial y extrajudicialmente los recaudos que adeude los propietarios morosos.

d. Presentar a consideración de la Asamblea el presupues to anual de ingresos ordinarios y el proyecto de contri bución a los mismos por parte de los propietarios con forme a las disposiciones de este reglamento y la Ley 182 de 1948 con sus respectivos Decretos reglamentarios.

e. Velar por la perfecta observación a las normas de las buenas convivencias y vecindad; la del presente regla mento e imponer multas y sanciones a sus infractores,

116

para tal fin podrá consultar al Consejo Administrati vo.

f. Ejecutar las resoluciones tomadas en la Asamblea, cum pliendo con los requisitos de formas para la exteriori zación de la voluntad común y las del Consejo Adminis trativo.

g. Celebrar con aprobación del Consejo Administrativo los contratos necesarios para realizar las labores ordina rias de administración, conservación y todas aquellas que fueren precisas para el buen ejercicio del cargo.

h. Custodiar los títulos de propiedad del inmueble; los libros de actas, contabilidad y documentos externos; expedir previa autorización del Consejo Administrati vo, las actas correspondiente. Llevar la contabilidad de la administración.

i. Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo Administrativo; otorgar poderes para la adecuada representación del edificios en los casos en que se requiera.

j. Elaborar, presentar anualmente o cuando la Asamblea lo exija, un informe relativo a su actuación acompaña

117

da del balance cuenta de ingreso y egreso, inventarios y demás documentos;para ser sometidos a aprobación por la Asamblea.

k. Resolver, atender índole posible toda controversia en tre los propietarios y ocupantes de las unidades en que se divide el edificio, relativas al uso de los bie nes comunes; atender sin demora todas las quejas u ob servaciones que le formulen los propietarios u ocupan tes del edificio.

l. En general, todas las funciones que sean necesarias pa ra la administración, conservación y buen funcionamien to de los bienes y servicios de propiedad común, que emanen de la Ley de este reglamento o de autorización que le confiera a la Asamblea.

ARTICULO 52o. Los fondos del Edificio serán manejados en cuentas bancarias, que regirán de acuerdo con lo dispues to en este reglamento; girando con el nombre del Edificio "TALMEDI" Administración.

ARTICULO 53o. El administrador es responsable en el ejer cicio de su cargo por omisión, negligencia o mal cumpli miento de sus funciones hasta de culpa leve.

118

ARTICULO 54o. Al terminar el ejercicio sus funciones re nuncie o se declare cesante, el administrador tiene la obligación de rendir cuenta documentada de su gestión, ha cer entrega de todos los libros y documentos e informes de la Administración a su suplente o sucesor dentro de los días siguientes (8), a la notificación de su remoción o terminación de su período; sin perjuicio de las reclama ciones que tuviere contra el edificio. No podrá retener fondos o enseres del edificio en compensación de sus cré ditos.

