

REPUBLICA DE COLOMBIA

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

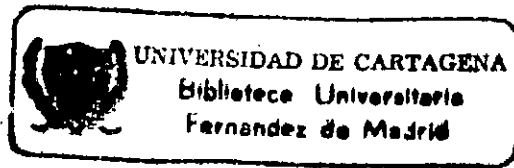
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

- RECTOR: Dr. Alberto Cermona Arango.
- SECRETARIO GENERAL: Dr. Fernando Alvarez Lozano.
- DECANO: Dr. Antonio Oseguera De Lafont.
- SECRETARIO DE LA FACULTAD: Dr. Jorge Poyeres Bossa.

- PRESIDENTE DE TESIS HONORARIO: Dr. Carlos Facio-Lince Bossa.
- PRESIDENTE DE TESIS: Dr. Guillermo Sanchez Farnett.
- PRIMER EXAMINADOR: Dr. Alfredo Battin Vergara.
- SEGUNDO EXAMINADOR: Dr. Anival Perez Chain.
- TERCER EXAMINADOR: Dr. Jorge Pallares Bossa



T3764
B37



TESIS DE GRADO PARA OBTENER EL
 TITULO DE DOCTOR EN DERECHO
 Y CIENCIAS POLITICAS, PRESEN-
 TADA POR LA C. M. G. M. T. A.
 PATRICIA BERNARDO DE LEON.

DEPARTAMENTO DE
 BIBLIOTECA
 UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

S C I B
 00018563

31088

Cartagena, Julio de 1.975.

DEDICATORIA

Al culminar esta nueva etapa de mi vida, la de estudiante Universitario, quiero, por medio de este pequeño esfuerzo dedicar no sólo lo que para mí representa haber escrito estas paginas, sino el triunfo alcanzado después de cinco años de estudio y esfuerzo a:

MI PADRE: Hombre lleno de Bondades y de un Espiritu abnegado inquebrantable, que con su ejemplo ha sabido sembrar en mí el amor al estudio y al esfuerzo.-

MI MADRE: Cursulo de ternuras y de virtudes, orientadora e impulsadora de todas mis superaciones.-

MIS HERMANOS: que con su estímulo constante, radicaron en mí el deseo de llegar a la meta que hoy alcanzo.-

MIS SOCIOS: Como ejemplo de constancia y esfuerzo.-

A Todas aquellas personas, que durante estos años de vida Universitaria supieron orientarme para la jornada que me depara el porvenir.-



RESOLUCIÓN N.º 10:

"La facultad no aprueba, ni desaprueba, las opiniones emitidas en esta tesis; tales opiniones deben ser consideradas como propias de su autor".

Artículo 83.-



REGISTRO DE LA EMERGENCIA
POR LIBRO Y POR REEMBOLSO

PRIMERA PARTE

CAPITULO I

EVOLUCION HISTORICO-JURIDICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS:

Terminología.- En La Antiquedad.- El Derecho Romano.- La Edad Media.- El Derecho Francés.- El Derecho Español.- La Legislación Argentina.- Leyes Especiales: Italia, Bulgaria, Brasil, Chile, Uruguay, Bélgica y otras.- Propiedad por Pisos en Colombia.-

+++++

1.- TERMINOLOGIA.-

La expresión Propiedad Horizontal es realmente equívoca y no refleja enteramente el verdadero fenómeno físico de la división de un edificio en pisos o apartamentos.-

A primera vista parece exigir que la división del edificio deba seguir siempre la línea paralela al horizonte. Ello no es, sin embargo exacto, pues nada obsta a que la división se efectúe de otra cualquier manera sin que por ello deje de ser propiedad Horizontal. Tenemos que la denominación de "Propiedad Horizontal", con que vulgarmente se conoce esta forma de dominio, es adoptada por la mayoría de las Doctrinas, legislaciones y Jurisprudencias del mundo entero. Espero no creo que sea la fórmula apropiada para designar con exactitud jurídica a la institución que nos ocupa en esta tesis. La denominación de Propiedad Horizontal se ha generalizado, quizá, porque ella se presenta en un primer momento al intelecto como una nueva y original forma de dominio que se opone a la noción clásica de la propiedad romanista, de PROPIEDAD VERTICAL, que se se permita decir así; representando esta propiedad por el conocido adagio

7

de "USQUE AD CŒLUM ET USQUE AD ITINEROS". De ahí que se haya -
adoptado en el consenso general de la mayor parte de los países
del mundo.-

Por esta razón creo que se ha impuesto la designación de
propiedad Horizontal, ya que los hechos y costumbres tienen una
influencia preponderante en la denominación de las instituciones
de Derecho, me inclino y estoy en todo de acuerdo en que la de-
nominación "PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS", ésta de-
nominación esté en todo de acuerdo, porque un titular de dominio
puede serlo de un piso entero en un edificio de una o varias --
plantas (Propiedad por pisos) o bien ser propietario de uno ó
varios departamentos en uno o más pisos en una construcción que
tenga planta baja únicamente (ó por departamentos).-

Hay autores extranjeros como Undurraga Osse, Ojeda, Com-
bron, Navarro Zapelúa, que aceptan esta denominación de Propie-
dad por pisos o por departamentos. Nuestra rama Legislativa eco-
ge la denominación de esta Institución en la Ley 182 de 1.948,
al denominarla "Régimen de la Propiedad de Pisos y Departamentos
de un mismo Edificio".-

2.- EN LA ANTIGÜEDAD.-

La Institución de Propiedad por Pisos o departamentos,
tiene muy remoto origen; desde la edad de las cavernas, cuando
el hombre para precaverse de las inclemencias del tiempo y del
peligro de las fieras, abría cuevas superpuestas unas sobre o-
tras en las colinas y que utilizaba como viviendas, y para una
mejor claridad de que esta costumbre de vivienda no ha pasado
de uso, podemos observar en algunas regiones de España, estas
situaciones de vivienda sólo podrían considerarse, más bien si-
tuaciones obligadas, creadas por las circunstancias en que vi-
vía el hombre de aquella época y no como un verdadero origen
de la institución de la Propiedad por Pisos o Por Departamen-
tos; puesto que como veremos más adelante, su origen y genera-

lisación como institución Jurídica autónoma, sobreviene a causa de las nuevas necesidades económicas-sociales de nuestra época.-

El autor Cug, nos dice que en el Derecho Babilónico, se conoció un antecedente de venta de una porción DIVISA de casa.-

Y también se cita la venta de una planta baja de casa, en la que el vendedor se reservó el piso de encima, todo según ac- ta de la época del Rey ISMURAD de SIPPUR, 2.000 años antes de J.C. . Y José A. Negri, la remonta a épocas anteriores a la de los Caldeos, Babilonios y Egiptios, concluyendo que en toda épo- ca y en toda región existió, en una u otra forma.-

Contardo Ferrini, nos dice, que en dos documentos contem- poráneos, en el libro de Ciro Romano y en el Manuscrito de Ju- lio Escalonita, se encuentra reglamentada la Institución de Propiedad por Pisos o por Apartamentos, estableciendo la porción en que cada propietario debe contribuir a los gastos de manteni- miento de un edificio.-

3.- DERECHO ROMANO .-

No creo que en Roma antigua se haya conocido el sistema que hoy se denomina en forma no del todo correcta "Propiedad Horizontal".-

Ellos conocieron la Copropiedad (Comunio Prodiviso) pero es indudable que los Juristas romanos clásicos, no podían admitir nunca el derecho exclusivo de Propiedad sobre un piso o parte de un edificio, porque ello hubiera sido contrario al cri- terio, acerca del dominio, que se traduce en aquellas formulas de "SUPERFICIE SOLO CREDIT" y DE LO QUINUS QLI EST COLLE TD INF- ERUM VEL QUAE AD INFRA", este concepto lo aceptan los trata- distas de Propiedad por Pisos, Argentinos, La Faille Hector en su Tratado de "Los Derechos Reales".-

Para dejar más en claro este punto que considero de una gran importancia me voy a permitir transcribir exactamente de la obra de Eugene Tetit, Profesor en la Universidad de Poitiers

9

en su "tratado Elemental de Derecho Romano" lo referente a la "Superficie". "El estado y las ciudades buscaron pronto el medio de utilizar ciertos terrenos que formaban parte de sus dominios, arrendándolos a perpetuidad o a largo término a personas que tenían el derecho de elevar construcciones y de disfrutarlas mediante un precio llamado PENSIO O SALARIUM. Este uso fue seguido por los particulares, y es con ocasión de las casas así edificadas, SUPERFICIARIAS OEDES, por lo que el pretor sancionó en beneficio del superficiario un verdadero derecho real, el derecho de Superficie.-"

Según el derecho Civil, el locatario del terreno de otros, no es propietario del terreno, es quien tiene la propiedad de la superficie, es decir de las edificaciones construidas sobre un terreno".-

Vicenzo Arancio Ruiz nos dice " del Principio Superficie Solo Cedit" deriva la exclusión de la división por planos horizontales, de modo que el suelo pertenezca a un propietario y el edificio a otro o que pertenezca a diferentes propietarios de los diferentes pisos de una casa

Jeronimo Gonzalez acepta el mismo principio de Vicenzo Arancio. Savigny, Kuntze, mencionan algunos pasajes y fragmentos de Jurisconsultos clásicos (Ulpiano, ley 3, párrafo 7 del Digesto; Papiniano y la ley Silia del año 298) que les ha permitido llegar a la conclusión de que en Roma se conoció el dominio exclusivo sobre los diferentes pisos de un edificio.-"

Algunos autores han sostenido que la división Horizontal de la propiedad fue practicada por los plebeyos romanos en el monte Aventino, esto es sostenido por Legón P. en su tratado de "los derechos Reales en el Código y en la Reforma", Buenos Aires, 1.943, VII, Pag 191.-"

La Ley Icilia del año 456 A.D.C. al dar a los plebeyos la facultad de morar en el monte Aventino no configura un Instituto distinto al derecho real de superficie, si sabemos si el suelo también le correspondía, si no pagaban canon, si no estaban a la restitución.-

Gay, afirma que el origen de la institución se encuentra en el derecho de la Antigua Caldea, otros autores estiman que fue conocida en el derecho Sirio Romano y entre los Fenicios, difundióse en Italia en la edad media, mientras que los Germanos, de espíritu individualista, se mostraron contrarios a ella.-

4.- EDAD MEDIA.-

Parece haberse conocido este sistema de propiedad por pisos, y la causa radica en la dificultad de vivienda dentro de los recintos amurallados de las ciudades.-

Ordenanzas medievales de las ciudades Italianas y Francesas como la Costume de Orleans, por ejemplo tratan de esta propiedad. Lo mismo puede decirse de las de AMIENS, BOURG, BRISTOL, CLERMONT, LYONS, MONTPELLIER, NANTES Y PARIS.-

Es la edad Media, realmente, la época en que la institución surge claramente, y con caracteres perfectamente definidos.

Los recintos amurallados de las ciudades, al constituir una valla infranqueable al crecimiento horizontal de las mismas, dió lugar a la extensión vertical. El Medioevo, época en la cual surge y desarrollan nuevas concepciones, tanto en el campo de la economía, la Política y lo Social, implicó un desmoronamiento notable para el andamiaje construido por los clásicos - para explicar, justificar y organizar el derecho de Propiedad.

116

Harber, autor citado por el tratadista Betté Vaques, dice que "Hay cosas", que por ser ya estrechas, no se puedan partir de arriba abajo, y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las cosas se partan de una manera que no produzca perjuicio".-

Y de acuerdo con lo que revelan las Costumbres de Burgo de 1.561, Orleans, Berry, Montargis, Pretaña, etc., se llegó no sólo a la división por pisos y departamentos, sino también a la división por habitaciones.-

Este sistema de Propiedad donde mejor desarrollo tuvo - fue en REIMS, y en NANTES Y GRENOBLES, que fue el centro de su mayor florecimiento.-

En Grenoble, su origen se debió a distintas causas pero ellas fueron principalmente dos: 1ª) El hecho de ser Grenoble una ciudad de poca superficie, encerrada entre murallas, determinó su crecimiento en altura.- 2ª) La Costumbre extendida y difundida en el DELFINADO, del llamado contrato de albergue que era una especie de contrato enfiteútico.- El albergador - seguía conservando el dominio directo y el albergatario el dominio útil por lo que éste último no podía llegar a adquirir por prescripción. Pero la Revolución Francesa, y la ley del 17 de Julio de 1.793, confiere a los albergatarios la propiedad de las cosas arrendadas, reuniendo así en dos titulares un mismo dominio.-

En Reims, la división Horizontal tuvo como causa principal el incendio de grandes proporciones que se produjo en el año de 1.720, de tal magnitud, que el fuego destruyó más de 950 casas, por lo que cerca de 8.000 personas decidieron reunirse para adquirir nuevas viviendas. Con el fin de disminuir los gas

./.

tos y ahorrar tiempo practicarón el sistema de Propiedad por Pisos o por Apartamentos.-

De los datos que presenta la administración de contribuciones directas, resulta que en 1.828, había en Grenoble 4190 viviendas edificadas, repartidas, a consecuencia de su división entre 60 propietarios. (Cita sacada de la obra de Colin y Capitan, Curso Elemental de Derecho Civil).-

Partimos de la Base de que en lo Económico, en la Época de la Edad Media predominó el régimen de producción artesanal, con su clase de mercados cerrados, régido el tráfico comercial por los principios de la economía natural, lo cual determinó el aislamiento total entre las diversas regiones.-

En el concepto Político predominó un debilitamiento de la autoridad del Soberano sobre las viduezas comarcas sometidas al imperio, con el cual fuerón beneficiados los señores Feudales, quienes debido a su gran potencialidad económica podían dar apoyo a aquellos que no lo recibían del soberano. Trajo como consecuencia este hecho, que a medida que se fueron agrupando bajo la protección que les óparaba, el señor, adquirieron para con él obligaciones de vasallaje que, a medida que pasaba el tiempo se hacían más gravosas. Como resultado de lo anterior en el campo social surgen dos clases bien diferenciadas, de un lado tenemos al señor Feudal y de otro la numerosa masa de población empobrecida y sujeta a todas las humillaciones de los terratenientes.-

La influencia que la especial configuración de estos factores tuvo sobre la organización jurídica del medioevo, y principalmente sobre la Institución de la Propiedad por pisos.

es aparente. Consecuencia de ello fue el nacimiento de la teoría del dominio útil y del dominio Directo que en esta etapa hizo carrera: El propietario, cuyas ocupaciones militares y políticas no le permitían la explotación adecuada de sus inmensos territorios, hubo de arbitrase un medio que le permitiera, a pesar de ello, conservarlo, y así cedió su facultad de goce material a otros, a cambio de ciertas prestaciones y privilegios. Eso trajo consigo el que la posición del hombre frente a la propiedad territorial viniese a convertirse en carácter distintivo de clases: El Vasallo y el señor Feudal.--

Vemos el nacimiento de la propiedad por pisos o por apartamentos en el medioevo; fue una forma de habitación semicolectiva y no fue difícil que dentro de la extrema publicidad del régimen jurídico de la Propiedad raíz del medioevo, se encontrara la manera de conciliar esa circunstancia con el derecho positivo.--

Aparece así el régimen de división de la vivienda por pisos o apartamentos, siendo un titular diferente el de cada uno de esos pisos o apartamentos, que es ^{en} síntesis lo que hoy llamamos, sin mucho rigor científico, PROPIEDAD HORIZONTAL.--

En atención a estos factores, el sistema de pisos superpuestos para albergar cada uno a una familia diferente alcanzó en la edad media un sorprendente desarrollo y una reglamentación por muchos aspectos perfecta. Las ordenanzas, usos y costumbres de las ciudades francesas que contenían la totalidad del derecho vigente antes de la época de las codificaciones, son especialmente ricas en la reglamentación de esta forma de dominio, que di-

14

cho cosa de paso fue en Francia donde mayor importancia tuvo durante el medioevo.--

5.- DERECHO FRANCÉS.-

El primer código que adopta la institución es el código de Napoleón. Correspondió, pues a Francia, antes que a nadie, el honor de incluir en su Código Civil las prescripciones referentes al dominio Horizontal. En un sólo artículo del C.C., el art. 664, incluyó en el proyecto a raíz de las observaciones hechas por los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble, se considera la división de una casa, entre varios propietarios. (Colin y Capitan).--

Dice la citada obra "Código Legal" cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no reúnen la suma de hacer las reparaciones y reconstrucciones deben efectuarse de la manera siguiente: Las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los copropietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace, la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera que conduce al suyo y así sucesivamente". (art 664, Cód. Citado).--

En la obra del maestro LOUIS JOUHAUD, Derecho Civil, Tomo I, Vol. III. La propiedad y los otros derechos reales y principales trae este consejero de la Corte de Casación de Francia un estudio muy interesante "Sobre las casas divididas por pisos o por apartamentos" y dice lo siguiente: "Ocurre cada vez frecuentemente que una casa dividida, en cuanto a la propiedad misma por pisos o apartamentos, sueltas a quienes per-

tenecen en esta forma de posesión no son copropietarios, salvo en cuanto a ciertas partes comunes: Solar, escalera, tejados, paredes maestras, etc. sus derechos tienen carácter de exclusividad que permiten a cada uno de ellos decir: esto es mio; se trata, pues de una propiedad individual, unitaria con la sola particularidad de que recae sobre un objeto que constituye la parte sobre un todo; existe coexistencia y superposición de propiedad distintas y exclusivas, pero viéndose a conjugarse, para las partes comunes del inmueble, con una división que es tambien como lo hemos señalado precedentemente, una indivisión forzosa y perpetua. (Hay bienes que por su naturaleza e destino, repugnan a la idea de partición; una vez partidos serian impropios para el uso a que están destinados; su signo es el de permanecer indivisos) 1-

Es lo que les concierne, hay indivisión forzosa, y, por consiguiente indivisión perpetua. Al caso de indivisión perpetua pertenecen las categorías siguientes:

- 1ª.- Las tumbas. 2ª.- Cuando una casa está dividida por pisos o por apartamentos, existan partes destinadas a la utilidad común de los diferentes propietarios: El suelo, los ciénfos, y las paredes maestras, los patios, los pozos, etc. Son partes comunes y objeto de una división forzosa; no depende de los interesados poner fin a esa indivisión, provocando a la partición porque esto equivaldría al derrumbamiento y la terminación de una situación jurídica que fue establecida a título definitivo;
- 3ª.- Están igualmente sujetos a una indivisión perpetua las ca-

sas afectadas, a título de accesorios indispensables, al uso co-
 un de dos o varios inmuebles que pertenezcan a propietarios di-
 ferentes; ésta afectación, les condena a una indivisión forzosa.
 El profesor JOSEPHAND, trata sobre el RÉGIMEN DE ESTE RE-
 GIMEN, ASI: "El régimen de la indivisión de una casa por pisos o
 departamentos tiene el inconveniente de comprometer indefinida-
 mente el porvenir, en el sentido de que implica una indivisión
 forzosa y perpetua en lo referente a las partes comunes del in-
 mueble. Ninguna partición es posible, ni para los pisos, porque
 son objeto de una propiedad unitaria y exclusiva, ni para las
 partes comunes, porque están en situación de indivisión forzosa"

2)-"Este régimen implica relaciones numerosas y complejas entre
 los diferentes propietarios cuya vecindad es causa de rozamien-
 tos y conflictos; el art 664 había establecido ciertas reglas
 para poner fin a las cuestiones o prevenirlas; pero las medidas
 que instituyó eran muy insuficientes así que requería un regle-
 mento llamado de Copropiedad que se dictase para determinar los
 derechos y obligaciones de cada uno de los ocupantes; pero este
 modus vivendi no obliga más que a quienes lo hubieran aceptado
 expresa o tácitamente, y se podía dudar de su fuerza, oponible
 por sí mismo a un coligante a título particular tal como un
 comprador el cual podía tratarlo como "res inter alios acta".
 Era preferible un estatuto legislativo? Esto es lo que se com-
 prendió y realizó en muchos países. En Bélgica, la situación ju-
 rídica de las casas divididas por pisos, está regulada por la

ley 15 de Enero de 1.934, sobre la propiedad edilicia. Estos ejemplos fueron seguidos por Francia en 1.933.--

VENTAJAS DE LA COMBINACION. Con incontestables y se han desarrollado despues de la guerra.