10. DISPOSICIONES FINALES

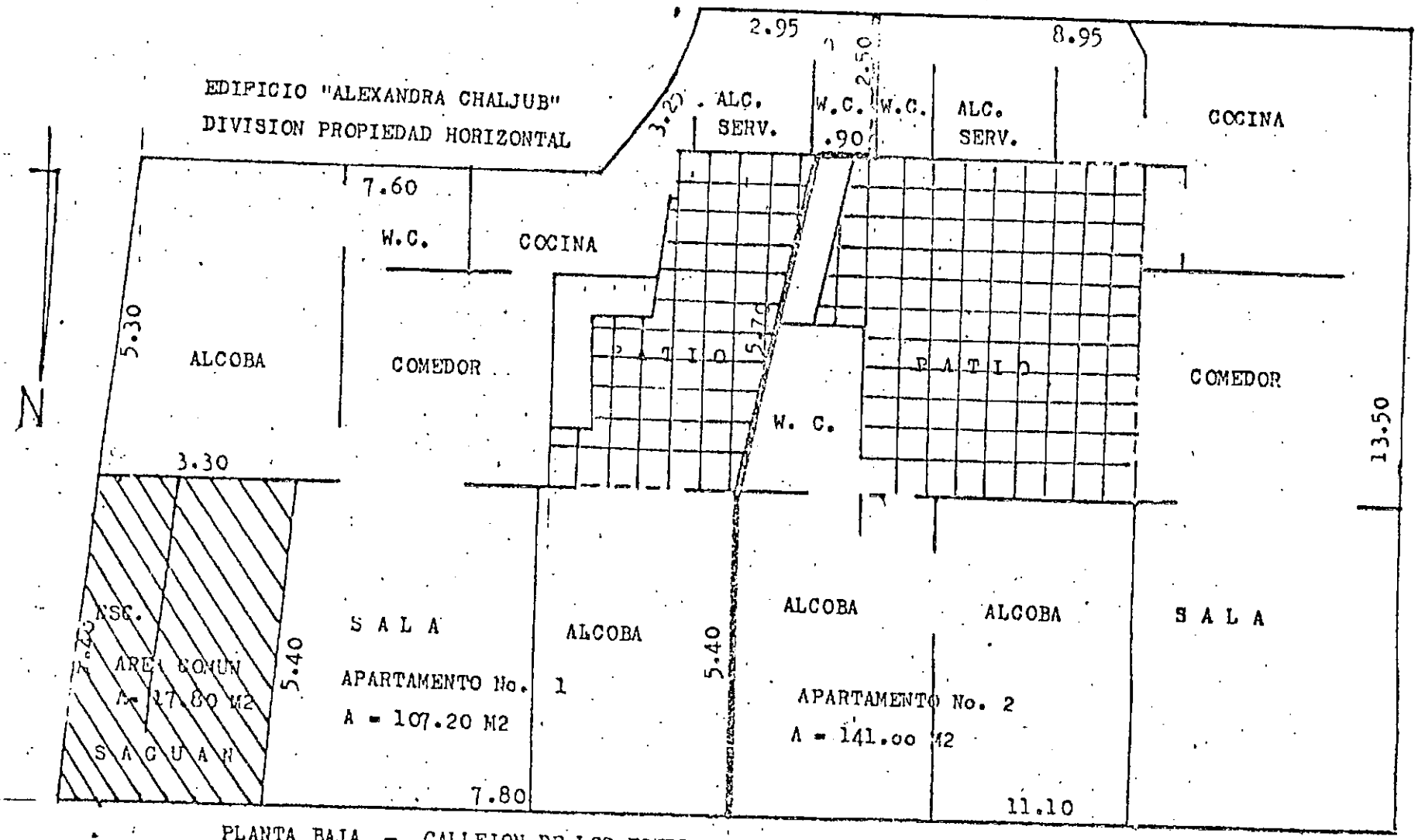
ARTICULO 55o. Todo cheque que se gire contra las cuentas corrientes de que es titular el edificio, deberá ser fir mado por el administrador y unos de los miembros del Con sejo Administrativo designado por este.

ARTICULO 56o. Se constituirá un fondo de reserva para gas tos imprevistos formados con las sumas que sobraren anual mente, después de haber verificado todos los gastos ordi narios de mantenimiento y extraordinario que se presenta ren.

ARTICULO 57o. Toda controversia que surga entre propieta rios y el edificio que no pudiere ser resuelta por uno o más amigables componedores nombrados por las partes, se

someteran a la decisión de tres arbitros componedores que serán designados por la Cámara de Comercio de Montería, a petición de la Asamblea o interesados. El fallo que se tomare será en derecho.