1º) Esta combinacion permite, en el momento del fallecimiento del jefe de la familia, el evitar el regimen de indivision entre los hijos, y sobre todo la venta del inmueble familiar. Si hay por ejemplo, tres hijos, cada uno de ellos tomara uno de los tres pisos o dos de los pisos;

2º) Gracias a la division por pisos, puede uno llegar a ser propietario de su morada, de su casa, sin tener que adquirir un inmueble todo entero y mediante un sacrificio pecuniario inmediato se llegara de esta manera a ser propietario sin arrendamiento.--

3º) Esta ventaja es tanto mas apreciable cuanto que la situacion de los inquilinos y la del propietario alquilador chocan, en la epoca actual, con grandes obstaculos y presenta multiples inconvenientes; no se podia facilmente en las grandes ciudades a la terminacion de la guerra, tomar en arriendo un apartamento; y en cuanto al propietario alquilador, no es justo en su casa, por haber sido expropiado temporalmente - y muy injustamente - por la legislacion de la guerra y post-guerra, que permite a los arrendatarios in crustarse en los locales y que sustrahe el contrato de arrendamiento al juego de la ley de la oferta y la demanda.--

Asi se comprende que el regimen de la division por pi-

son, que no se practicaba antes corrientemente más que en Ginebra y en Rennes, se haya generalizado durante los últimos años y se hayan constituido por todas partes sociedades para construir inmuebles destinados a ser vendidos al detalle por pisos o por departamentos.-

Leyes del 28 de Junio de 1.938 y del 4 de Febrero de 1.943, han establecido un régimen especial de la copropiedad de los inmuebles divididos por departamentos. El régimen presenta las principales particularidades siguientes:

1º) DERECHOS.- En lo que concierne a los departamentos, el derecho del ocupante es exclusivo; puede enajenar, hipotecar, legar, dar en arrendamiento su piso, lo mismo que tiene la facultad de ejecutar trabajos de mejoras y reparaciones.-

En cuanto a las partes comunes, cada uno de los ocupantes puede usar de ellas con la condición de no perjudicar los derechos de los demás.-

La ley impone la redacción de un reglamento de copropiedad que tiene precisamente como objeto el determinar la manera según la cual los diversos propietarios podrán gozar de sus departamentos respectivos y usar las partes comunes. Este reglamento es oponible a todos los causahabientes de los propietarios a condición de ser transcrito cuando se trate de causahabientes a título particular. (art 8).-

2º) OBLIGACIONES Y ADMINISTRACION.- Cada uno de los copropietarios debe contribuir a las cargas de conservación y mantenimiento de las partes comunes, las decisiones se toman en la asamblea

19

por mayoría de votos. El sindicato tiene un agente de ejecución, el síndico, que se encarga de proveer a la conservación del inmueble y de hacer respetar las decisiones de la asamblea.--

En Francia la institución es tan antigua que ya en el año 1.962 el parlamento de París tuvo oportunidad de juzgar los derechos de los copropietarios en inmuebles por pisos. "Cuando un edificio es poseído por dos propietarios diferentes, de los cuales uno lo es de la parte baja y el otro de la de arriba cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción que posee -- siempre que no se causen perjuicios el uno al otro, sea a la comodidad o a la solidez de la propiedad". (Código de Comercio E.).--

6. DERECHO ESPAÑOL.--

Vamos a tratar únicamente del derecho Español de la segunda mitad del Siglo XIX y principios del XX. Tomando como punto de partida la fecha de 1.861, de promulgación de la ley Hipotecaria y que necesariamente había que reflejar el estado de hecho de la propiedad de la propiedad Urbana en España, la ley del 8 de Febrero de 1.861, recogiendo en esto la situación de determinado edificio, estableció en el art 8º, "que se considerará como una sola finca para efectos de su inscripción en el registro bajo un sólo número.....Tercero. Toda finca urbana y todo edificio, aun que pertenezca en porciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno.--

El reglamento de la Ley Hipotecaria de 1.915, en su art 57, número 2, determinó que se inscribieran bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al art 8º de la ley, y para los efectos que el

mismo o presa, pertenezcan a un sólo dueño o varios proindiviso".

2ª) "Toda finca urbana dentro de poblado, aunque se hallen determinados los pisos, habitaciones o piezas de la misma".-

Del texto legal, fiel reflejo de la realidad físico-Jurídica, se trae en consecuencia:

a)- Que ya en el siglo XIX, era conocida y se admitía la propiedad en porciones señaladas, habitaciones o pisos con diferentes dueños, con pertenencia exclusiva de cada propietario del piso, habitación o porción señalada.-

El que en el registro hubiera de consignarse bajo el mismo folio Hipotecario, si los interesados lo solicitaron, respecto del piso, habitación o porción señalada.-

b)- Las fincas sujetas a esta modalidad de propiedad, eran y eran, en muchas poblaciones Españolas pequeñas, casas conuestras de planta baja y piso principal, esta último con dos plantas bajas, ambas con acceso que conduce a dos pisos principales.-

El hoy derogado art 396 del C.C. establecía "cuando los diferentes pisos de una casa pertenecan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los terminos en que debe contribuirse a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1ª) Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las cenizas comunes en común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso.-

2ª) Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y otra de policía comunes a todas, se costeará a prorrata por todos los propietarios

rios.-

3ª) La escalera que desde el portari conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos excepto por el dueño del piso bajo y primero, y así sucesivamente".-

Al lado de esta propiedad Horizontal primera, surgió en la vida jurídica, y preferentemente en las grandes poblaciones, la que podríamos llamar PROPIEDAD HORIZONTAL HEREDITARIA.-

Esta clase de propiedad va desapareciendo lentamente ya por transmisión, que ha hecho derivar en una propiedad modesta, al lado del tercer tipo de Propiedad HORIZONTAL MODERNA.-

La Propiedad Horizontal hereditaria se refería generalmente a ese tipo de edificio urbano de construcción de 1.888 a 1.925, se hacían las casas de planta baja, generalmente comercial. En los edificios de poca altura y sin ascensor, ni portari y mucho menos servicio general de escalera (alumbrado, limpieza, etc.). Esta propiedad hacia generalmente (hoy es ya poco común) que al fallecer el propietario y carecer de más bienes partibles, en la partición se adjudicaba a cada uno de los hijos uno o dos pisos o si los hijos eran pocos, se adjudicaban a uno todos los pisos de la derecha y a los otros los pisos de la izquierda. La característica de esta clase de propiedad horizontal hereditaria era el carácter de familiaridad (no siempre armonica) de los propietarios de los diferentes pisos. Las relaciones se regulaban generalmente por pactos que se hicieron con

./.

tar en la escritura de división de la herencia y que muchas veces por su carácter dudoso de pactos con trascendencia real o personal, tiene su reflejo en el registro, la duda de si produce sus efectos erga homines o contra todos posterior adquirente.-

El art 396 del C.C. fue derogado por la ley 21 de 1960 y dice lo siguiente: " los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles a un elemento común de aquel o a la vida pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, circuntaciones, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.-

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptible de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas, juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.-

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas admiten, por la voluntad de los interesados".-

La ley 21 de Julio de 1.960, no es una reforma, es una ordenación "EX-NOVO". Su acción es de carácter general. El legislador Español entendió que la propiedad horizontal había llegado ya a su mayor edad, y que por tanto una reglamentación fragmentaria o simplemente rectificadora en parte de los escasísimos preceptos legales a que aquella propiedad tenía que acogerse, obtuvo por una solución nueva, total y definitiva.-

El éxito ha acompañado a la empresa y buena prueba de lo acertado de la solución está en la misma palabra del legislador en el preámbulo, que a su vez ante la generalidad del problema no ha dudado en darle también un carácter de generalidad en todo el territorio nacional. Para una mejor claridad me permito -- transcribir el preámbulo de la citada ley estudiada:

"La ley representa más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación "EX-NOVO", de manera completa de la propiedad por pisos.--

Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional.-- El art 396 del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y por lo demás, queda reducido, a norma de revisión. El carácter general de la ley viene aconsejando sobre todo, por la razón de la política legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil".--

La ley del 21 de Julio de 1.960 sobre Propiedad Horizontal deroga en España los siguientes preceptos: 1º) El art 396 del C.C., 2º) El art 8º Nº3 y 4 de la Ley Hipotecaria, 3º) art 107 de la ley 8ª de Febrero de 1.944.--

El artículo 19 de la ley 21 de Julio de 1.960 dice lo siguiente: "La infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo 3º, del art 7º, dará lugar al apercibimiento al titular o en caso, al aceptante del piso o local. Desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la junta podrá instar y obligar

judicialmente la privación del uso del piso o local o aequal y a guines con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el Juez, por una plazo no superior a dos años, estendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título.-

Así mismo tendrá la junta acción contra el ocupante no propietario para obtener del Juez el lanzamiento o resolución del contrato, en su caso, pero sólo podrá ejercitarla cuando el titular no lo hiciere en el plazo prudencial que se le hubiere señalado en el requerimiento fehaciente. Para el ejercicio de las expresadas acciones judiciales se seguirán los trámites del proceso abreviado de cognición, siendo el juez competente, el municipio o el comarcal, del lugar donde esté la finca, salvo a lo dispuesto en la ley de arrendamientos urbanos.-

Vamos que este artículo parece de una gran importancia en la legislación Española, ya que uno de los inconvenientes que se han encontrado a la Propiedad Horizontal es la concurrencia de una variedad de personas, hoy con las construcciones modernas cada vez más numerosas. Ya que en Derecho Romano se dijo: "COMMUNIO EST INTER REVERENDI (la individuación es madre de rillas) y MELIUS COMMUNI POTIOR EST CREDITIO PROHIBITIS (en la casa común es mejor la condición del que prohíbe). Por eso la legislación Española tenía que salir del paso de los que habían desacreditado este régimen y ello sólo podía tener lugar con disposiciones prohibitivas, seguidas de una fuerza vinculante de talca debiera para que no quedasen en letra muerta.-

Por eso decía el preámbulo, refiriéndose al art 19, que una de las más importantes novedades que contiene la ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en caso como los aquí consignados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber tras repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes del disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.-

7.- LEGISLACION ARGENTINA.-

Para dar comienzo a la legislación Argentina vamos primero a hacer un breve recuento historico-Juridico. El Código Civil Argentino prohibia la división horizontal de la propiedad inmueble. "El propietario de edificios, dice el art 2671 no puede dividirse horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad".-

No obstante reconocer en la nota a dicho artículo que la mayoría de los códigos extranjeros permiten tal régimen de propiedad, en el comentario del art 2502 explica el codificador su posición negativa, que funda en la circunstancia de que la multiplicidad de derechos reales sobre un mismo bien es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades".-

En el año de 1.926 se trató de incorporar la propiedad horizontal en la Republica Argentina con la presentación del proyecto del senador Alejandro Ruzo tendiente a la modificación del art 2671 del C.C.- En la Legislación Argentina se intentaron tres proyectos pero no fueron aceptados por el congreso.-

En el año de 1.936 el primer Congreso Panamericano de la vivienda Popular se celebró en Buenos Aires, aprobó una ponencia presentada a ese efecto por Virgilio Raffino Pereyra. La ley sobre propiedad Horizontal tuvo su base en un proyecto del poder ejecutivo, cuya consideración original correspondió al Senado de la Nación.-

En la legislación Argentina se han dictado las siguientes

disposiciones sobre Propiedad Horizontal, las cuales se encuentran vigentes y son:

La Ley 13.512 SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL, sancionada el 30 de Septiembre de 1.948 y promulgada el 30 de Octubre del mismo año. Dicha ley consta de 20 artículos.

Decreto 18.724 de 1.949 reglamentario de la ley 13.512. Sancionada la ley 13.512, el Poder Ejecutivo dictó una serie de decretos vinculados con la aplicación a dos fines diferentes; a) Uno tiene por objeto declarar las operaciones atinentes a la creación de la propiedad horizontal comprendida dentro de las previsiones de las leyes que reprimen el agio y la especulación; b) Otros son reglamentarios de la ley 13.512.-

La Ley Argentina ha seguido la orientación más reciente, al copiar el artículo 1º primera parte de la ley Uruguaya, de 25 de Junio de 1.946, aplica el régimen que implanta, en primer lugar, a los diversos pisos de un edificio y luego a los departamentos o fracciones en que cada piso está dividido. Finalmente comprende los departamentos que integran un edificio de una sola planta, cuando ellos tienen acceso a la vía pública aun que sea por medio de una salida coxín (art 1º de la ley 13512).

Hay que tener en cuenta que la legislación Argentina fue inspirada en la legislación individualista de Alemania y de allí su artículo 2.617 del C.C. y solo en los años de 1.948 y 1.949 Argentina incorporó a su legislación la ley sobre Propiedad Horizontal.-

8.- LEYES ESPECIALES; BULGARIA, BRASIL, CHILE, URUGUAY, BELGICA
Y OTRAS.-

En Italia que dicta su ley especial el 15 de Enero de 1.934.- Bulgaria en el año 1.933; en América Latina encontramos que la renovación legislativa comienza en Brasil, con la ley del 25 de Junio de 1.928, a la que le sigue Chile con la del 11 de Agosto de 1.937; Uruguay con la del 25 de Junio de 1.946.- Colombia con la Ley 102 de 1.948.- En Europa no sobra hacer mención de Bélgica, con la ley del 8 de Julio de 1.924, que se ha incorporado al artículo 557 Bis, título II, Capítulo III, del Código Civil; hay que tener en cuenta que en Bulgaria por la ley del 15 de Febrero de 1.933. Esta ley presenta una disposición original: "EL PROPIETARIO QUE HACE USO INDEBIDO DE SU PROPIEDAD PUEDE SER OBLIGADO A LA VENTA FORZOSA DE LA MISMA".-

Después de haber visto las leyes de distintos países me parece que la más completa es la de Italia en sus artículos 1117 a 1119.-

El Japon, art 208 del C.C., no tiene disposiciones interesantes; Méjico, art 951 del C.C. se inspira en la Legislación Francesa. Peru, art 855 a 857 del C.C., se caracteriza por establecer las reglas que deben seguirse en defecto de pacto expreso, pues en caso contrario debe regir la convención. Rumania la ley del 3 de Mayo de 1.927; Venezuela art 694 del C.C.-

En Portugal se admitió la división de edificios en planes, en virtud de lo prescrito por las ordenanzas Filipinas (li-

bro I. art 68. art 43).- Pero el C.C. actual no admite la división o divisibilidad y permite sólo el uso común.-

En los Estados Unidos de Norte América, el sistema más conocido es el de las Sociedades Cooperativas que edifican para sus propios accionistas (COOPERATIVE APARTMENT RAIN OF HOME AN MEMBERSHIP). Se establece un contrato de arrendamiento a largo plazo, 99 años por lo general, y se abona un alquiler exiguo (por lo común un dollar anual), siendo los impuestos a cargo de los accionistas, quienes deben contribuir además a prorrata, para garantizar empréstitos y cubrir los demás gastos de la sociedad y el inmueble.-

En Inglaterra la propiedad por pisos o por departamentos no se halla especialmente prohibida. Por lo tanto debe inferirse que implícitamente es admitida.-

Rige en Inglaterra, al igual que en los E.E.U.U., el sistema de COMMON LAW, en donde la costumbre hace ley.-

En Alemania, el LAW DRECHT, prusiano del 5 de Enero de 1.794 no reconoció el principio de SUPERFICIE SOLO CREDIT, como una necesidad jurídica, por lo que no hubo inconveniente en la división horizontal de los edificios.-

Pero al sancionar el C.C. Aleman de 1.900 su art 1014 (hoy derogado por el reglamento del derecho de superficie del 15 de Enero de 1.919) prohibió, al referirse al derecho de superficie, la división por pisos o por departamentos. El mencionado reglamento mantuvo la prohibición.

Claro está que en la ley de introducción al código Ale-

man se estableció, como medida de transición, que la propiedad por pisos existente con anterioridad a la vigencia del Código citado, queda subsistente, reglándose los derechos de los interesados por leyes anteriores. Dice el Texto legal apuntado:

"No quedan derogadas las leyes de los estados que, para el caso en que cada uno de los copropietarios de una casa indivisa tenga el goce exclusivo de una parte de esta casa, determinan con detalle las reglas de esta indivisión" (art 182).-

En la legislación Suiza: "las construcciones podrán tener un propietario distinto a condición que se inscriban en el REGISTRO, predial como servidumbres. Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie" y "la propiedad del suelo implica la de lo que está arriba y abajo del mismo, en toda su altura y profundidad, útiles para su ejercicio. Ella comprende, salvo restricciones legales, las construcciones, las plantaciones y las fuentes". (arts 667 y 673).-

La legislación Rusa, en cambio no se ha ocupado del problema, la Jurisprudencia de dicho país ha entendido, en consecuencia, que la posibilidad de la existencia de la figura queda condicionada al Soviet Local.-

9. PROPIEDAD POR PISOS EN COLOMBIA.-

Esta Institución en nuestro País Colombiano, no comenzó en el año de 1.946, es decir, cuando fue presentado el proyecto ante la rama legislativa. Ya desde fines del siglo pasado, autores como FERNANDO VELEZ, trataron el tema de esta Institución.-

Los doctores Dionécio Arango, Florentino Goenaga y B. Ro

driguez, incluyeron los artículos 23 y 24 tomados de la legislación Española y que consagraba la propiedad Horizontal en el proyecto del ley del C.C. presentado al congreso en 1.890.-

Sin embargo, parece que la comisión encargada de rendir informe sobre el proyecto aludido, que vino a convertirse en la ley 95 de 1.890, pidió la modificación substancial de los citados artículos por lo que fueron suprimidos del proyecto.-

Con el desarrollo de nuestras grandes ciudades, principalmente "la Atenas Sudamericana", se hace sentir la necesidad de afrontar en forma decidida el estudio y solución del problema habitacional, cada día mayor.-

La divulgación Jurídico-Literaria de los principios a-
tinentes, realizada entre otros, por los doctores Luis Felipe La Torre y Alvaro Perez Vives. Este último encontró terreno abonado en la situación reinante en Bogotá, con respecto a la finca raíz en el año de 1.946.-

El proyecto presentado contenía treinta artículos y se limitaba casi en su totalidad a transcribir la ley Chilena de 1.927, completandola con lo establecido en las legislaciones de Francia y Brasil.-

Al Clausurarse la legislación de 1.947, el proyecto que dó para segundo debate. Vinieron los sucesos del 9 de Abril de 1.948 y el gobierno investigo de las facultades extraordinarias que le confería el art 121 de la Constitución Nacional, expidió el día 21 de Abril de 1.948 el Decreto legislativo número 1266 por el cual se dió vida jurídica en Colombia al sistema de la

Propiedad por Pisos o por Departamentos y meses más tarde el congreso lo convirtió en la ley 182 de 1.948, la cual fue reglamenta da por el Decreto Número 1.335 de 1.959.-

CAPITULO II

LA NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS

Teorias que explican y Reglamentan la Propiedad por Pisos y apartamentos.- La Verdadera Naturaleza de la Propiedad por pisos o departamentos.- Elementos que la constituyen.-

LA NATURALEZA JURIDICA.