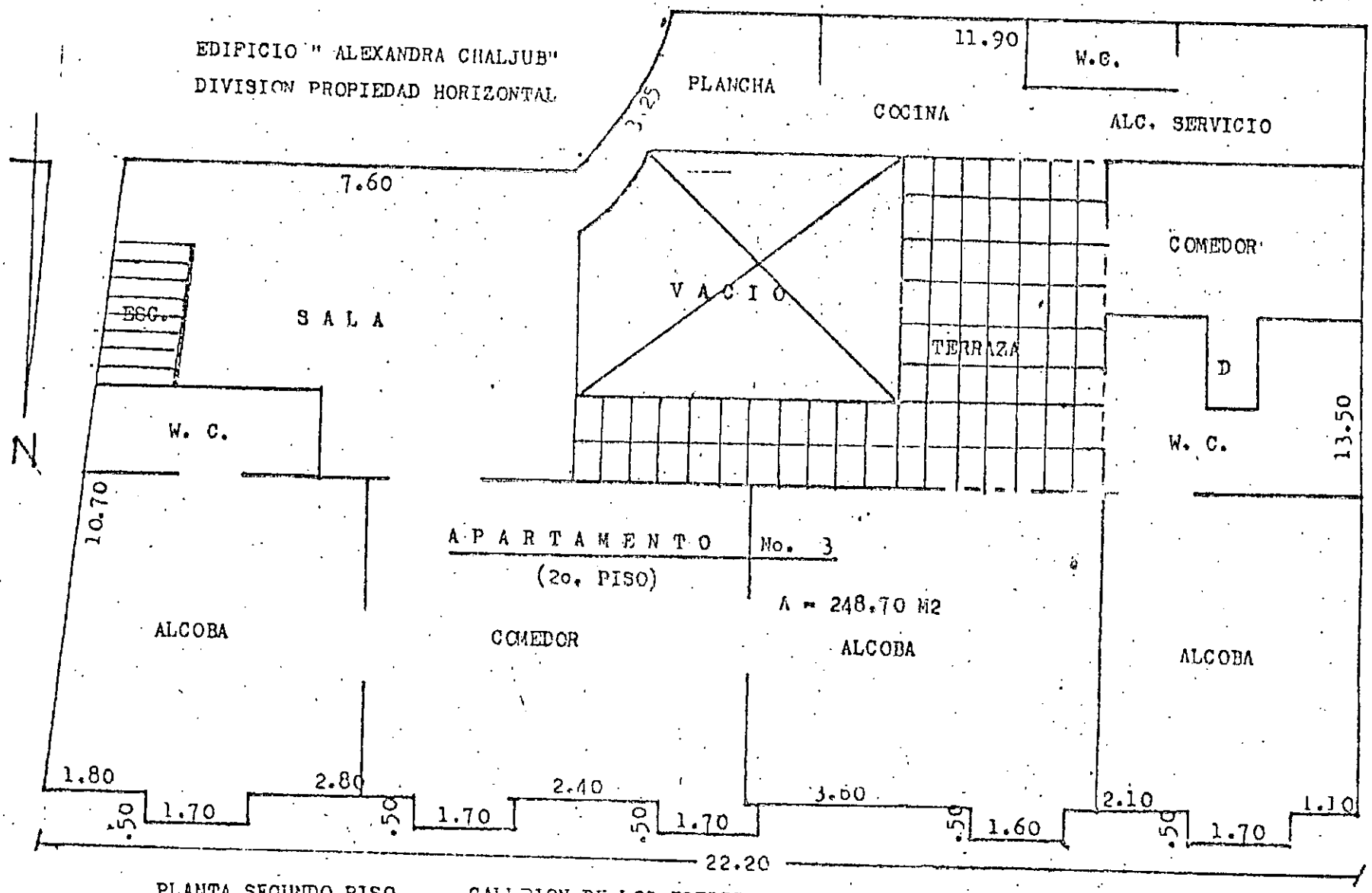
ARTICULO 58o. El presente reglamento podrá ser modificado, adicionado mediante el voto favorable de un número plural de copropietarios, que representen el noventa (90%) por ciento en que se divide la propiedad del edificio; salvo que la requiera según la Ley del voto unanime de los pro pietarios.



PLANTA BAJA - CALLEJON DE LOS ESTRIBOS - BARRIO CATEDRAL (SECTOR CENTRO)
PROPIEDAD HORIZONTAL - C A R T A G E N A.
NOMENCLATURA: CALLE 35 No. 3-19

121

EDIFICIO " ALEXANDRA CHALJUB"
DIVISION PROPIEDAD HORIZONTAL



PLANTA SEGUNDO PISO - CALLEJON DE LOS ESTRIBOS - BARRIO CATEDRAL (SECTOR CENTRO)
PROPIEDAD HORIZONTAL - C A R T A G E N A
NOMENCLATURA: CALLE 35 No. 3-19