La llamada Propiedad Horizontal ha sido objeto de arduas discusiones de los comentaristas del Derecho Privado con el fin de determinar su verdadera naturaleza Juridica. Algunos autores llegan a opinar que es necesario apartarse de la denominación corriente, desde que se trata en realidad de una "PARCELACION CUBICA DE LA PROPIEDAD". (Fausto Navarro Zapata, Naturaleza y regulación de la propiedad dividida por pisos y departamentos, Barcelona, 1.942, Pag. 284).-

La denominación de Parcelación Cubica, tiene en nuestro concepto tantos inconvenientes como la de "propiedad Horizontal, o la de "Propiedad por Pisos" del Código de Napoleón.- Los departamentos bien pueden tener un remate en Cupula, o levantarse sobre una base circular, en todo o en parte. Quizá la denominación de "Régimen de Propiedad inmobiliaria en Volúmenes Espaciales" fuese más acertada, incluye la palabra inmobiliaria, que falta en otras denominaciones, para indicar que se trata de un régimen que atañe sólo a bienes raíces.-

La institución que analizamos participa de la naturaleza de otros derechos reales, pero difiere en cambio, en alguno de sus aspectos.-

Esta figura según Hegel, no ha sido aún claramente definida por la Doctrina, limitándose, en el mejor de los casos a dejar establecido que en la copropiedad de cosas por planos se tiene, pues una parte principal, divisa, y una parte accesoria conexa indispensable, común, definición como es fácil de apreciar, no completa al ciclo doctrinario pretendido. No vamos a engolfarnos, por consiguiente en las definiciones doctrinarias que se han intentado, sumándonos, en cambio, a la autorizada opinión del autor citado, quien expresa, "Descartada la posibilidad de situar con exactitud el nuevo Instituto dentro de los principios consagrados del Condominio, del derecho de superficie, del Usufructo, de la Comunidad propiamente dicha y participando sin embargo de caracteres comunes a todos esos derechos debe llegarse, a la que por ahora es difícil, sino imposible adjudicar una denominación y una definición adecuada".-

Antes de seguir adelante sobre la naturaleza Jurídica, --quierodar etimología de varias palabras que nos vamos a encontrar, y para así tener un mejor concepto del tema que quizás es uno de los más importantes:

CONDOMINIO, Condominium; dominio de una cosa que pertenece en común a dos ó a m's personas.-

CONDOMINO. Del latín Cum, con, y Dominus, señor, Condueño.-

COPROPIETARIO, que tiene dominio en una cosa, juntamente con --

otros u otros.-

COMUNIDAD. Una cosa poseída por varias personas.-

PRO-INDIVISO. Lo que significa con que se significa que un patrimonio o una herencia perteneciente a más de una persona, se halla en estado de indivisión o comunidad de partes no separadas.-

ENFITEUSIS. El propietario que cede en enfiteusis un terreno, queda como su dueño propietario y su dominio sólo es reconocido por la percepción del canon anual que paga el enfiteuta.-

CONDONINIO. Derecho Real indiviso que tienen dos o más personas sobre una misma cosa, por partes idealmente determinadas.-

El Condoninio es de consiguiente el dominio de varios sobre una misma cosa.- Cada condoninio puede transmitir o ceder su derecho Constituir hipoteca, etc., pero precisamente por ser un derecho indiviso, carece de facultades para ejercer sin el consentimiento de los demás condoninos, actos materiales sobre la cosa que signifiquen el ejercicio inmediato y real del dominio.-

Hay condoninio forzoso y voluntario, constituidos por actos entre vivos y por disposición de última voluntad.-

El Condoninio cesa por la división material de la cosa, y cuando tal división no sea posible, por la división económica o en valor.-

10) TEORIAS QUE EXPLICAN Y REGLAMENTAN LA PROPIEDAD POR PISOS O

DEPARTAMENTOS.

Dice el Dr. Reyes refiriéndose a la Naturaleza Jurídica de la propiedad por pisos o por Departamentos. " Es a menudo fácil

caer en error porque aunque cada una de ellas posea notas y caracteres que la distinguen de los demás, existen sin duda sectores donde los linderos se hacen borrosos no sólo por las coincidencias de las cuestiones doctrinarias, sino también por la de la experiencia material de los hechos".-

Los tratadistas han elaborado distintas teorías con el fin de explicar la naturaleza Jurídica de este peculiar aspecto del dominio, que debe llamarse por las razones expuestas anteriormente, Propiedad por pisos o por Departamentos.-

Para evitar excederme de los límites impuestos a este modesto trabajo, voy a considerar, aunque más no sea en somera forma, aquellas teorías que presentan aspectos más interesantes.

PRIMERA: TEORIA DE LA ENFITEUSIS Y DEL USUFRUCTO.-

Los sostenedores de esta teoría son GIANTURCO, DURANTO y se esfuerzan por hallar puntos de contacto, que permitan la asimilación del derecho de propiedad por pisos o por departamentos con la enfiteusis y el Usufructo basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista distinto del propietario.-

Para entender esta teoría permítase me traer la definición de USUFRUCTO: Es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible, o de pagar su valor, si la cosa es fungible. art 823 del C. C. Colombiano.-

Luis Josecan en su obra "Derecho Civil", tomo I, Vol. III

pag 436..Definición de Enfitesusia: Idea General.- La Enfitesusia lo mismo que el Usufructo, es un derecho real y de goce, pero no tiene caracter Vitalicio; la defunción del titular no le pone fin; sus herederos la repogen en su sucesión, lo mismo que - los demás bienes de la herencia.-

En esto la Enfitesusia se aproxima a otro derecho, el de arrendamiento de inmueble -inquilino o arrendatario de finca rustica-; como este el enfiteuta tiene derecho al goce del inmueble; como ellos tienen que pagar una anualidad al arrendador el cual no es otro, con la mayor frecuencia, que el propietario mismo; como ellos, en fin, transmite su derecho, es un derecho real inmobiliario, el del arrendatario es un simple derecho de credito.-

Asi la enfiteusia, derecho real inmobiliario, temporal, pero no vitalicio, toma su lugar entre el Usufructo derecho real vitalicio y de otra parte el derecho real del arrendatario derecho de credito hereditariamente transmisible pero las tres categorias son derechos de goce, tratados según concepciones jurídicas diferentes.-

Son numerosas las razones que pueden aducirse en contra del principio. Bastenos decir, para abreviar que la enfiteusia y el Usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosas ajenas, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia.-

SEGUNDA: TEORIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Los sostenedores de esta teoria son LUCCI, GALUZZI, BOR-

SARI y DOMINICO SINICELLI, quienes han tratado de asimilar la propiedad por Pisos ó por Departamentos con el antiguo derecho de superficie Romano.--

El derecho de Superficie era un derecho Real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo.--

Consistía en un desdoblamiento del dominio; los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar arboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc; pero a condición de no causar perjuicio al dueño del terreno, el que a su vez podía realizar construcciones subterráneas que no redundaran en detrimento de los derechos del superficiario.--

Quiero hacer una aclaración que al hablar, del derecho de superficie en el derecho Romano, es a la institución surgida en el derecho Pretoriano, pues el derecho Romano puro no admitió esta teoría, que estaba en abierta pugna con el principio de superficie Solo Cedit. Pero la evolución de los hechos impulsa el desarrollo del derecho y la necesidad obligó a reconocer esta institución, cuando fue conveniente que el pretor tutelara al que, en virtud de concesión, había construido sobre suelo público. La Teoría del derecho de superficie, no tesis determinante de la naturaleza Jurídica del dominio por pisos ó por departamentos, parece haber sido editada por los redactores del art 1014 del Código Civil alemán cuando incluyeron la citada dis

posición entre las normas que rigen el derecho de superficie, y por los juristas que elaboraron el Código Civil Suizo, cuando a notaron que "Los diversos pisos de una casa no pueden ser objeto de un derecho de superficie" (art 673 C.C.).-

En virtud de las diferencias notables y esenciales que separan a los derechos reales de superficie y dominio del cual la propiedad por pisos o por departamentos, no es sino un nuevo aspecto, no es posible la aceptación de esta Doctrina.

En el Derecho de Superficie, la destrucción del derecho real de dominio es condición indispensable para su existencia desde que el dueño del terreno sólo conserva el dominio Real del mismo y cede el dominio útil al propietario de la construcción levantada sobre el suelo.-

El derecho de superficie supone construcción sobre el suelo ajeno, mientras que en la propiedad por pisos o por departamentos existe utilización de elementos, que aunque comunes no dejan de ser propios.-

TERCERA: TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.-

Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o por departamentos, como la natural resultante de una obligación entre el dominio individual y la servidumbre. Sus defensores estiman que los diferentes pisos funcionan respectivamente, como predios sirvientes y predios dominantes entre sí. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, ascensores, patios, etc.) mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento. Según esta tesis, los distintos

pisos de una construcción sometida al sistema, pertenecen en propiedad exclusiva a cada uno de ellos: el dueño del primer piso es propietario del suelo, quedando en esta forma, a salvo del principio "Superficie solo Oedit", el propietario del suelo gravado con "SERVITUS OVERIS PERMIS" a la propiedad ubicada de bajo de la cual, siendo de igual manera gravada por el piso superior y así sucesivamente hasta llegar al último piso cuyo dueño lo es del techo que cubre el edificio; los bienes de uso común pertenecen al dominio del piso en el cual se encuentran, con servidumbre en favor de los demás pisos.--

Esta teoría es defendida por la mayoría de los autores franceses, como DEMOLOMBE, PLANIOL y especialmente PARDUSSUS.--

Se explica, en los autores franceses, la preferencia por esta Doctrina debida a la influencia que sobre ellos ha ejercido el art 664 del Código de Napoleón, que se hallaba colocado en la sección correspondiente a la servidumbre de redención.--

No se pueda aceptar esta teoría por las siguientes razones: a) En lo que se refiere a la sección en que fue colocado el art 664 del C.C. Frances, se ha expresado en la doctrina con razones evidentes, que la manera colocación de un precepto en un determinado lugar de la ley, no es motivo suficientemente valioso para inferir la naturaleza jurídica que el mismo invista (Batle Vasquez Pág 28).--

b) El término servidumbre implica una relación de sumisión; cualquiera que sea la clase de servidumbre implica la existencia de dos predios de distinto dueño, de los cuales una está

gravado en beneficio del otro. El art 879 del C.C. Colombiano dice: Servidumbre Predial o simplemente Servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.-

Las Servidumbres no pueden constituirse sino sobre fundos de propietarios diferentes: Esto es consecuencia de la máxima *Nemini Res Sua Servit* (Plandol, Demolombe, Aubry, Colin y Capitan).-

Del art 879 del C.C. Colombiano se deduce que la servidumbre no es aplicable mas que a los bienes raices y que su existencia requiere dos inmuebles distintos pertenecientes a dos propietarios diferentes.- (sent. 19 Noviembre, 1.951, Lex 805).-

Los derechos de los dueños de pisos o departamentos se ejercen en un mismo inmueble y sobre bienes que no son ajenos sino que les pertenecen. Cualquiera titular de una unidad de esta indole que usa de los bienes comunes no utiliza cosas ajenas sino propias; ya que tales bienes le corresponden en condominio por partes iguales, junto con los demás propietarios pero en definitiva en propiedad.-

c) La Servidumbre se extingue cuando su ejercicio es imposible por razón de la inutilidad o destrucción de alguno de los predios. En cambio, los derechos de los dueños de los pisos o departamentos subsiste aun cuando se hayan destruido, el derecho de los propietarios, se traslaza a lo que subsiste.-

CUARTA: TEORIA DE LA COMUNIDAD.-

Nuestro C.C., en su art 322 define la Comunidad así: de una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de Cuasi Contrato.- "Es preciso distinguir entre la COMUNIDAD EN UN ACERVO DE BIENES Y LA COMUNIDAD EN UNA COSA DETERMINADA. Respecto de la primera ninguno de los participes tienen cuotas de dominio definidas en cada uno de los bienes que constituyen el acervo común, de modo que al hacerse la partición bienes pueden vincularse los derechos de los comuneros en distintos bienes, en tanto que en lo que toca en la segunda comunidad, la cuota de dominio está radicada en cosa determinada, y que puede procederse a la división material o a la venta, según el caso. Ninguna disposición legal se opone a que la primera comunidad pueda resolverse en varias de la segunda naturaleza, pues hay diferencia cardinal entre las dos" (Cas. 30 de Julio, 1.917, XXIV, 120).-

En la comunidad cada comunero es dueño de un derecho proindiviso en el bien común, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común, ni de una parte determinada de ella. Así mismo, la posesión es común y se ejerce por cada uno en nombre de la comunidad, de suerte que no se puede prescribir contra un comunero mientras se le reconozca su derecho proindiviso.. (Cas. 14 de Diciembre de 1.920, XXIX, 134).-

La teoría de la comunidad considera que las propiedades por pisos o por apartamentos crea una comunidad de derechos correspondientes a varios titulares sobre objeto determinado:

el edificio en su conjunto. Una variedad de esta teoría, funda su principio en base a la existencia de una COMUNIO PRODIVISO del derecho romano.-

La concepción sin embargo no es del todo exacta y que cuesta trabajo concebir una propiedad común que con al mismo tiempo exclusiva de cada condominio. (AMATI IL CONDILINIO PRODIVISO DELLE CASE en revista Di Diritto Commerciale, 1.972, pag 336), quien nos dice que la expresión condominio Pro-diviso, si bien es muy cómoda por su brevedad, para designar las distintas propiedades de que es objeto una cosa, cuyos pisos pertenecen a diversos propietarios, la misma no es otra cosa que la teoría de la propiedad exclusiva mal expresada.-

Si bien esta doctrina podría ser aceptada, para explicar la naturaleza del derecho que a los propietarios concierne sobre las cosas o partes comunes del edificio, no contemple el particular carácter de esta propiedad, en la que si bien existen elementos que son comunes a todos los dueños (terreno, muros, cimientos, etc.), hay cosas que son privativas de cada titular (el piso o departamento y dependencias). Están de acuerdo con este concepto las siguientes legislaciones:

En Colombia por la ley 182 de 1.948, en los arts 2º y 3º Argentina, Ley 13.512, art 2º; Código Civil Chileno, art 799; ley Uruguay, del 6 de Junio de 1.946, art 2º; ley Chilena del 11 de Agosto de 1.937, art 2º; Brasil, Decreto-Ley del 25 de Junio de 1.928, art 1º.-

En consecuencia no es posible hablar de existencia de

comunidad sobre la cosa entera, porque si así fuera valdríamos a los principios del condominio común. "Donde no hay condominio ninguna particula de la cosa indivisa se sustrae a la coparticipación, siquiera sea mínima la cuota de esta".-

Esta teoría de la comunidad la adoptan los siguientes autores: ASRENTIA, NAVARRO, JERONIMO GONZALEZ, PEREZ, GRIVA, VALVERDE, PACHECO ROMAN, COSTAS Y RAFAEL PEREYRA. Este último la considera como un Condominio Sui-Generis.-

De la definición de nuestro Código Civil, de comunidad podemos decir que en la comunidad los titulares ejercen sus derechos sobre una misma totalidad material, todos simultáneamente sobre, todas y cada una de las partes, según el valor de cada comunero en el bien.-

Los que defienden esta teoría dicen que solo existen de derechos de comunidad, y niegan los derechos exclusivos, y esos derechos de comunidad sólo pesan sobre el edificio. Estos derechos se ejercen sobre una porción determinada y exclusivamente sobre ellas; y cada dueño puede oponer a los otros la facultad exclusiva de uso y goce que le corresponde sobre la porción físicamente a perpetuidad de derechos de comunero, el cual comprende el uso y goce que le corresponda de la porción determinada.-

La Indivisión debe ser forzosa y perpetua, por lo cual a dicha concepción ha dado en llamarse "TESIS DE LA INDIVISION FORZOSA".-

Pero es inconsecuente asimilar o aboldar la institución en estudio a la comunidad, debido a las profundas diferencias -

entre que hay entre una y otra.-

En la propiedad por pisos o por Apartamentos cada uno de los propietarios tiene derecho de dominio independiente y autónomo sobre su piso o apartamento y no tiene absolutamente ninguno sobre los pisos o apartamento de los demás, quienes a su vez tienen derecho igual.-

El piso o departamento aislado es un bien jurídico autónomo que en nada se asemeja a la cuota ideal.-

No es posible que un propietario particularmente, pueda hacer desaparecer el estado a que se encuentra sometido el edificio.-

En relación con las partes comunes, la amplitud de la "PARTICIPAÇÃO CIVIL EM BENS" tiene que limitarse en beneficio del conjunto de titulares. La construcción de un edificio sin especificar divisiones para habitarlo crea una comunidad a la cual se puede poner fin para salir de la indivisión. No es este el caso de la propiedad por pisos o apartamentos, en la que hay apropiación exclusiva de ciertas partes. Pero, ni aún en relación con las partes comunes son semejantes, los derechos limitados en función de las partes privadas; la comunidad dice PIERRE POUILLON, implicaría una vinculación personal que falta en una propiedad basada en una vinculación real. Agrega además "una concepción jurídica más diferenciada, lleva el nombre de condominio, forma de propiedad indivisa, indisoluble, unida a propiedades divididas".-

Creo que con lo expuesto anteriormente, se percibe que resulta visiblemente el carácter poco adecuado del concepto de

comunidad o de copropiedad y no sólo porque se refiere al derecho de cada interesado sobre su porción respectiva, sino incluso en cuanto a los elementos comunes del edificio; Castejón dice "La propiedad de cosa dividida por pisos o por departamentos implica una cosa de coordinación de varios derechos de propiedad, muy distinto a aquellos otros que solían regular las legislaciones; y que a su vez es susceptible de subespecies, muy diversas por ello, debe decir que la propiedad por pisos, o por departamentos, se rige en cierto modo por las reglas del condominio en cuanto se trata de los bienes comunes, de los servicios colectivos, pero no se trata de un condominio ordinario, sino de un condominio "SOCIETARIO" sujeto a la decisión de una mayoría que expresa su voluntad por votos, como si se tratara de una sociedad anónima, y cuya decisión es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios".

CUARTA: TEORÍA DE LA SOCIEDAD.-

Tambi'n se ha sostenido que la propiedad por pisos o por departamentos comporta la existencia de una sociedad - constituida por voluntaria asociación de los distintos copropietarios, unidos con el objeto de conservar y mejorar la cosa común.

Antes de dar una explicación sobre la base de esta doctrina quiero recordar lo que es sociedad en nuestra legislación Civil, el art. 2079 dice: "La sociedad o compañía es un contrato por el que dos o más personas estipulan poner un capital u otros efectos en común, con el objeto de repartirse

entre si las ganancias o pérdidas que resulten de la especulación. La sociedad forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados".-

En consecuencia los elementos que todo contrato de sociedad debe contener son los generales de todo contrato y los especiales de la sociedad.-El objeto, fin de la estipulación, o lucro que se traduce en ganancias, intención de asociarse o unirse asociatis.-

El Régimen de propiedad no conviene a la propiedad por pisos o por departamentos, que por definición, es un sistema en el cual cada propietario, usa, goza y dispone jurídicamente de un bien concreto, con exclusión de los otros. Está en su patrimonio, actual y exclusivamente, el derecho de dominio sobre una cosa específica y ese derecho lo puede oponer a todos, incluso a los demás propietarios.-

De lo dicho podemos extractar tres importantes conclusiones que hacen más la incompatibilidad entre el régimen de sociedad y el de propiedad por pisos o por departamentos a saber: 1) El derecho del socio es un derecho personal, incho, porque recae no sobre los inchoables que pueda poseer la sociedad, sino sobre las utilidades sociales y sobre los activos que resten o sobrevivan a la liquidación y disolución. El derecho de la propiedad por pisos o por departamentos, es por el contrario, real e inmueble: recae sobre partes concretas de un edificio, que se reputan inmuebles por estar permanentemente adheridos al suelo (art 665 C.c. Colombiano) y además no implica solamente relacio

nes personales entre cada propietario y los otros sino que con parte un poder directo sobre la cosa; 2) En la propiedad por pisos o por departamentos no determina en ninguna parte separación entre el patrimonio social y el patrimonio personal. Las deudas personales del socio -si así se reputara el propietario del piso o departamento- podría perseguirse el derecho de dominio que le corresponde en cosa concreta del haber social, el piso o departamento.- 3) La representación de la sociedad, ya la ejerzan directamente los socios, ya un órgano representativo, se predica de la totalidad de los intereses sociales.- En la propiedad por pisos o departamentos cada propietario representa un derecho -distinto, fraccionario, independiente.-

La representación sólo tiene lugar con respecto a los derechos que son comunes.-

La doctrina sobre la teoría de la sociedad, se ha formulado bajo la influencia de los sistemas Ingles y Norteamericano. No se puede aceptar esta teoría por los motivos anteriormente expuestos. No es posible que exista una sociedad porque la simple existencia de un fin no basta para estimarla constituida. Para que haya sociedad se necesita que concurren diversos elementos, enumerados anteriormente, no vemos aquí la AFFECTIO SOCIETATIS, característica esencial de las sociedades, ni el ánimo de lucro aparece como fin principal del sistema. Existen también diferencias en cuanto a la duración, disolución, extinción, etc. de ambas instituciones que hacen imposible su confusión.-

Además, la sociedad excluye a la propiedad. Ello no se puede admitir en el régimen de la Propiedad división, cuyo rasgo definitivo consiste precisamente en la existencia de las diferentes porciones de propiedad exclusiva.- De aceptar la teoría de la sociedad habría que concluir, necesariamente, que ella sería la propiedad del inmueble, y los socios sólo podrían obtener contratos de arrendamiento a largo plazo y por un alquiler reducido que si bien en el sistema que rige en Inglaterra y los Estados Unidos, no concuerda en manera alguna, con el criterio adoptado por nuestra ley.-

TERCERA TEORIA.-

Existen otras teorías de menor importancia, que se fundan en diferentes figuras del derecho, tratan de explicar la naturaleza jurídica de la institución. Cabe citar, entre ellas, la teoría del Quasi contrato, por medio de cuya figura se justificarían las obligaciones recíprocas que incumben a los dueños de los distintos departamentos.-

LA TEORIA DEL USO Y GOCE.-

Dentro de cuyos principios los elementos comunes del edificio no serían tales sino que pertenecerían a cada uno o a alguno de los propietarios, correspondiendo a los demás el uso y el goce común sobre los accesorios a sus departamentos (Carpalopes).-

LA TEORIA ACETALADA.-

La que entre otras cosas se caracteriza por afirmar que el

objetivo único de las normas legales que tratan la materia se reduce a regular los gastos comunes de los propietarios no existiendo necesidad alguna de profundizar más (Estile Vasquez).--

11). LA VERDADERA NATURALEZA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS.--

Dentro de la compleja figura Juris, el propietario de un piso o departamento goza de un derecho peculiar; art 2º de la ley 182 de 1.949, que dice: " Cada propietario será dueño exclusivo de un piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común".--

Es la propiedad por pisos o por departamentos figura jurídica con caracteres propios en que la propiedad exclusiva de cada piso o departamento ocurre en inseparable unidad con el condominio de los elementos comunes destinados al servicio de aquellos; "formando una institución nueva que encuentra en el condominio su expresión más exacta". Como lo dice Poirier-- que diciendo el mismo autor- "en razón de que el propietario ejerce su dominio sobre partes propias, al mismo tiempo que sobre partes comunes, hemos de recurrir al derecho romano para encontrar una denominación que teniendo en cuenta la diferencia de civilización, se aplica en su esencia una noción similar".--

Dice Laurenta "Es una forma de dominio "Sui-Generis", provista de caracteres determinados y distintos "una singularidad Jurídica" que se sustrae a los caracteres de cualquier otra figura que sigue rumbos teóricos y prácticos diferentes".

La Propiedad común en tales condiciones se organiza y se pone al servicio de las propiedades exclusivas a cuya existencia está consagrada. Estas constituyen el objeto principal del derecho y, los actos jurídicos que se efectúan en relación con ellas, inciden necesariamente sobre las partes comunes legalmente comprendidas en todo acto de transferencia, gravamen o embargo de pisos o departamentos a que accedan (art 4º de la ley 182 de 1.948).-

Por esta razón la propiedad por pisos o departamentos se rige en cierto modo por las reglas del "Condominio", en cuanto se trata de la copropiedad del suelo, de los bienes comunes, de los servicios colectivos; pero no se trata de un condominio ordinario sino de "CONDOMINIO SUI-GENE"IS".-

De las doctrinas anteriormente expuestas ninguna satisface plenamente el propósito de precisar la naturaleza jurídica de la Propiedad Por Pisos o por Departamentos y se descarta --- cualquier posibilidad de ubicar la institución dentro de las figuras del derecho común antes analizadas; se llega necesariamente a la idea de una figura jurídica de características singulares, a la que autores han denominado en formas diferentes, y que estoy segura que es una figura SUI-GENE"IS, en la cual se convinan dos formas Jurídicas, cuya unidad de destino la reúne en un todo indivisible a tal punto que no se puede ser propietario de la porción exclusiva sin serlo también de la porción común (art. 2º de la ley 182 del 48).-

La concepción de esta combinación de propiedad exclusi-

va que es el departamento o piso, con una copropiedad de indivi-
sion forzosa formada por los bienes comunes aparece a primera
vista como la solución más simple para explicar sin mayores dis-
tinciones la esencia jurídica de la Propiedad por pisos o depar-
tamentos, aplicándole a la regulación de la primera las normas
de la propiedad en general, y a la segunda las disposiciones de
la copropiedad.-

Al hacer un estudio sobre el asunto la interpretación
resulta insuficiente, se trata de aplicar esta fórmula a los --
problemas prácticos cuya solución debe extraerse de los efectos
jurídicos producidos por la acción combinada de estas dos figu-
ras tan diferentes de las cuales, una por su propia esencia no
admite pluralidad de titulares en el dominio pleno mientras que
en la otra este se encuentra compartido por la totalidad de los
sujetos con facultades de la misma naturaleza y extensión; para
cumplir su finalidad la propiedad individual se encuentra tan -
íntimamente ligada a la copropiedad sobre los elementos que cons-
tituyen la base de su disfrute y sostenimiento, que el vínculo
que une a los conueños sobre la cosa común, reviste un carácter
más personal que real, ocupando un lugar intermedio entre la co-
munidad de tipo colectivo del sistema Germanico y la persona mo-
ral y ficticia cuya existencia se superpone a la de sus miembros
participando en definitiva del carácter de ambas figuras. De la
primera porque el dominio corresponde a todos los conueños que
idealmente reunidos pero no a título individual, ni si quiera so-
bre una parte estrictamente indivisa susceptible de disposición

Jurídica independiente, característica del condominio Romanista tal como lo concibe nuestro Código Civil, sino afectado a necesidades comunes y a una idea jurídica singular; de la segunda - para existir una voluntad en el consorcio de propietarios, configurado por el estatuto o reglamento que dicte para el gobierno de los bienes comunes; todo esto crea un vínculo asociativo que trasciende de los intereses individuales de los comuneros y que sin cambiar la naturaleza intrínseca de cada una de las figuras que se unen para darle existencia, en conjunto al actuar en función jurídico-económico, las relaciones que la integran dan nacimiento a un derecho real autónomo, con característica particular, en la cual la cuota partidiza de cada propietario sobre las cosas comunes no desempeña más funciones que las de expresar de manera abstracta, la medida del interés con que cada uno concurre para integrar a la comunidad.-

Se trata de una figura *Sui-Generis*, como hemos visto, en la que se convinan dos figuras Jurídicas distintas (DOMINIO Y COMPROMISO), cuya destinación las reúne en un todo indivisible de tal suerte, que resulta imposible ser propietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente. Por eso es mi criterio que esta naturaleza Jurídica de la propiedad por pisos o por departamentos es un derecho real autónomo, con sus características propias diferentes a cualquier otra figura.-

De lo anteriormente expuesto sacamos como conclusión que la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos o departamentos es la siguiente:

- 1)- Propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y sus dependencias, pero restringida por las limitaciones que la ley establece, fundada en razones de orden público y beneficio común.-
- 2)- Copropiedad sobre las cosas de uso común a todos los copropietarios o indispensables para la concurrencia del edificio.-
- 3)- Indivisión forzosa de las partes comunes, la que más que perpetua es indeterminada en su duración, por estar subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común. (Colin y Capitan, Curso Elemental de Derecho Común, pag 631). En caso de que el edificio perezca totalmente, nos hallamos en presencia de un condominio normal, por lo que cada propietario pedirá en cualquier tiempo la división de la cosa común. (Art. 14 de la ley 182 de nuestra legislación).
- 4)- Unidad Jurídica y de destino (a pesar de que concurren a formar la figura elementos distintos tomados del dominio singular y del condominio), lo que hace que al actuar en su función jurídica - económica, las relaciones jurídicas formen un todo indivisible. (Sarpa Lopez H., Propiedad en Planos horizontales, Jurisprudencia Argentina, 1.943, II, sig. Doct. pag 63).-

12) ELEMENTOS QUE LA CONSTITUYEN.-

Los elementos fundamentales de la propiedad por pisos o departamentos son:

- a). El derecho exclusivo.
- b). El derecho de comunidad.

c). Y la amalgama indisoluble entre uno y otro.-

EL DERECHO EXCLUSIVO.-

El derecho de propiedad exclusiva se desenvuelve en su ejercicio con tal carácter, lo que significa que el dueño de cada piso es soberano dentro de los límites de su pertenencia.- El art. 2º de la ley 152 de 1948 dice; "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento. Puede destinarlo a cualquiera de los usos lícitos, con tal que no perturbe los intereses de los demás propietarios o los de la comunidad".-

Puede introducirle las modificaciones que juzgue convenientes para el mejor ejercicio de su derecho, a condición de que dichas reformas no incidan en la solidez o cualidades generales del edificio; puede ceder su uso a otros a título de arrendamiento u otro semejante, traspasando desde luego las mismas y mayores facultades. La limitación en la propiedad por pisos o por departamentos pesan con mayor fuerza que en la propiedad en general, por lo que proviene de dos fuentes diferentes: Los derechos de los propietarios exclusivos y los derechos de la comunidad.-

EL DERECHO DE COMUNIDAD.

Este derecho de comunidad se ejerce por los principios que dispone la comunidad, aunque se advierte que ninguno de los partícipes es propietario de ningún bien determinado, y todos los propietarios son dueños de la cosa y cada una de sus partes.-

El uso y goce que corresponde a los comuneros en las par-

tes comunes, es lo que hace interesante su estudio, porque en esa materia la propiedad trae principios específicos y diferentes. El propietario no puede disfrutar de las cosas comunes sino en cuanto le sean necesarias para sus prerrogativas de dueño privativo, tampoco puede amanguarsele ese disfrute en la medida que sea precisa para lograr aquel objeto. El uso de un participo no puede concretarse por los otros, o alguno o a algunos de los bienes comunes, sino con ello se priva de la misma facultad sobre otras u otras que necesita.-

LA RELACION ENTRE EL DERECHO EXCLUSIVO Y EL DERECHO DE COMUNIDAD

Esta relación entre el derecho exclusivo y el de comunidad es indestructible; es por eso que la institución de la propiedad por pisos o por departamentos, conjuga estos dos elementos y los hace operar para conseguir su objetivo. Se muestra el ligamento en el mero uso, por manera, que, desde un doble punto de vista, el que se ejercita sobre la pertenencia exclusiva implica otras coherencias sobre las partes comunes, y a la inversa, esta sólo puede usarse con miras al aprovechamiento de aquellas, y no en virtud de las ventajas que para sí sola reportan.-

La Failla llama a este sistema AMALGAMA, porque es indisoluble, lo mismo que en la medianería, por ejemplo se quiebra el principio según el cual la Comunidad es una forma transitoria de la propiedad, destinada a desaparecer.-

En la comunidad regular, ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en la indivisión, y por pequeña que sea

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

su cuota puede pedir que la cosa común se divida ya materialmen-
te, ya con reducción previa a una especie partible, como el di-
nero (división Ad Valorem). En la comunidad forzosa y perpetua
se confronta el supuesto contrario, o sea que cualquiera de los
Condominios, por pequeña que sea su cuota pueda oponerse al in-
tento de todos los otros, de dividirse la cosa materia del Condo-
minio. Es sobre manera interesante la forma como este principio
que sostituyen opera en caso de destrucción del edificio sometido
al régimen que estudiamos, y la incidencia que tiene sobre el
llamado DERECHO DE ABANDONO, que le asiste al comunero relativa-
mente a su cuota en la totalidad correspondiente.--



C A P I T U L O I I I

IMPORTANCIA DE LA INSTITUCION

VENTAJAS QUE REPORTA: SOCIALES, ECONOMICAS, JURIDICAS.

13). VENTAJAS QUE REPORTA.-

Sociales, Economicas, Juridicas. Antes de dar los conceptos anteriormente mencionados, quiero dejar en claro que uno de los motivos que me ha impulsado para hacer esta tesis, fue el haber encontrado grandes ventajas en grado extremo desde cualquier punto de vista que se le considere. No es necesario estar educado en la escuela del Jurista para poder vislumbrar las ventajas que el Instituto reporta a la economía, estabilidad social y vida Jurídica de nuestro País.-

✓ El en nuestro país se llevara una política social con espíritu de servir al pueblo, se llegaría con la propiedad por pisos o por departamentos a dar techo a muchos seres humanos que viven como animales y no como corresponde a su especie en una nación que dice ser Católica. Cartagena, en via de ejemplo, crece inusitadamente y desproporcionadamente. A nuestro corralito afluyen diariamente de diversos sitios del país como también del extranjero, cientos de familias.- El problema de habitación es inmenso en ciertas clases sociales, y en una ciudad turística como es esta, que es la primera y principal del país, teniendo en cuenta que Cartagena, es ya una ciudad que tiene temporada turística permanente, y cientos de personas se quedan aún.-

venir por no haber suficiente techo donde aléjarse. Es por eso que creo indispensable fomentar por todos los medios la construcción de nuevas viviendas para ricos y pobres, y sería mejor que los dineros que están ganando intereses en los bancos se empleen en la construcción de edificios para vivienda, en la capital turística de Colombia y en general en todo el país.-

SOCIALES.

En primer lugar y situándonos en el aspecto social de la cuestión, comprobamos que el sistema facilita y hace posible en muchos casos, la cristalización del sueño de la "casa propia" sueño dorado de todos aquellos que van a formar un hogar, y cuya concreción, para llenar de felicidad al Espíritu redonda en beneficio insuperable de la estabilidad social.-

Todos los hombres tienen necesidad de vivir en condiciones de confort aceptables y formar un hogar. Esta es una de las necesidades fundamentales e imperiosas de la especie humana. Pero quienes no poseen los medios económicos para levantar los cimientos de la propia habitación, tienen que recurrir a otros más favorecidos por la diosa fortuna, para que les proporcionen por medio de un contrato de arrendamiento, la posibilidad de usar una vivienda. Solución odiosa -dice el tratadista Etell Vasquez- porque va contra la naturaleza humana que tiene una inclinación a disfrutar más plenamente el techo propio. En este mismo sentido se ha dicho, con todo acierto, que la aspiración a vivienda- y vivienda propia- es una de las que no abandonará nunca el hombre. Su satisfacción de esta necesidad es la que en-

tre otros males, más resentimiento produce, y como es sabido, cuando un resentimiento profundo, de este orden anida en el corazón de muchos constituye la levadura sorda, pero efectiva, que trabaja y empuja hacia la revolución. (Cambino Humberto, Dominio Horizontal, Revista de la Facultad de ciencias Jurídicas y sociales de la U. del Litoral, I, N° 48-49, Santa Fe, 1.946, pag.74).

Mantener la estabilidad social dentro de su natural órbita, marcada y delimitada por los principios políticos fundamentales que deben regir a los pueblos, es cuestión que tiene suma importancia para el sostenimiento del régimen democrático de gobierno que rige a los países más civilizados del orbe; por eso ha dicho un autor, refiriéndose a nuestro tema, que "el aumentar el número de propietarios ganará la estabilidad social; en general el Comunismo y demás tesis extremas hacen su presa en los que nada tienen que perder o arriesgar (Ruiz Moreno Isidoro, La Propiedad Inmobiliaria Horizontal, en Jurisprudencia Argentina, 1.944, pag 13, sec. Doct.).-

En la dinámica vida actual soluciona los problemas que la escasez de vivienda plantea en los grandes centros urbanos. Este problema se ha presentado en las grandes naciones después de la segunda guerra Mundial. Surge como un reflejo sobre las reservas de los materiales de la construcción, también por el intenso desarrollo Industrial y Comercial que ha logrado en los países y tocando en nuestro medio el aumento de población debido a la emigración para las ciudades por la violencia.-

CONCLUSIONES.-

Considerando el instituto desde un aspecto económico comprobamos que sus ventajas no son menores.-

Los edificios colectivos son de construcción más económica cuanto mayor sea la capacidad de los mismos y pueden alojar, en igual superficie y con iguales y mejores comodidades, a más personas que en una casa común. Además no sólo se abata el precio de construcción del edificio (Compra de materiales, accesorios, instalaciones eléctricas y sanitarias se hacen en común) sino que también como ya lo dije, resulta más económico el precio del terreno. Por otra parte las ventajas que el sistema reporta, no se reducen solamente a la disminución del costo de construcción, sino que también permite la ubicación de esta clase de viviendas en las zonas cercanas a los centros urbanos de trabajo, ahorrando gastos de transporte y pérdidas inútiles de tiempo. De esta manera, no sólo los obreros, sino los individuos de toda clase, que se dedican a las más diversas actividades dirigidas a obtener su propio hogar, sin salirse del límite de sus posibilidades económicas, resultan beneficiados por el sistema de propiedad por pisos o por departamentos.-

JURIDICAS.

Presento a continuación un concepto que da un autor Argentino sobre las ventajas de la propiedad por pisos o por departamentos según su legislación; "Jurídicamente, el sistema resulta beneficioso pues podría dar solución a las particiones hereditarias, el fallecer una persona puede ocurrir que se adjudique una casa, mas o menos grande, a varios herederos; si estos desean conservarla deben utilizar el condominio o adjudicar

la a algunos de ellos. Ambas soluciones podrían ser inconvenientes; el condominio por las desventajas que presenta, y la adjudicación es posible que no convenga al adjudicatario en virtud del desarrollo que ella representa. Con el sistema de la Franquicia por pisos o por departamentos los herederos pueden transformar su cuota indivisa en cuota de cada uno sobre una parte del inmueble perfectamente determinado. (Antoni, Pág. 20).-

Hay un autor, RAYMOND B. WYLLIE, que dice refiriéndose a la estética que puede presentar una conveniencia la institución, cuando llegue al mayor desarrollo la propiedad por pisos o por departamentos. Los edificios se construirán en las avenidas principales, manzanas de edificios de un sólo estilo con ambos frentes a la calle y el interior, los departamentos se distribuirán consultando su luz, ventilación, dado que el interior de las manzanas serían jardines para niños.-

En los interesantes prospectos del arquitecto Miguel C. Roca, "La propiedad horizontal en el Brasil" podrá verse este sueño realizado.-

C A P I T U L O I V

LEGISLACIONES QUE LUCHAN LA INDIVISIBILIDAD DE LOS PISOS O DE SUS PARTES INTEGRANTES.

14). Forman este grupo las legislaciones que han seguido, en línea general la moderna concepción Alemana sobre las "PARTES INTEGRANTES DE UNA COSA", concepción que difiere profundamente del criterio Francés de la Destinación. En efecto el art 93 del C.C. Aleman dice: "Las partes constitutivas de una que no puedan ser separadas unas de otras sin destruirse o alterar su esencia, no pueden ser objeto de derechos particulares o ser paradas".-

La anterior disposición se halla complementada por el art 94 ibidem, que considera entre las partes materiales incorporadas en su construcción; y por el art 1.004 que al referirse al derecho de superficie no podrá ser restringido a una parte de la edificación, especialmente a un piso.-

En forma similar se pronuncia el legislador Suizo, al --consagrar en el art 652 del C.F. Suizo el principio de la indivisibilidad de la cosa integrada por las partes integrantes, o sea que consagra el principio romano de superficie solo cedit.-

En tales principios se basan las legislaciones inspiradas en la doctrina Alemana, como la Portuguesa, Holandesa, Paraguaya y la Argentina, hasta el año de 1.948.-

EL OBJETO DE LA PROPIEDAD POR

PISOS O POR DEPARTAMENTOS

SEGUNDA PARTE

C A P I T U L O V

15).- LEY DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS DE UN MISMO EDIFICIO.- LEY 182 DE 1.948.-

Antes de transcribir la ley 182, me permito recordar acerca el decreto Legislativo Número 1.286 de 1.948. A raíz del 9 de Abril, el Gobierno investido de las facultades extraordinarias que determinaba el artículo 121 de la Carta, entró a estudiar una fórmula que permitiera, a través del fomento del edificio, la reconstrucción de la ciudad capital, tan duramente castigada por los sucesos. Y, naturalmente, la atención se dirigió a la propiedad por pisos o por departamentos y en el proyecto que sobre la materia cursaba en las Cámaras. El 21 de Abril el Presidente expidió el Decreto f 1.286 de 1.948 "sobre régimen de Propiedad por pisos o por departamentos de un mismo edificio", que por mandato del artículo 26, rige entre nosotros desde su promulgación.-

L E Y 182 de 1.948

(Diciembre 29)

(Sobre régimen de la Propiedad por Pisos o por Departamentos de un mismo edificio).-

EL CONGRESO DE COLOMBIA.

DECRETA:

ARTICULO. 1º. Los diversos pisos de un edificio, y los depar-

tamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un sólo piso, cuando sean independientes y tenga salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerarse como piso o departamento los subsuelos y buardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.-

ARTICULO. 2º. Cada Propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados en común.-

ARTICULO. 3º. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, las techumbres, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas, y agua potable; los vestibulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.-

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

separadamente del piso o departamento a que acceden.-

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

El dueño del piso y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condominio de ellos.-

Las cuotas impuestas o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de predios aislados.-

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

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

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

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.-

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

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

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

La Inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrá además de las indicaciones de que trata el artículo 2.659 del Código Civil, las siguientes:

a)- Unicación, linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo.-

b)- Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plazo de que trata el inciso 1º, de este artículo. Los pisos y departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la ley 40 de 1.32.-

La inscripción de la Hipoteca de un piso o departamento contendrá además de las indicaciones señaladas en el artículo 2.663 del Código Civil, las que se expresan en los ordinales a) y b) de este artículo.-

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

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

ARTICULO. 12.- El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios, fa

cultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios; etc. Todo ~~en~~ acuerdo, que entrafie la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión. El reglamento determinará en qué casos los actos de los administradores requiera la conformidad de la asamblea de copropietarios.-

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

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

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

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

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

2.- Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad será exigible, ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 de esta ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder, de todo perjuicio. La representación de cada piso o departamento es de cargo exclusivo del respectivo propietario pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.-

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

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

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

ARTICULO. 17.- Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas con-

diciones de antes.-

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

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

ARTICULO. 19.- El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalará los requisitos que deban reunir los edificios que deben quedar sometidos al régimen que ella establece.-

La dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga su veces, decidirá si el edificio que se proyecta dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración una vez hecha es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los Registradores de Instrumentos Públicos inscribirán tales escrituras si no se insertan en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de propiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.-

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

./.

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

ARTICULO.22.- Los Bancos Hipotecarios quedan autorizados y los bancos Comerciales con sección Hipotecaria quedan igualmente autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquellos.-

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

ARTICULO.24.- Los Bancos Hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantías hipotecarias, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta ley, hasta por el sesenta (60%) de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto se acredite una inversión del cuarenta (40%) por ciento.-

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

nos. etc.-

ARTICULO 26.- Esta ley regirá desde su sanción.-

Dada en Bogotá, a diez y seis de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.-

El Presidente del Senado,

Max Duque Gómez.

El Presidente de la Cámara de Representantes,

Jorge Uribe Márquez.

El secretario del Senado,

Jorge Ruíz.

El secretario de la Cámara de Representantes,

D. Lorza Roldán.

República de Colombia.- Gobierno Nacional.- Bogotá, Diciembre veintinueve de mil novecientos cuarenta y ocho.

Publíquese y ejecútese.

FRANCISCO ORTIZ PÉREZ.

El Ministro de Gobierno,

Dario Echandía.

El Ministro de Obras Públicas,

Luis Ignacio Andrade.

(Diario Oficial N° 26.905, de veintinueve de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho (29), (1.948).)-

16).- DECRETO REGULATIVO 1.335 de 1.959.- (de la ley 182/48)

No he permitido traer a esta tesis, la ley de propiedad por pisos o por departamentos y el decreto reglamentario de la misma

con el fin de tener un mejor concepto de nuestra legislación y luego hacer un análisis sobre esta institución, en nuestro medio de cada topico.-

DECRETO REGULATIVO Número 1.335 de 1.959.-
DE LA LEY 182 de 1.948.-

El Presidente de la República de Colombia en uso de sus facultades legales y en especial de las que le confiere el artículo 19 de la ley 182 de 1.948.-

D E C R E T A :

ARTICULO. 1º.- Los edificios cuyos pisos o departamentos se desee construir propiedad separada de acuerdo con las disposiciones de la ley 182 de 1.948, deberán llenar los requisitos del presente y de los reglamentos municipales sobre urbanismo y construcción.-

ARTICULO. 2º.- Para los efectos del artículo anterior, los interesados deberán presentar a la correspondiente Alcaldía una solicitud de licencia, acompañada de los siguientes documentos:

- a).- Proyecto de División de la Propiedad.-
- b).- Tres copias de los planos arquitectónicos del edificio;
- c).- Tres copias de una memoria descriptiva del edificio, en el cual se determine su ubicación, nomenclatura, especificaciones detalladas de la construcción y las condiciones de seguridad, y salubridad.-
- d).- Tres copias del plano de edificio, que muestre la localización, lindero, nomenclatura, y área de cada uno, de los

plazos, o departamentos en los que se proyecta dividir la propiedad, los cuales serán totalmente independientes entre sí y finalmente las áreas de uso común; las áreas se indicarán en un cuadro y se determinarán en metros cuadrados;

e).- Tres copias del proyecto de reglamento de copropiedad.

f).- Certificado de Paz y Salvo con el Teniente Municipal.

PARÁGRAFO.- Aprobados los documentos señalados en el presente artículo la Alcaldía devolverá a los solicitantes dos copias de los planos, las especificaciones y el reglamento de copropiedad y les expedirá la licencia de construcción, si fuere este el caso.

ARTICULO. 3º.- El reglamento de copropiedad con la constancia de su aprobación deberá elevarse a escritura pública y protocolizarse una copia de los documentos a que se refieren los literales b), c), y d) del artículo anterior.

PARÁGRAFO.- Las modificaciones que se introduzcan durante la construcción deberán señalarse en los planos del edificio terminado, y el reglamento si a esto hubiere lugar, y se procederá en la forma dispuesta en el presente artículo.

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

1º.- Nombre del Propietario o propietarios, números y lugar de expedición de sus documentos de identificación y determinación de sus títulos.

2º.- Determinación del inmueble por su ubicación sobre

via pública; nomenclatura urbana, medidas longitudinales, de cada lado del terreno y de la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y número que los distinguen e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.-

3ª.- Determinación por áreas y linderos, uso o destino que deberá darse a cada uno de los pisos o departamentos.-

4ª.- Determinación completa de los bienes afectados al uso común;

5ª.- Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias, a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes así como al pago de las primas de los seguros.-

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este número serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento salvo que los propietarios unánimemente determinaren una forma distinta de contribución.-

6ª.- Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos.-

7ª.- funciones, época de reunión, forma de citación, quorum, mayoría, etc. de la Asamblea de Copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez al año.-

8ª.- Forma de elección, duración, obligaciones y facultades del administrador.-

ARTICULO. 5º.- Todo propietario que anuncie la venta de un piso o departamento sometido al régimen establecido por la ley 182 de 1.948, deberá citar el número, fecha y Notaría de la escritura pública, que contenga el reglamento de compropiedad del edificio respectivo. En caso de que se trate de edificios por construir, deberá citar, además, el número y la fecha de la correspondiente licencia de construcción.-

ARTICULO. 6º.- A falta de representación legal de sucesiones líquidas, comunidades, etc. propietarios de un piso o departamentos se harán representar en la Asamblea de compropietarios por una persona designada al efecto.-

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

Bogotá, Mayo 8 de 1.959.-

17). DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVO.-

Por definición el derecho de propiedad exclusiva se predica de cada uno de los pisos o departamentos en que se divide, material y jurídicamente, el edificio. Dentro del concepto de la ley, la propiedad exclusiva se limita al arbitrio del propio departamento, según la superficie que le asigne su título de adquisición y el plano de subdivisión del edificio. El art 2º de la ley 182 de 1.948 dice: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comarero en los bienes afectados.- En el artículo 3º de la misma ley no habla de los bienes comunes, como los muros, techos, suelos, tabiques o ma-

ros, techos, suelo, tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos, deducido que en general ese derecho exclusivo se limita al espacio comprendido, en sentido vertical, entre la cara inferior del pavimento y la cara superior del suelo rasado; y en sentido horizontal, entre la superficie interna, o sea la que mira para el propio departamento, de las paredes que lo separan del departamento contiguo, o el edificio lindero o del espacio aéreo.

El derecho a la propiedad exclusiva estaba llamado a ejercerse sobre algo así como un cubo de aire, subdividido a veces en otras parcelas menores por virtud de los tabiques que separan las distintas habitaciones de un mismo departamento; tabiques que desde luego entran también en derecho de la propiedad exclusiva. Todo lo demás pertenece a la comunidad o consorcio de propietarios, y de ellos el titular de cada unidad del edificio sólo tiene, normalmente, el uso y goce. Dentro de ese ámbito y de esa superficie, y coligado con relación a ella, puede el propietario ejercer sus derechos con cierta amplitud sin depender de la voluntad o de la autorización de los demás copropietarios, toda vez que no se afectan los bienes de propiedad común.-

Puede introducir las mejoras e innovaciones que estime conveniente, siempre que no ponga en peligro la seguridad del edificio, ni se afecten las paredes divisorias, con los departamentos contiguos. Puede realizar obras de embellecimiento o de mayor comodidad, ampliar la capacidad interna de su departamento, cambiar puertas o clausuras. Según el art 8º de la

ley 182 de 1.948. puede enjugar el piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento.-

En el art 7º de la citada ley se encuentran restricciones a la limitación al uso y goce de su departamento. Ellas se responden a necesidades creadas por la vida en común, que exige concesiones sobre el propio derecho para asegurar o facilitar la convivencia, pero estas restricciones o limitaciones por el derecho ajeno tienen como fuente en este caso, no solamente las obligaciones típicamente vecinales, sino también y muy principalmente las que resultan de la convención. Desde luego el juego de la voluntad individual se hace entonces con arreglo a determinadas exigencias, y solo mediante el cumplimiento de ellas pueden los interesados organizar sus respectivas facultades, determinar la órbita de sus derechos, organizar en una palabra, e el ejercicio de sus prerrogativas, en beneficio de todos.- El reglamento de Copropiedad es la vía regular de operar la convención en el régimen que analizamos.-

La limitación contemplada en el art 25 de nuestra legislación sobre pisos o departamentos es de trascendental importancia, no solo por innegables ventajas prácticas, sino por su alcance doctrinario. La cuestión que allí se destaca, al decir de Colin y Capitan, fue materia de larga controversia por parte de los tratadistas y Tribunales Franceses, hasta resultar triunfante el artículo comentado.-

18).- EL EDIFICIO.-

El principal objeto de la institución de la propiedad por pisos o por departamentos es permitir la agrupación de distintas viviendas bajo un mismo techo, o la construcción de un conglomerado de edificios sometidos a un tal reglamento. La ley 182 del 68 determina los requisitos que un inmueble debe reunir para poder ser sometido al régimen por ella previsto.- El criterio de la ley resulta así muy amplio porque el objeto del sistema no se limita a la división horizontal propiamente dicha de edificios de varios pisos llegando hasta admitir la división vertical de departamentos constituidos en un piso o piso, construidos en inmuebles de una sola planta, con una sola exigencia de que cumplan dos condiciones:

- 1º) que las partes objeto de propiedad privada sean independientes;
- 2º) que tengan salida independiente a la vía pública o por medio de un pasaje común

19). LOS PARTES COMUNES, ELEMENTOS DE LA INTEGRAL.

Uno de los puntos que reviste gran importancia para el desenvolvimiento de la institución es la determinación de los bienes que pertenecen en común a todos los propietarios y los que pertenecen en forma exclusiva a cada titular, o sean las diferentes fracciones autónomas; ya que los primeros pertenecen a todos los propietarios pro indiviso y se encuentran al servicio de las unidades privadas cuyos propietarios se hallan facultados dentro de ciertas condiciones y en principio, a gozar en igual forma o medida de ellos y obligados en la proporción a la que es conveniente, a contribuir para los gastos de conservación

UNIVERSIDAD DE CANTON, GUAYAS

y eventuales reparaciones.-

En todo edificio dividido al sistema, hay partes que necesariamente deben ser comunes, se por que ellas dependen la existencia e integridad de las construcciones (suelo, ciénagos muros, estructuras, techo, etc.), sea por que contribuyen al logro del uso y goce más conveniente o de máximo disfrute por parte de los propietarios (ascensor, servicio de calefacción, de agua, incinerador de residuos, etc.).-

Hay autores que le dan denominaciones especiales; a los primeros le dicen bienes comunes por naturaleza y a los segundos accidentales o circunstanciales, hacen la distinción de que no se trata de establecer una terminología exacta pero que la distinción ayuda a discernir, que, en todo caso, ciertas cosas por fuerza misma del régimen de división horizontal, son indispensables para todos los partícipes y en cambio otras pueden tener esas cualidades según los casos

En el artículo 3º de la Ley 182 de 1.948, se adapta el principio que se denomina "Necesidad Común", como criterio básico para determinar, en cada caso concreto cuáles serán las partes del inmueble que, al encuadrarse en sus disposiciones, deben pertenecer en copropiedad a todos sus titulares.-

El art 3º de nuestra ley sobre propiedad por pisos o por departamentos una vez que asienta el principio expuesto, da una enumeración ejemplificativa y no taxativa, ya que podemos decir que no todos estos bienes son comunes, que hay bienes accidentales circunstancialmente comunes, que pueden ser considerados co

mines al constituir objeto de dominio privado por voluntad de los propietarios. Racciatí transcribe la obra de Rizzi una jurisprudencia por vía de casación en sentencia del 26 de Enero de 1.948 que dice: " Todas las partes de un edificio en condominio, enumeradas por la ley como susceptibles de uso común, pueden ser no obstante de exclusiva propiedad de uno de los condominios, cuando la misma es de una clase no absolutamente necesaria para el uso común. Ello se verifica por ejemplo para aquellas escaleras o pasajes secundarios destinados al uso de uno sólo de los departamentos de una construcción en condominio o de espacios secundarios, que pueden tener un destino propio v.gr para uso de garajesa o de sala de espectáculos públicos o privados o para laboratorios u oficinas.-"

El suelo, es el más importante de los elementos comunes y figura en primer término, separadamente de los demás. Esta solución se encuentra admitida por las demás leyes y en doctrina para las cuales, en principio, el terreno sobre el cual se asienta el edificio pertenecen a todos los dueños. Pero existe un matiz divergente de unos sistemas a otros, en cuanto a la posibilidad de que tal elemento pueda ser, porque si bien la mayoría de las legislaciones lo niegan, algunas aceptan el derecho de resolver lo contrario.-

Sin embargo, el sistema predominante es el otro, al punto que aun cuando las leyes omiten enumerar los elementos comunes, como ocurre en el Brasil, la doctrina interpreta que por

razones de orden público, el terreno debe pertenecer al condominio forzoso e indivisible de todos los dueños.-

De manera que sería esta una excepción al carácter Jurídico tantum de la presunción legal de comunidad, que alcanza a todos los elementos de aprovechamiento general.-

Distinto es, naturalmente, cuando sin excluir el suelo, se permite a los dueños, como en Francia y en Italia declarar privativos los elementos que la ley califica como comunes. En tales casos existe de por medio una facultad que, por su origen, resulta de ejercicio incuestionable, no obstante que para ciertas opiniones puede considerarse criticables.

Ahora bien cuál es la naturaleza Jurídica de un edificio dividido horizontalmente, cuando el suelo es de propiedad exclusiva?

En el derecho Italiano se ha entendido que tal situación tiene que ser explicada por los principios de la servidumbre QUERIS FERENDI, caracterizada por la posibilidad de que un edificio apoye sobre otro y en la cual la construcción, es decir el conjunto del piso y departamento, sería el fundo dominante y el suelo el fundo sirviente. Por lo tanto regiría aquí los principios generales relativos a servidumbres, entre ellos el que establece que habiendo duda sobre el modo de ejercicio, debe estarse al que permita satisfacer las necesidades del fundo dominante con el menor agravio posible para el fundo sirviente.

La posibilidad de que el suelo pertenezca al dominio exclusivo de una persona no se considera, en los países que la

admiten, según la opinión de algunos autores, contraria a los principios. Puede además justificarse en presencia de algunas formas de creación de la propiedad especial. Así por ejemplo si el dueño de un edificio constituido por un sólo piso permite que se levanten nuevas plantas sobre él, los dueños de estas no podrían pretender, salvo disposición convencional expresa que lo estableciera, que el primer propietario les había cedido también la propiedad del suelo (Priett, Griva).--

El art 3º de la ley 182 del 48, reputa como bienes comunes el terreno estando de acuerdo nuestra legislación con el principio, el terreno sobre el cual se asienta el edificio pertenece a todos los dueños.--

Dentro del mismo art 3º hay otros elementos enumerados que son comunes y a los cuales ya hice mención, los cuales no tienen carácter taxativo.--

Los caracteres distintivos de los bienes comunes, es un elemento nuevo de la propiedad inmobiliaria y es perpetua, discutir su perpetuidad sería discutir su existencia.--

Las partes comunes se distinguen por que son:

- 1.- Impartibles.--
- 2.- Inalienables.--
- 3.- Inembargables.--

Por razón de que, la propiedad de las partes privadas y comunes no hacen más que un todo, la venta hecha por uno de los propietarios de su departamento, conlleva necesariamente a la venta de una fracción ideal de las partes comunes que, no --

puede ser embargada, ni puede disponer de ella en forma exclusiva por ninguno de los propietarios.-

En esta nueva institución, el carácter de bien común asignado al suelo, por razones de convivencia jurídica-económica, hace parecer a este como accesorio de los departamentos, lo cual parece haber producido una profunda transformación de los principios clásicos de la posesión, fundados en la primacía del suelo, sobre el edificio levantado sobre él, consagrado por los textos romanos y expresados en la conocida fórmula "Superficie solo cedit" o "Accessorium sequitur principale".-

Tal principio consagran casi todas las legislaciones, e incluso la nuestra al disponer que los propietarios en los bienes comunes, acceden al piso o departamento que les corresponde.-

Pero esta orientación es más especulativa que práctica ya que si bien es cierto que el valor global de las partes comunes es superior al de los espacios habitables constituidos por los pisos o departamentos, el suelo es un elemento secundario.- Luego tanto los elevandos comunes como las partes privadas deben valorarse separadamente para valorarlas estableciendo una jerarquía que sería el resultado de esa separación; sino que debe considerarse el inmueble por entero, con la existencia de los derechos, independientes pero reunidos en una estrecha amalgama, que es la característica esencial de la nueva institución.-

20). LAS PARTES PRIVADAS.-

Nuestra legislación determina que el Departamento o piso

son las partes privadas. Así que los derechos exclusivos recaen sobre la porción de espacio delimitado, en mayor o menor medida según sea el régimen de la división por las paredes, el suelo y el techo y sobre los bienes comprendidos dentro de tales límites, a condición de que sean útiles exclusivamente para el respectivo propietario.-

De acuerdo con este criterio podemos enumerar entre los bienes privados comprendidos dentro de cada piso o departamento, por vía de ejemplo, los pisos de cada unidad singular, los techos o cielos rasos, los tabiques divisorios de las habitaciones del mismo departamento, las instalaciones sanitarias internas, así como las de Gas, agua y electricidad, etc.-

Exigiéndose por tanto de establecer principios inalterables resulta conveniente que los elementos privados, al igual que los comunes sean individualizados y claramente designados conforme a los principios expuestos, al redactarse el reglamento de propiedad y administración.-

21). MODALIDADES QUE PUEDE OFRECER LA PROMOCION DEL SISTEMA:

El art. 19 de la ley 182 de 1.948, determina que "la dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecta dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Agrega además ese inciso que los Notarios no podrán autenticar la escritura mientras que no se incerte la copia autentica de la correspondiente declaración Municipal.-

Este tema no ha sido tratado por ninguno de los autores si se pudiera llamar así a unos pocos trabajos que se han escrito sobre propiedad por pisos o por departamentos, y voy a grésomo a decir unas cuantas modalidades que se pueden presentar e en esta promoción del sistema.

Desde el punto de vista del inmueble que constituyen su objeto, la propiedad Horizontal puede crearse sobre edificios y ya construidos o bien levantados con ese propósito. En cuanto a las personas que toman la iniciativa para dicha creación, pueden ser:

a) - El propietario o condóminos del inmueble que ha de incorporarse al régimen de la ley especial;

b) - Los interesados en adquirir las unidades en que se dividirá un edificio ya existente o que se levantará con ese fin.-

Con respecto a los motivos determinantes, financiación, factores técnicos de la construcción, etc., varían según las circunstancias y caracteres de cada caso particular. Tales aspectos no interesan en esta materia, pues cualesquiera que ellos sean, no influyen sobre las consecuencias jurídicas de la incorporación del inmueble al nuevo sistema de la propiedad, no sobre los derechos y obligaciones de quienes adquieren las unidades e autónomas.- Conviene sin embargo, distinguir algunas de esas situaciones, por cuanto ellas pueden gravitar sobre el cumplimiento de las formalidades constitutivas. Así ocurriría según que la

creación de la propiedad Horizontal provenga del dueño del inmueble o bien de los interesados en adjudicarse las acciones privativas. El primer caso se presenta cuando el régimen de propiedad común se decide a enajenar horizontalmente un inmueble.- Si hubiere condominio, la decisión deben tomarla unánimemente los copropietarios. El edificio ha de reunir las condiciones previstas por el art 1º del la ley 182 de 1.948.-

El segundo caso supuesto se configura cuando varias personas se ponen de acuerdo para adquirir un terreno, levantar en el edificio, incorporarlo al régimen de la Propiedad por pisos o por Departamentos y adjudicarse en propiedad separada las fracciones autónomas. Según nuestro artículo 19 debe haber un concepto previo de la dirección de Obras Públicas Municipales.-



C A P I T U L O VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.--

22).- USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES.--

El artículo 6º de la ley 182 del año de 1.948, confiere iguales derechos de uso sobre los bienes comunes a todos los propietarios, haciendo abstracción del mayor o menor valor de sus cuotas y la importancia de sus respectivas propiedades exclusivas. En esta materia el dueño de un lujoso apartamento o el que tenga un piso completo y el propietario de un modesto o pequeño apartamento, o local, tiene el mismo derecho de uso sobre los bienes comunes siempre que no exceda a los límites marcados por el destino especial de esos objetos ni los del derecho legítimo de los demás interesados. El derecho al uso de las partes comunes es de la esencia de la propiedad por pisos o por departamentos, y no puede renunciárselo ningún propietario, porque ese proceder traería como consecuencia la desnaturalización del sistema.-

Para que se cumplan los requisitos, con el fin de evitar conflictos respecto del uso y destino de las partes comunes es conveniente que al redactarse el reglamento de copropiedad y administración se especifique claramente lo relativo al uso y destino de las partes comunes.-

Como ya lo hemos dicho cada propietario tiene sobre los bienes comunes solamente un interés jurídico llamado cuota, no pudiendo en ningún caso, ser propietario de ninguna parte especi-

fica de tales bienes, por lo cual la facultad de disposición material no existente, entanto que la facultad de disponer jurídicamente sólo es posible cuando se ejercite correlativamente con los derechos exclusivos. (art 42, ley 182 de 1.948).--

Criterio con que debe fijarse el valor. Esta pregunta es bastante seria para ponerse a dar una respuesta arbitraria y su determinación deberá responder a nociones de justicia y equidad que hagan innecesarias la intervención judicial.--

Se plantea así el interrogante de saber cómo y con arreglo a qué principios, se fijará el valor de cada piso o departamento, cuando el mismo se determine por convención de las partes.

La cuestión reviste importancia, no sólo porque los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes están condicionados al valor del piso o departamento, sino contrario, la proporción de cada uno de ellos contribuirá a los gastos o expensas de la comunidad (art. 5º de la ley 182, del 48).--

El valor se especificará correctamente, cuando sea fijado de acuerdo con la superficie del piso, con su exposición al sol- según acertada expresión de Dorian- y en relación a su ubicación, comodidades, número de habitaciones, etc, sin tener en cuenta las obras de ornato ó arreglo interior, las fracciones ordenadas por los dueños respectivos. CHARRAIL, " TRAITÉ THEORIQUE ET PRATIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE LA DIVISION DES IMMOBLES PAR ÉTAGES OU PAR APPARTEMENTS". Bruselas 1.925, Pág198.

En este mismo sentido, dice el autor citado que el verdadero valor es el intrínseco y no el locativo, que siempre aumenta con el ornato y el embellecimiento realizado por el propietario.--

23).- PREMIUM DE LOS PARTES COMUNES.--

La legislación, doctrina y jurisprudencia comparadas, han estado de acuerdo en todas las épocas, en sostener que cuando una casa pertenece en pisos a diversos propietarios, cada uno de ellos es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su piso o departamento.--

Conforme a ese principio nuestra legislación en su art 2º ha declarado a cada propietario de un inmueble exclusivo dueña de su piso o departamento.--

La medida del derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, nos lo da la misma ley en su art 4º.--Es decir que aquí sucede lo contrario a lo que sucede con lo del derecho de uso, ya que este compete a cada dueño con total independencia del valor de la propiedad privada, en tanto que el valor influye para fijar la proporción de sus derechos de propiedad sobre los bienes comunes.--

Existe la obligación de hacer fijar en el reglamento de copropiedad y administración, la proporción que corresponde a cada piso o departamento, en relación al valor conjunto.--

24).- OBLIGACIONES DE LOS PROPRIETARIOS EN RELACION CON LAS PARTES COMUNES.--

Las expensas por administración, reparación y conservación de las partes comunes, así como la de los gastos originados

en razón de innovaciones, o mejoras de edificio común, estaban en los arboles del sistema de propiedad por pisos o por departamentos a cargo de los distintos propietarios del inmueble, en proporción al beneficio directo y estrictamente anterior que cada uno recibirá del aprovechamiento de las mismas; así el propietario de cada piso reparaba los muros a su altura, mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y del último cargaba con las reparaciones y conservación del techo (Habruid).--

Se trataba de un sistema individualista que no tenía en cuenta los principios de armonía en el goce-recíproco, que debe primar en el régimen especial.--

Este sistema fue luego sustituido por el conocido como fórmula de DESCORDET, cuya explicación más notable era la tocante a las escaleras del edificio común; en una casa de 5 pisos el propietario del 5º soportaba el cuidado y costo del último tramo y la mitad del penúltimo conjunto ente con el titular del cuarto, el que a su vez cargaba con una parte con el dueño del tercero y así sucesivamente.-- (Carpoumor).--

Tenia el inconveniente de perjudicar a los propietarios de los primeros tramos que eran los más usados.

El principio moderno.-- No abundamos en analizar los diversos regímenes que progresivamente se han sucedido hasta llegar a la solución actual; lo cierto es que casi todas aquellas fórmulas que tenían principalmente en cuenta, en más o menos, el mayor uso que los titulares hicieran, de las cosas comunes, han sido abandonadas por las legislaciones modernas, que adoptan la

regla de que todo gasto necesario conveniente para la reparación conservación o administración de la cosa común, se divide, en principio, entre todos los copropietarios en proporción a la parte que cada uno ocupa, o dicho en otras palabras, para ser más exactos en proporción al valor del respectivo departamento o piso. Nuestro art. 4º de la ley 182/48, acepta este sistema.- Lo mismo la ley Argentina, en su ley 13.512, en el art 8º. La ley Chilena en su art 4º, del Código Civil.-

Los códigos Civiles del Perú (arts 8.557) y de Venezuela art 863, se inclinan, en cambio, por el principio antiguo que tiene en cuenta el mayor uso de los elementos comunes a fin de determinar la porción de contribución que corresponde aplicar.-

EXPESAS DE ADMINISTRACION.-

Este término es claro y comprensivo, cabe dentro de su amplitud todos aquellos actos jurídicos y materiales relativos a la utilización y aún a la conservación de los bienes comunes, que no impliquen una modificación o alteración sustancial a la naturaleza de los mismos, y que tengan por objeto asegurar el normal uso y goce de la cosa común a que tienen derecho sus propietarios.-

Estarán por tanto a cargo del conjunto de titulares en general, todas las erogaciones que por lo común debe efectuarse para atender las necesidades de la vivienda y el máximo disfrute de sus titulares, por ejemplo retribución del administrador, gastos de aseo, iluminación, ascensores, funcionamiento de ca-

lafacción, portero, etc.

Nuestra ley distingue entre las expensas ordinarias, la conservación y medidas extraordinarias o urgentes. Las primeras comprenden todas aquellas relativas a la administración y expensas de reparación y conservación ordinarias; y dentro de las segundas estan las expensas necesarias de reparación urgente. - las primeras se hallan reguladas por el art 5º. de la ley 182 d del 49 y las segundas por el art 15 ibidem.-

EXPENSAS DE REPARACION Y CONSERVACION.-

La ley en su art 5º nos habla de expensas de reparación y conservación a cargo de los propietarios. Habría bastado que sólo hubiera hablado de expensas de administración, porque dentro de la extensión del término administración, cabe entender todos los actos relacionados con la conservación y reparación de la cosa, y aún a las alteraciones siempre que éstas últimas no afecten a la sustancia o forma.-

EXPENSAS DE REPARACION URGENTE Y DE RECONSTRUCCION.-

Son aquellas que por su naturaleza deben efectuarse sin demora, las cuales por su carácter impostergables justifican que un dueño custotuya a los demás, aún sin conocimiento de éstos, para llevar a cabo un acto de beneficio común, siempre que el administrador se halle ausente o no quiera hacer las obras indispensables. Las reconstrucciones se hallan reguladas por el art 15 de nuestra ley.-

Otra de las obligaciones que impone a los propietarios

es el de contribuir al pago de las primas del seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, en nuestro art 5º encontramos muy clara esta disposición.-

USO Y GOCE Y DISPOSICION DEL PISO O DEPARTAMENTO.-

El art 7º, nos determina sobre la disposición del uso y goce del piso o departamento, así tenemos que el propietario puede dar a su pertenencia el uso que le convenga, habitarlo con las personas que desee, acondicionarlo como le plazca ceder su uso a otra persona a título de arrendamiento u otro contrato, semejante o bien abstenerse temporalmente de disfrutarlo, pero teniendo en cuenta las limitaciones impuesta por el derecho ajeno, no son las obligaciones típicamente vecinales únicamente, sino también de la convención y aquellas resultantes del derecho de comunidad en que el propietario es partícipe.-

EL DERECHO DE LA MINORIA.-

Según hemos visto todos los miembros del sistema están obligados a contribuir al pago de las expensas por resoluciones y élidas de los propietarios tendientes al mejoramiento del bien común, ya que esta obligación pesa sobre la minoría - disconforme con expresa disposición legal.-

Sin embargo el derecho acordado a la mayoría no es absoluto. El mismo se subordina a ciertas condiciones de la ley, con muy buen criterio, determina para la justificación de dichas mejoras. Ellos deben perseguir un beneficio común. Si estos requisitos no se cumplieran, o si a juicio de cualquiera de los propietarios dichas innovaciones fueran de costo excesivo en las

legislaciones como la Argentina, Italiana, no se puede exceptuar por lo que esta expresamente determina por la ley que los gastos excesivos o contrarios al reglamento no podrán ser decretados por la minoría para contribuir. En nuestra legislación no hay una determinación precisa a este respecto, ya que el art. 12 habla que todo gasto extraordinario requiere la unanimidad de los propietarios asistentes a la asamblea.

C A P I T U L O V I I

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS POR RAZÓN DE LAS PARTES PRIVATIVAS.-

Noción.- Clasificación.- Las obligaciones.- Solución para obviar los gastos de los servicios.-

25).- NOCIÓN.-

Las obligaciones que pesan sobre los copropietarios de un inmueble dividido, por razón de sus porciones de propiedad individual, son las mismas que rigen en materia de propiedad común, con algunas exigencias particulares lógicamente aceptables, en virtud del especial carácter que el sistema legal que se explica, enviste. Por eso nuestra ley y la de los países que la aceptan solo se dedican a establecer unas escasas normas, que se complementan con las establecidas para las partes comunes, y con una serie de prohibiciones relacionadas con los actos que los dueños de fracciones no pueden efectuar en sus pisos o departamentos, por exigirlos así la necesidad de respetar el derecho de los demás.

Por eso la condición de las partes no comunes, de constituir un derecho de propiedad para sus titulares, determina como consecuencia natural que ella sea objeto de las mismas facultades que corresponden a todo dueño de inmueble. Así resul

ta de los principios generales, y no sería menester declararlo expresamente.-

Sin embargo, la leyha creído convenientemente hacerlo y a tal efecto ha dedicado una disposición de carácter explico según la cual "cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, etc. por sus propia voluntad". Art. 8º. La norma citada es una consecuencia del derecho de propiedad exclusiva sobre cada fracción, se explica en primer lugar, que para ejercer los actos enumerados no sea necesario el consentimiento de los demás propietarios. En segundo término quiero volver a incidir que me ha parecido mal poner en una forma enumerativa los derechos que puedan ejercer el propietario en nuestro art 8º, más técnico sería como lo ha expuesto las legislaciones de distintos países de Sur América "CADA PROPIETARIO PUEDE SIN NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS, ENAJENAR EL PISO O DEPARTAMENTO QUE LAS PERTENECE O CONSTITUIR DERECHOS REALES O PERSONALES SOBRE LOS MISMOS".-(La ley Brasileira, art 3º; Chilena, art 9º; art 14; Peretti Griva, pag 147.)-

26).- CLASIFICACION.-

Las obligaciones de los propietarios, por los actos, obras y expensas derivados de sus porciones privadas, se reducen, STRICTU SENSU, a las tres siguientes: 1º)- Atender a los gastos de conservación y reparación de sus pisos o departamentos 2º)- Efectuar el pago de los impuestos y 3º)- Abstenerse de ejecutar actos que afecten a las normas de convivencia.-

GASTOS DE CONSERVACION Y REPARACION DE CADA PISO O DEPARTAMENTO.

Como ya lo dije en otro capitulo, el art 5º de la ley que es muy clara, no especifica el deber el derecho que incumbe a cada propietario. Los diversos titulares pueden y deben, realizar a su costa en sus pisos o departamentos, todas las obras y gastos ordinarios de conservación o reparación que fuere necesario para el mantenimiento de sus fracciones exclusivas.--

El ejercicio de esta facultad es libre para ellos. Sin embargo, cuando se trate de la realización de trabajos importantes que sean susceptibles de perjudicar a los servicios o partes comunes, aunque el costo de los mismos sea de su exclusivo cargo, deberán consultar a los propietarios en asamblea válidamente constituida, porque la terminación de los trabajos, que pueden comprometer la solides del inmueble, corresponde al conjunto de los dueños decidirlos.-- (Undarraga Ossa).--

El art 5º de la ley muestra sobre propiedad por pisos o por departamentos en su inciso 3º dice; "Las cuotas de los impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario como si se tratara de predios aislados".--

El pago de los impuestos y contribuciones fiscales es una obligación que pesa sobre todo propietario de un bien raíz, y cuya determinación es materia de derecho Público local, por lo cual no es posible fijar normas generales al respecto.--

Se pone así de manifiesto, una vez más, el principio de la indivisibilidad de las partes comunes y privadas que in-

para en el régimen de las expensas comunes, estableciéndose una relación directa de cada propietario con el fisco.

ACTOS CONTRARIOS A LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.-

El art 7º de nuestra ley, nos determina la manera como debernnsar su piso o departamento, cada uno de los propietarios, en la forma prevista en el reglamento, no pudiéndose ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, además considera las restricciones a los arrendatarios o a cualquier persona que le conceda el uso y goce de su y piso o departamento. Para no hacer ilusoria esta disposición nuestro legislador le dió la administración cualquiera de los propietarios, y la facultad de denunciar ante el Juez estas infracciones e imponer una multa, bajo un procedimiento breve y sumario.-

28).- SOLUCIONES PARA OBIVAR LOS GASTOS DE LOS SERVICIOS.-

Después de haber observado que los gastos que demanda el sostenimiento de un edificio, me parece que en esta tesis se pueden traer soluciones, para así hacer menos gravosa la situación de un propietario ya que si se hace una relación entre lo que debenga un empleado público y lo que gasta en la conservación del edificio, como para los gastos comunes, como para los privados, sería imposible por parte de nuestros empleados poder adquirir un departamento por el sistema de nuestra ley 182 de 1.940, que busca tener las ciudades con una mejor presentación teniendo concentrada en sus centros urbanos mayor cantidad de -

familias, dar una economía a nuestro pueblo. A título de empujón se pueden determinar para así los gastos comunes, sin perjuicio de que puedan variar/cada caso- Gastos de portería, sueldo de portero, agua de la portería, luz de la portería, Prestaciones sociales del portero, gastos del ascensor; para cancelar los abonos de la empresa encargada de su conservación. Para pagar la fuerza motriz, reparaciones normales, para el pago de la escalera y el pago de alumbrado del portal de entrada, material para la limpieza, etc. todos los pagos imprevistos que son los extraordinarios.-

Los gastos para los departamentos en particular como son los del fluido eléctrico, telefonos, gas, agua, recolección de basura, etc. Sin enfocarnos el problema no desde el punto de vista de nuestros constructores, que buscan obtener un lucro del 100% por 100% de utilidades, se pueden llegar a solucionar el problema tan gravoso de un propietario, mediante este sistema; se construye un edificio por vía de ejemplo en el centro de la ciudad de Cartagena, de 12 plantas, se dejan los primeros pisos para renta, puede ser el primero para almacenes, el segundo piso para un buen restaurante. Las personas que tienen su departamento en este edificio, estarán exentas de pagar los impuestos de valorización de la zona y no tendrán que cubrir ninguno de los gastos del mantenimiento del edificio, tales como energía para los ascensores, iluminación y aseo de las zonas comunes, conserje y reparación del edificio, quedarían los dos primeros pisos como partes comu

nes y en esa forma se solucionaria el problema; el sistema que me propongo insinuar, pues de esta manera saldría un poco más costoso los departamentos ya que todos contribuirían a la construcción de los dos primeros pisos, o sino se podría dejar el primer piso para renta y sería mucho menos costoso cada departamento.-

Esta solución es muy acertada porque hay que tener en cuenta que día tras día nuestros municipios buscan la importación de técnicos para que levanten estadísticas y se aumenten los impuestos a los propietarios y con este sistema se solucionaría para el futuro propietario, derogación que coparía sus ingresos mensuales.-

C A P I T U L O VIII

CONSTITUCIÓN JURÍDICA DEL REGLO: COPROPIEDAD.

Requisitos constitutivos en general.- Naturaleza Jurídica.- Contenido del reglamento de Copropiedad La autorización oficial.- Modelo de reglamento de Copropiedad.- Obligación de confeccionar este reglamento.- Confección, publicación y fuerza del reglamento.-

29).- REQUISITOS CONSTITUTIVOS EN GENERAL.-

Se puede definir el reglamento de Copropiedad, como la carta que rige el funcionamiento y desarrollo de la Propiedad por pisos o por departamentos, las relaciones entre los diferentes dueños y los consiguientes derechos y obligaciones que les corresponden. En la vida práctica del sistema, el reglamento refleja los caracteres, estructuración entre los partícipes, y la relación consecucncial entre los derechos exclusivos y derechos en condominio.-

En esta materia existen dos clases de formalidades diferentes: las comunes u ordinarias o sean aquellas que se exigen en todo evento de constitución, tradición o modificación de derechos legales de inmuebles y las especiales, que son típicas y privativas de la propiedad por pisos o por departamentos. Las primeras con el otorgamiento de la escritura pública, inscripción en el registro de Instrumentos públicos, inscripción en el

libro de las matriculas de la propiedad inmobiliaria.-

Las ultimas consisten en la autorizacion oficial, para sujetar el inmueble al regimen en estudio; la confeccion protocolizacion y registro de un plano del mismo y la representacion del reglamento de copropiedad debidamente extendido y autorizado.-

30).- NATURALEZA JURIDICA DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-

Antes de dar un concepto sobre la naturaleza juridica del reglamento de copropiedad, para ser más didactica me voy a permitir hacer una narración de las doctrinas que existen a este respecto.- Hay tres sistemas de regulacion convencional de las relaciones entre los propietarios:

a) "Sistema Facultativo"- Es el vigente en Francia, cuya ley de 1.938 contempla y resuelve los principales aspectos concernientes al regimen que nos ocupa "en ausencia" o salvo disposiciones contrarias contenidas en el reglamento (art 7, 9 y 10). Al reglamento en si, se refiere el art 8º, determinado que aquel resulta de una "convención general(unánime) o del acuerdo (adhesión) de cada uno de los interesados. El expresado es también el sistema previsto en las leyes chilenas de 1.937 (art 12) y Uruguay de 1.946 (art 16).-

b) "Sistema de Obligatoriedad Condicionada". Así he denominado el regimen que sigue la ley Italiana de 1.934, incorporada ahora a su moderno Código Civil de 1.942 en el libro III, Cap II, arts 11 y 38, declara "cuando en un edificio el número de los

condominios es superior a (10) diez, se debe otorgar un reglamento, que contenga las normas del uso de las cosas comunes y la distribución de los gastos, según los derechos y obligaciones correspondientes a cada condominio, así como a las normas para la tutela de decoro del edificio y las relativas a la administración. (Mario J. Bendersky).-

c) "Sistema Obligatorio".- Es el sistema seguido por la leyes de COLOMBIA, ARGENTINA, BOLIVIA, MEXICO, PANAMA, etc, que exigen con carácter obligatorio, para que venga al régimen de división por pisos o por departamentos, la redacción e inscripción de un reglamento de copropiedad. Existe uniformidad de criterio en cuanto a la naturaleza jurídica del reglamento.-

Las Doctrinas más importantes en cuanto a la naturaleza Jurídica son las de Italia y la de Francia:

1.- DOCTRINA ITALIANA:

Los autores Italianos expresan que "el reglamento es el resultante de un acuerdo entre los distintos propietarios respecto al uso y administración de las cosas comunes, la distribución de los gastos, la tutela del aspecto arquitectónico del edificio".- Considerase así que "con dicho acuerdo, los propietarios persiguen regular intereses comunes para asegurarse así mismos (y a todos aquellos que los sucedan en el goce de la propiedad del piso o departamento), el mejor goce posible de las cosas propias" (Lido Salis, II, Condominio negli edifici, "correspondiente al tratado de Derecho Civil Italiano).

En el concepto de la ley se observa el reglamento, debe ser como el estatuto convencional del condominio que contiene el régimen de derechos y obligaciones recíprocas. Existe la ley es cierto, pero no se puede pretender que ella regule todos los aspectos de dicha disciplina y responda a todas las exigencias, sea porque el código no desciendo nunca a la casuística, sea porque aquellos aspectos y estas exigencias, varían según cada edificio y la localidad en que los mismos están ubicados. Concluyéndose por ello que el reglamento **INTERPRETA LA LEY.**-

Desde otro ángulo, se señala que dado el carácter privado del régimen entre Copropietarios, es obvio que debe prevalecer la autonomía contractual (art. 1322, del Código Civil Italiano). Cada edificio en condominio podrá tener por lo tanto su propia organización. Luego de destacarse que la naturaleza jurídica del reglamento, determinará el método o camino para su interpretación, observese que la "Jurisprudencia ha sostenido siempre que corresponde atenderse a las normas de interpretación de los contratos". (art 1362 del C.C. Italiano).-

Concordantemente, se afirma que no pareciera poder negarse el origen contractual del reglamento, atribuyéndose a este el valor de una convención, viéndose por fin, el reglamento, el estatuto de esta particular forma de copropiedad que es la casa dividida por pisos.-

2.- DOCTRINA FRANCESA.-

Con motivo de la sanción de la ley Francesa de 1.938, Julliot. (La nouvelle Statut de la Copropriété de des immeubles divisés par appartements. Pag 47), actualiza su clásico tratado,

y refiriéndose al tema que nos ocupa, sostuvo que ya sea el resultado de una convención general o de una adhesión de los distintos interesados, el reglamento de copropiedad liga a los propietarios y a todos sus derechos habientes. Sujetos "Propter Rem", unos y otros - Dice - no pueden desprenderse de este pacto, sino cesando de ser propietarios mediante una enajenación - oponibles a todos por medio de su inscripción. No hay ahí en definitiva - Destaca - más que una aplicación de los principios del derecho común, dictados con miras a salvaguardar los derechos de terceros y especialmente el de los adquirentes.-

Es uno de los primeros comentarios a la ley Francesa de 1.938, se observaba respecto al reglamento "que todo es de su dominio, y juega un rol protector definiendo los derechos y obligaciones de cada uno, supliendo las lagunas de la ley. Hafla su fuerza obligatoria en la voluntad de las partes que se impone a ellas en virtud del art 1134 del Código Civil.-

En reciente trabajo especializado en Francia se califica el reglamento de "Ley Interior del inmueble". El constituyente -se añade- como una carta fundamental (Une Charté) que califica como una convención referida en su aplicación a una colectividad de individuos. Obliga a las partes entre sí, siendo por ende un contrato sin alternativa que vincula a todos los propietarios. Debe cumplir -señálase- las condiciones esenciales necesarias para la validez de todo contrato. (E. Fischinewasky-Broquisse).-

3.- DOCTRINA NACIONAL.-

El reglamento de copropiedad es, un contrato colectivo, considera Correa Linco, que la fuerza obligatoria del reglamento depende sin duda de su carácter de contrato, que se hace aparentemente al estudiar su formación y contenido.-

Se puede considerar el reglamento también como la integridad de sus disposiciones que obliga a posteriores adquirentes; se contrae la actividad de estos a manifestar su asentamiento a los pactos de sus predecesores.-

El reglamento de Copropiedad es además un contrato SOLEMNE, que al requerirse la formalidad de escritura pública (e art 11 del la ley 182 de 1.948), y debe inscribirse en el registro, juntamente con los títulos de propiedad correspondientes.

Confeccionados, publicado de este modo, se reputa de derecho incluido en todas las negociaciones que tengan por objeto el tránsito del piso o departamento y así no rige únicamente entre las partes que lo acordaron, sino que obligan sus disposiciones a los terceros adquirentes, a cualquier título, según lo determina el art 11 infine del mismo estatuto (Reyes D.).-

31).- OBLIGACION DE CONFECIONAR ESTE REGLAMENTO.-

La ley ^{hace} obligatoria para los partícipes la confección y solemnización de un reglamento de copropiedad y prohíbe a los Notarios y registradores autorizar o inscribir escrituras relativas a propiedad Horizontal, sin que se acredite previamente el cumplimiento del requisito estudiado.

La Ley sobre Propiedad por pisos o departamentos, admite la concurrencia de varios derechos de propiedad sobre una mis

ma edificación, pero aparte de calificar materialmente al tipo de construcción aceptable para tales efectos (art 1º), lo hace también desde el punto de vista formal, exigiendo la redacción de un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública inscrita en el registro de copropiedad (art 11 infine y 12).-

En consecuencia el reglamento resulta así, preceptivo en nuestro derecho, y la formalidad impuesta determina las consecuencias jurídicas, diferenciándose de otras legislaciones en las cuales es puramente voluntario. Esta disposición del art 11 cuando dice que el reglamento no es obligatorio en el caso de que los interesados, constituyan una sociedad para la administración del edificio. No veo qué clase de sociedad es a la que se refiere la ley en nuestro régimen del derecho comercial, no se puede encajar ninguna de ellas. Lo que ha sucedido con nuestro legislador es que quiso adaptar el régimen que opera en Francia con la ley 28 de 1.948, autoriza la constitución de una verdadera sociedad, propietaria del edificio, la organiza y la desarrolla minuciosamente.-

Pero, aun para nuestra ley dicha obligatoriedad del reglamento desaparece en el caso de que los interesados constituyan una sociedad para la administración del edificio. Solamente después de confeccionado el reglamento, desaparece, en el caso de que los interesados constituyan una sociedad para la administración del edificio.-

Solamente después de confeccionado el reglamento de co

propiedad de acuerdo con lo dispuesto por el inciso primero del art 11, como requisito "sine qua non" y cumpliendo también con los requisitos exigidos por la ley en los arts 3º y 4º del decreto reglamentario n° 1335 de 1.959, puede el Notario autorizar la Escritura de Constitución.--

El reglamento debe traducirse a escritura pública, con las debidas formalidades y una copia auténtica de la escritura de constitución.--

32).- CONFECCION, PUBLICACION Y FUERZA DEL REGLAMENTO.--

El reglamento deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados. Nos lo dice nuestra ley, pero resulta de clara evidencia que esos interesados son unicamente los que otorgan la escritura de constitución de Propiedad por pisos o por departamentos, en un determinado inmueble, previa solicitud a la dirección de Obras Públicas Municipales y como nada se opone a que una sola persona fraccione un edificio con ánimo de someterlo al régimen de propiedad por pisos o por departamentos para que en un tiempo futuro dar a la venta los distintos pisos y departamentos, en tal caso será el unico interesado, el que confecciona el reglamento y los propietarios adherentes de derechos solo les corresponde adherirse a él.--

En cuanto a la parte meramente formal del reglamento, requisito que se extiende en escritura pública y se publica por medio de la Inscripción en el libro de registro de Instrumentos, (art 3º del Decreto 1.335 establece los requisitos sobre la publicación.-- Nada dispone nuestra ley sobre la reforma del reglamento

pero habrá que convenir que se verifica por unanimidad de los propietarios. Dichas reformas desde luego deben reducirse a escritura pública y registro.-

FUERZA DEL REGLAMENTO:

El reglamento tiene fuerza obligatoria, no sólo para quienes los han acordado sino para los terceros adquirentes a cualquier título y aún para las personas que a título precario, usen y gocen pisos o departamentos en el edificio, como se anota en la parte final del art 7º.-

33.- CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-

El reglamento de copropiedad está determinado en sus fundamentos principales, tanto en la ley como en el decreto reglamentario 1335 de 1.959, precisa sus características esenciales e impone obligatoriamente las modalidades indispensables que deben gobernar obligatoriamente este nuevo régimen de derecho, dejando a la libre voluntad y al propio interés de los aspirantes, las particularidades, circunstancias y modalidades que ellos quieran estatuir, ya que todos los condominios, por el conocimiento directo que tienen de sus propias necesidades están capacitados para prevenir.-

El decreto 1335 de 1.959, en su art 4º, contiene la inflexión verbal "DEBERA", que indica el carácter obligatorio, con que la ley exige que el reglamento regule por lo menos los ocho puntos que el art 4º enumera.- Tal numeración constituye el mínimo de condiciones, que la voluntad de las partes, en principio

soberano, no puede desconocer por estimerse sancionados en miras del interés general que siempre debe prevalecer sobre las situaciones puramente individuales.-

34.- LA AUTORIZACION OFICIAL.-

El art 19 de la ley 182 nos determina muy claramente, que quienes pretendar someter un edificio al sistema de Propiedad por pisos o por departamentos, deben dirigirse a la Dirección de Obras Públicas Municipales.- El Decreto 1335 de 1.959 establece los requisitos que tienen que llenar los interesados, para presentarlos a la alcaldía, con el fin de que apruebe y conceda la licencia de Construcción. Estos están determinados en el art 2º del citado decreto reglamentario.-

35.- MODELO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-

No pretendo hacer un reglamento perfecto, pero sí he querido hacer algo práctico en mi tesis de grado para darnos mejor cuenta sobre el tema que estamos tratando en este capítulo, para lograrlo he tomado copia de varios reglamentos de copropiedad de distintos edificios de esta ciudad, y he recopilado el que a continuación describo.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO BARRAHONA.-

ALTERNATIVA PRIMERA.-

El presente es el reglamento de copropiedad que describe los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del edificio denominado BARRAHONA, sobre cuyos pisos y divisiones de estos se constituye propiedad por pisos o departamentos en la -

forma autorizada por la ley 162 de 1.948 y el Decreto reglamentario número 1335 de 1.959. Este reglamento tiene carácter obligatorio no sólo para los actuales propietarios sino para los adquirentes futuros de derechos Reales en el inmueble y para las personas que a otro título usen y gocen pisos o departamentos del edificio.- En todo acto que implique transferencia del dominio u otro derechos real sobre pisos o departamentos del edificio, o entrega de la mera tenencia de los mismos, se entiendo de derecho incorporadas las disposiciones de este reglamento. Antes de dar comienzo a la descripción del reglamento quiero dejar en claro que el nombre del edificio que allí aparece, y las direcciones y colindancias que lo identifican son supuestos y cualquiera que se le parezca es una mera coincidencia.-

 C A P I T U L O I

PROPIEDAD Y TITULO DE DOMINIO

ARTICULO.1º.- El inmueble es de exclusiva propiedad de -----.
 Es representada en el presente Instrumento por-----quien obra en su calidad de gerente de ella, según certificado otorgado por la cámara de Comercio de Cartagena, que se anexa para su protocolización, debidamente autorizado por la junta directiva de ella según consta en el acta N°-----, de fecha-----, del año de 1.975, para constituir Propiedad por Pisos o por Departamentos del inmueble. Una copia debidamente autenticada de dicha acta igualmente se anexa a ese instrumento para su protocoliza-

ARTICULO. 2º.- El lote en el cual será levantado el edificio fue adquirido por medio de la escritura número----- otorgada en la notaría----- del Circulo de -----, del día-----, inscrita en el registro de instrumentos públicos y privados bajo el número-----, página-----. El edificio será levantado de acuerdo con las especificaciones contenidas en este reglamento.

La extensión superficial del lote es de-----. El edificio que se construirá tendrá un sótano bajo con una área total construida de-----, destinado especialmente al estacionamiento de automóviles y en él se construirá un tanque para el almacenamiento y se colocarán los tableros electricos, la planta de emergencia, el foso de un ascensor, un pequeño taller, el incinerador de basura, las bombas de agua potable, los eyectores y un pequeño depósito general.- En el sótano, con área total construida de-----, irá el estacionamiento de automóviles, los fosos de dos ascensores y las rampas de conexión con el sótano bajo y con la calle 35 -debajo de la rampa de entrada irá la subestación electrica y el depósito de combustible.-

El primer piso con área total, construida de-----está destinado para locales comerciales y servicios sanitarios.-

Sobre la carrera 27 estará la entrada principal del edificio con un Hall público y el pasillo de acceso a los ascensores y a las escaleras.-

Sobre la calle 35, desembocará la rampa que conduce al sótano y alto y allí habrá un pequeño cuarto para el uso de la compañía de telefonos y un sanitario para choferes.-

La planta de mezzanina, con-----metros cuadrados, cons-
truídos, tendrá locales comerciales, servicios sanitarios y un
holl o pasillo de ascenso a las escaleras y ascensores.-

Los pisos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º, cada uno de los --
cuales tiene un área total construida de-----, estarán des-
tinados a Departamentos; Cada departamento tendrá 3 alcobas, sa-
la, comedor y cuarto del servicio, cocina y servicios sanitarios,
en los pisos 2º, 4º y 5º, tendrán dos departamentos.-

El piso 9º, tendrá la misma destinación anterior, es des-
cir, para departamentos, y en él se construirá una terraza fren-
te a la Carrera 27 y otra frente a la calle 35.-

El área total construida en este piso es de-----, El
Pent-House, constará de-----y en él se colocará la máquina
de los ascensores, los ventiladores de extracción de los pisos,
altos, el tanque elevado de agua y los equipos hidráulicos que
lo complementan.-

C A P Í T U L O II

BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTICULO. 3º. El inmueble ha sido dividido en 10 departamentos,
consistentes en-----.-

ARTICULO. 4º.- Los adquirentes a cualquier título de uno o va-
rios de los departamentos individualizados en el art 7º, en
los bienes de propiedad común que se relacionan en el Capítulo
III.- El derecho de cada propietario en los bienes de propie--

dad común es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva unidad.-

ARTICULO.5º.- Los bienes de propiedad exclusiva se destinarán a los departamentos de la primera planta y del mezzanine al establecimiento de almacenes, droguerías y otros similares y los departamentos de las demás plantas para habitaciones.-

C A P I T U L O I I I

B I E N E S D E P R O P I E D A D C O M U N

ARTICULO.7º.- Son bienes de propiedad y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios de departamentos de propiedad exclusiva, los siguientes:

- 1º). El terreno ya descrito en el cual se levanta el edificio.-
- 2º). El pilotaje, los alientos y los muros de contención situados por debajo del nivel del piso.-
- 3º). La estructura de concreto.-
- 4º). Los muros exteriores del edificio que delimitan el lote y los que dividen las áreas de propiedad común o estas con las de propiedad exclusiva.-
- 5º). Los sótanos para el estacionamiento de vehículos con sus rampas de acceso e intercomunicación.-
- 6º). Los techos y terrazas.-
- 7º). Los alcantarillas y los eyectores.-
- 8º). Los tanques para depósito de agua, las bombas y tuberías de distribución para agua hasta los diferentes sitios de-

donde se desprenden las tuberías secundarias que abastecen los respectivos servicios sanitarios de propiedad exclusiva.-

9ª). El sistema eléctrico general que incluye la subestación, los tableros de distribución, la planta de emergencia, los conductos, cables, tomacorrientes, y lámparas localizadas de cada uno de los departamentos de propiedad exclusiva.-

10ª) Los espacios y muros destinados a la colocación de los conductos eléctricos, telefónicos, desagüe, de tubería de abastecimiento de agua, de ventilación, etc.-

11ª) El cuarto situado sobre la calle 35, para uso de la compañía de teléfonos de Cartagena y los equipos, conductos y cables destinados al servicio telefónico general, con exclusión de aquellas partes situadas en cada departamento.-

12ª) Las áreas de los sótanos y los equipos y enseres destinados a almacenamiento de combustible, tablero de mantenimiento e incinerador de basuras.-

13ª) El hall de acceso al edificio que tiene un frente-----

14ª) El pasillo de acceso a los ascensores y escaleras, situados en el primer piso del edificio que sirve también para dar acceso al departamento número uno.-

15ª) La parte del Pent-House destinada a alojar los ventiladores y el tanque elevado, así como el guipo correspondiente a estos servicios.-

16ª) Los patios.-

17ª) El sanitario para el chofer situado cerca a la entrada de

la rampa sobre la calle 35.-

18º) En general todas aquellas dependencias sobre las cuales ninguno de los propietarios puede invocar derecho exclusivo por no haber sido vendido en la escritura respectiva.-

ARTICULO. 7º.- Son bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de los propietarios de los departamentos exclusivos, ubicados en el mezanino y en todos los pisos altos, la escalera general del edificio, y los ascensores con su correspondiente equipo, estructuras y puertas lo mismo que el espacio a ellos destinados y los muros que lo encierran.-

C A P I T U L O I V

VALOR INICIAL Y PROPORCIÓN EN LA CUOTACIÓN.

ARTICULO. 8º.- El valor total del inmueble es de ----- pesos -----, esta cantidad se divide así -----, para los bienes de propiedad común determinados en el artículo 7º.-

ARTICULO. 9º.- El valor inicial de cada departamento de propiedad exclusiva calculado sobre el valor total indicado y teniendo en cuenta que los bienes determinados en el art 7º serán con dominio los propietarios de los departamentos situados en la planta baja, es la siguiente: -----.-

ARTICULO. 10º.- El derecho de cada propietario, sobre los bienes de propiedad común determinados en el artículo 7º, será proporcional al valor del respectivo departamento, con relación al valor total de ellos. Por lo tanto, a la propiedad ex-

clusiva de cada departamento. Corresponde un derecho equivalente al siguiente porcentaje sobre los bienes de propiedad común determinados en el art 7º.-

DEPARTAMENTO	1 - %
DEPARTAMENTO	2 - %
DEPARTAMENTO	3 - %
DEPARTAMENTO	4 - %
DEPARTAMENTO	5 - %
DEPARTAMENTO	6 - %
DEPARTAMENTO	7 - %
DEPARTAMENTO	8 - %
DEPARTAMENTO	9 - %
DEPARTAMENTO	<u>10 - %</u>
TOTAL	\$ 100 %

ARTICULO.11.- El derecho de cada uno de los propietarios de los departamentos, ubicados del Mezzanine hacia arriba, será proporcional al valor del respectivo departamento con relación al valor del total de ellos, teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo indicado en el capítulo 8º, el valor de dichos bienes de propiedad común asciende a la suma de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000,00). Etc.- Por lo tanto, a la propiedad exclusiva de cada uno de dichos departamentos, corresponde un derecho equivalente al siguiente porcentaje, sobre los bienes de propiedad común determinados en el art 7º.-

Departamento	2 - %
"	3 - %
"	4 - %
"	5 - %
"	6 - %
"	7 - %
"	8 - %
"	9 - %

C A P I T U L O V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO. 12.- Cada Propietario podrá enajenar sus departamento limitar su dominio, constituir sobre él cualquier gravamen real, ceder la tenencia a cualquier título, y en general ejecutar, con la limitaciones impuestas por la ley y por este reglamento, cualquiera de los actos a que da derecho el dominio. En cualquier transferencia, gravamen o embargo de un departamento se entenderán comprendidos los derechos en los bienes de propiedad común que corresponden al propietario y no podrán ejecutarse estos mismos actos con relación a tales derechos separadamente del departamento que accedan.-

ARTICULO. 13.- Los propietarios, arrendatarios, y ocupantes de cada departamento podrán hacer uso de los bienes y servicios de propiedad común conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás.-

ARTICULO. 14.- La colocación en el edificio de letreros, anuncios, está sujeta a las siguientes reglas: 1)- En los locales situados en la planta baja podrán colocarse letreros sobre la fachada del edificio, siempre que no excedan del frente del respectivo local y no sobre la altura de dicha planta.-2)- Los dueños u ocupantes de los departamentos de la segunda planta en adelante no podrán colocar ningún letrero.-

./.

ARTICULO.15.- Los propietarios u ocupantes no podrán pintar ni cambiar la forma externa del edificio, de los muros o tabiques de los vestibulos corredores, escaleras y demás bienes de propiedad común, ni de las ventanas, balcones y puertas colocadas en estos. Tales obras se harán únicamente en conjunto en la forma prevista en este reglamento.-

ARTICULO.16.- Está prohibido a los propietarios y ocupantes del edificio:

- 1.- Obstruir las puertas, vestibulos, corredores, escaleras, ascensores, y demás bienes de propiedad común.-
- 2.- Usar los mismos lugares como sitios de reunión para instalar en ellos, ventas o depósitos.-
- 3.- Sustentar en las paredes, pisos o techos de propiedad común cargas o pesos excesivos e introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos fijar en los tabiques divisorios de los departamentos clavos o soportes que puedan perjudicar al departamento vecino, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos.-
- 4.- Dar a los departamentos una destinacion distinta a la especificada en el art.5º.-
- 5.- Introducir a los departamentos modificaciones o reformas que perjudiquen la estabilidad del edificio.-
- 6.- Arrojar cualquiera clase de objetos o basuras a los bienes de la propiedad común o a las vías públicas.-
- 7.- Acumular en los locales o departamentos basuras, desperdicios, los cuales deben ser eliminados en la forma y oportunidad que, determine la administración acuerdo con las normas distritales.-

8.- Tender ropa, alfombras u otros objetos en los tabiques, ventanas y demás sitios a la vista de los ocupantes del edificio y del público.-

9.- Introducir o mantener cuando sea bajo pretexto de formar parte en las actividades personales del propietario u ocupante: sustancias hirvientes, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes, y aquéllas que produzcan humo, malos olores o cualquier clase de molestias para el vecindario.-

10.- Destinar los departamentos para industria, talleres o consultorios para atención de enfermedades infecciosas o contagiosas, clases de música o canto y en general, actividades que provoquen ruidos molestos o que sean contrarios a la tranquilidad, decencia o decoro, moralidad y buen nombre de los propietarios u ocupantes del edificio.-

ARTICULO 17.- Son obligaciones de los propietarios:

1.- Contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes y servicios de propiedad común y al pago de las primas de seguro en proporción al valor de su departamento de acuerdo con los porcentajes establecidos en artículos 10 y 11.- Por lo tanto los gastos necesarios para el mantenimiento de las escaleras y ascensores determinados en el art 7º. serán atendidos por los propietarios de los departamentos detallados en el art 11º.- Los demás gastos serán pagados por los propietarios de todos los departamentos de acuerdo

con la proporción establecida en el art 10º.-

2.- Llevar a cabo las reparaciones necesarias a la conservación del departamento exclusivo de su dominio. Si por no hacer oportunamente estas reparaciones disminuye el valor del edificio o se ocasionan graves molestias, o se expone a algún peligro los demás departamentos o sus propietarios, el inspector responderá del todo perjuicio.-

3.- No acometer obras que impliquen modificaciones del departamento de su dominio sin previa autorización del administrador, quien sólo podrá negarla en cuanto se oponga a lo dispuesto en este reglamento.-

4.- Permitir la entrada a la respectiva unidad de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que beneficien bienes de propiedad común o departamentos vecinos.-

5.- En caso de transferencia del departamento, comunicará al administrador el nombre, apellido y domicilio del adquirente lo mismo que le número, fecha y lugar de otorgamiento del título traslativo del dominio.-

6.- En el caso anterior cederá al adquirente la cuota parte correspondiente en el fondo de reserva de que trata el art 57.

ARTICULO. 10.- En caso de que el dominio de un departamento de propiedad exclusiva se halle limitado, las contribuciones de que trata el ordinal 1º del artículo anterior serán de cargo:

1º.- Del propietario fiduciario, del usufructuario o del usufruario o habitador si se trata de expensas ordinarias de coo-

servación, tales como gastos de administración, primas de seguros contra incendio y daño de los ascensores y demás gastos necesarios para conservar los bienes de propiedad común en buen estado.-

2ª.- Del propietario fiduciario, o del nudo propietario si se trata de obras o refacciones mayores, o sea aquellas que ocurren por una vez en largo intervalo de tiempo y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa, tales como la reparación en caso de notable deterioro.-

ARTICULO. 19.- El propietario o propietarios de los departamentos situados en el último piso, no podrán elevar nuevos pisos ni realizar construcciones sin el consentimiento de la Asamblea de copropietarios.- Los de la planta baja no podrán hacer obras que perjudiquen la solides del edificio, tales como sótanos o excavaciones.-

ARTICULO. 20.- Los propietarios podrán vender a arrendar sus departamentos en forma fraccionada, previa aprobación del proyecto respectivo dado por el administrador.-

PARAGRAFO. I.- Si para la venta fraccionada de un departamento fuere necesario dejar un hall o pasillo como área común para dar acceso a las partes en que se subdivide, tal pasillo deberá ser construido con permiso del administrador.-

C A P I T U L O VI

ADMINISTRACION

ARTICULO. 22.- La administración, conservación y reparación de

los bienes de propiedad común, estarán a cargo:

1.- De la Asamblea de Copropietarios.-

2.- Del Administrador.-

ARTICULO.22.- La asamblea de Copropietarios está formada por todos los propietarios, de departamentos de propiedad exclusiva e situados en el inmueble.-

ARTICULO.23.- Cuando el dominio de un departamento de propiedad exclusiva está limitado y se trate de resolver cuestiones relativas a cobrar refracciones mayores o expensas extraordinarias, tales derechos se ejercerán por el propietario.-

ARTICULO.24.- Falta de representante legal de sucesiones ilíquidas y de las comunidades propietarias de un departamento se harán representar en la asamblea por una sola persona designada al efecto mediante carta dirigida al administrador. Si no hay acuerdo entre los herederos o comuneros respecto del nombramiento de la persona que los deba representar, dicho nombramiento se hará de acuerdo con los arts 17 a 25 de la ley 95 de 1.890 (Comuneros).-

ARTICULO.25.- Los miembros de la asamblea podrán hacerse representar en ella por otro miembro, o por un tercero mediante carta dirigida al administrador.

ARTICULO.26.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año el tercer lunes no feriado del mes de Enero. También deberá reunirse extraordinariamente cuando para ella sea convocada, por el administrador o por un número de copropietarios que representen por lo menos la tercera parte del

valor total del inmueble establecido en la forma indicada en el artículo primero.-

ARTICULO.27.- La convocatoria se hará por el administrador por medio de carta dirigida a cada uno de los copropietarios, con anticipación, a la entrada del edificio, en ausencia del administrador hará la convocatoria un número de copropietarios que representen por lo menos una tercera parte del valor total del inmueble.-

ARTICULO.28.- Formará Quorum para las reuniones de la asamblea la asistencia de copropietarios que representen por lo menos el 75% del valor total del inmueble establecida en la forma indicada en el art 2º.- Si se verifica la primera reunión y no se reunirá el quorum indicado, en la reunión que halla de verificarse mediante segunda citación, dicho quorum lo formará el número de copropietarios que asistan.-

ARTICULO.29.- Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos, salvo aquellas relativas a reformas de este reglamento o a imposición de contribuciones extraordinarias o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes de propiedad común los cuales requerirán la unanimidad de votos de los asistentes.

ARTICULO.30.- Son funciones de la asamblea de copropietarios:

- 1º) Elegir y remover libremente al administrador.-
- 2º) Crear los destinos que demanda el funcionamiento de los destinos del edificio.-
- 3º) Señalar las remuneraciones del administrador y de los empleados.-

4º) Aprobar el presupuesto actual de ingreso proveniente de arrendamiento de bienes de propiedad común, tales como garajes, o de cualquier otra fuente, lo mismo que el de los egresos, en proporción al valor de cada departamento con relación al valor total del edificio y señalar la forma de pago.-

5º) Autorizar las otras reparaciones relativas a mejoras voluntarias o a la reconstrucción total del edificio y distribución de los costos entre los copropietarios en la misma proporción indicada en el numeral anterior.-

6º) Examinar y fenecer las cuentas que presente el administrador.-

7º) Vigilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos, a que se mantenga el orden y la armonía entre los ocupantes del edificio.-

ARTICULO.31.- La asamblea tendrá un presidente y un secretario de su elección.-

ARTICULO.32.- De todo lo tratado y decidido en cada una de las reuniones de la asamblea se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el presidente y el secretario. Las copias de estas actas, autorizadas por el secretario, prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las contribuciones a cargo de los copropietarios.-

ARTICULO.33.- El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. En el segundo caso estará representada por su respectivo representante legal.-

ARTICULO.34.- Antes de entrar a ejercer el cargo, el adminis-

trador garantizará el manejo de los fondos a su cargo mediante el otorgamiento de una caución real, o de una garantía expedida por un banco o una compañía de seguros, en la cuantía que se fije la asamblea de copropietarios. En el caso de que dicha cuantía deba ser exigible, tal función se ejercerá, por el presidente de la asamblea en su última reunión.-

ARTICULO.35.- Son funciones de administrador:

- 1º) Cuidar la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de propiedad común.-
- 2º) Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley y del presente reglamento, solicitando al Juez en caso de infracción, mediante procedimiento breve y sumario la aplicación al infractor de una multa de (\$50,00) cincuenta pesos a (\$5.000,00) cinco mil pesos.-
- 3º) Manejar y ser responsables de los fondos comunes y recaudar las contribuciones que fije la asamblea a cargo de los copropietarios. En caso de mora por parte de estos, el administrador -- gestionará el recaudo.-
- 4º) Designar apoderados judiciales extrajudiciales para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas.-
- 5º) Llevar un libro de registro de propietarios en el cual se anotarán el número del departamento de propiedad exclusiva, el nombre de la dirección y documentos de identificación del propietario o propietarios y de sus representantes o apoderados y, si la propiedad estuviere limitada, la clase de limitación y los ca

tos referentes al propietario fiduciario, el fideicomisario, al nudo propietario, el usufrutuario o al usuario, según el caso.--

6º) Ejecutar directamente o por medio de contratos, con otras personas, las obras de reparación o reconstrucción ordenadas por la asamblea.--

7º) Celebrar los contratos de trabajo a que haya lugar con ascensoristas, empleados encargados del uso y demás dependientes que requiera el funcionamiento de los servicios comunes.--

8º) Someter a la consideración de la asamblea, en una reunión ordinaria de cada año, el proyecto de presupuesto anual y de ingresos y de gastos de conservación y reparación de los bienes de propiedad común, acompañado del respectivo proyecto de contribuciones a cargo de los propietarios, o de saldos a su favor.--

9º) Someter a la consideración de la asamblea los proyectos sobre mejoras, reconstrucción total o parcial del edificio y demás que estime necesarios.--

10º) Rendir anualmente a la asamblea un informe de labores acompañado de la cuenta de ingresos y egresos en el año anterior.--

11º) Contratar y mantener vigentes pólizas de seguros, contra incendio, del edificio y contratos de servicio y atención de los ascensores y si fuere el caso, contra accidentes en los mismos, por las cuantías que determine la asamblea.--

12º) Las demás que sean necesarias para la conservación y el buen funcionamiento de los bienes y servicios de propiedad común.--

ARTICULO.36.- EL PERIODO DEL administrador será de un (1) año y podrá ser reelegido indefinidamente.--

ARTICULO. 37.- En el presupuesto anual, a demás de los gastos p
 previstos para el pago de las primas de seguros de administrae
 ción y conservación podrá incluirse el porcentaje del valor de
 dichos gastos que la asamblea fije, con destino a la formación
 de un fónido de reserva que invertirá el administrador en la for
 ma que determine la asamblea, el cual pertenecerá a los copropie
 tarios en proporción al valor de sus respectivos departamento, en
 relación con el valor del edificio, en la forma establecida en
 el art 9º.- Ningún propietario podrá pedir la entrega de su par
 te en el fónido de reserva. La destinación del fondo será reglam
 mentada por la asamblea de copropietarios.-

ARTICULO.38.- Si por cualquier causa la asamblea no aprobase en
 el mes de Enero el presupuesto para el respectivo año y no fija
 se los montos de las contribuciones correspondientes queda el
 administrador autorizado para señalar presupuestos y cuotas men
 suales hasta tanto que la asamblea se reúna y lo haga.-

C A P I T U L O VII
DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO.39.- Mientras exista el edificio, ninguno de los copro
 pietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bie
 nes de propiedad común.-

ARTICULO.40.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o se
 ordenare su demolición de acuerdo con el artículo 988 del Códig
 o Civil, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división

de los bienes de propiedad común. Llegado tal evento, se distribuirán el fondo de reserva entre los copropietarios en proporción al valor de sus respectivos departamento.-

ARTICULO.41.- Las indemnizaciones provenientes de seguros contra incendio, del edificio, se destinarán a la reconstrucción de este, salvo acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que el edificio no pueda ser reconstruido, el valor de la indemnización se distribuirá entre los propietarios en proporción al derecho de cada uno.-

ARTICULO.42.- El pago del servicio de agua hará parte de las expensas comunes que deben ser cubiertas por todos los propietarios en la proporción establecida en este reglamento.-

ARTICULO.43.- El pago de los servicios de energía eléctrica, se distribuirá en la forma establecida en este artículo, para lo cual se instalarán los contadores necesarios; la energía que se consume en la iluminación y en la operación de los bienes comunes enumerados en el art 6º, hará parte de las expensas comunes a la que tienen que contribuir todos los propietarios, en la proporción establecida en el art 10º; la energía consumida por los ascensores, serán pagada por los propietarios del Mezzanine y de los pisos superiores en la proporción establecida en el artículo la energía consumida en cada uno de los departamentos será de e cargo de su respectivo propietario.-

PARAGRAFO.II.- Si se fraccionare un departamento en la forma prevista en el art 20, en la escritura correspondiente se establecerá el porcentaje con que cada uno de los dueños del departamen

to fraccionado debe contribuir al pago de la energía eléctrica consumida en el edificio.-

ARTICULO.44.- LAS REFORMAS QUE SE INTRODUCAN en este reglamento deberán ser aprobadas por unanimidad de votos de los asistentes a la asamblea de copropietarios, se constatarán a la aprobación de la alcaldía y se elevarán a escritura pública con la constancia de su aprobación.-

ALTERNATIVA SEGUNDA.- Modificaciones que deben introducirse al reglamento en caso de no establecer propiedad exclusiva sobre los pisos segundo y tercero y dejarlos con el carácter de bienes de propiedad común.-

ARTICULO. 45.- El inmueble ha sido dividido en 9 departamentos consistentes en:-----.

ARTICULO.6º.- El numeral 1º, quedará así:

1º) Los pisos 2º y 3º del edificio.-----.

19º) En general todas aquellas dependencias sobre las cuales ninguno de los propietarios pueda invocar derecho exclusivo por no haberle sido expresamente vendida en la escritura respectiva.-

ARTICULO.9º.- Quedará así:

El valor inicial de cada departamento de propiedad exclusiva, calculado sobre el valor total indicado y teniendo en cuenta que en los bienes determinados en el art 7º, no serán con dominio los propietarios de los departamentos situados en la planta baja, es el siguiente:-----.

ARTICULO.10º.- El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común determinado en el art 6º, será proporcional

al valor del respectivo departamento, con relación al valor total de ellos. Por lo tanto, a la propiedad exclusiva de cada departamento corresponde un derecho equivalente al siguiente porcentaje sobre los bienes de propiedad común determinados en el art 6º.-----

ARTICULO.11º.- El derecho de cada uno de los propietarios de los departamentos ubicados en el Mezanina hacia arriba, sobre los bienes de propiedad común determinados en el art 6º, será proporcional al valor del respectivo departamento con relación al valor total de ellos, y teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo indicado en el art 8º, el valor de dichos bienes de propiedad común asciende a la suma de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000.00) moneda corriente. Por lo tanto a la propiedad exclusiva de cada piso o departamento, corresponde un derecho equivalente al siguiente porcentaje sobre los bienes de propiedad común determinados en el art 7º.-----

ARTICULO NUEVO.- La Asamblea general de copropietarios por unanimidad de votos de los asistentes podrá disponer las ventas de los pisos 2º y 3º, desglosando uno o ambos de los bienes de propiedad común, y convirtiéndolos en bienes de propiedad exclusiva. En ese caso la operación se elevará a escritura pública por el administrador del edificio, introduciendo al reglamento las reformas correspondientes en sus arts 3º, 6º, 9º y 11º.-

C A P I T U L O IXDIRECCION Y ADMINISTRACION

Naturaleza de la asamblea.- Constitución de la Asamblea.
 Reunión de la Asamblea.- Funciones de la Asamblea de
 Copropietarios.- Aspecto formal de la asamblea en sus
 decisiones.- Carácter obligatorio de sus decisiones. El
 Administrador, su nombramiento y sus funciones.-

36).- NATURALEZA DE LA ASAMBLEA.-

Si la ley, ni el derecho reglamentario nos dicen qué es la asamblea y en qué consiste, limitándose a hacer alusión de ella al hablar del reglamento de copropiedad y para describirle una funciones en los artículos 11, 12, 13, y 14 de la ley. De la redacción de la ley y del decreto se ve que el legislador solo quiere dejar en libertad a los interesados para reglamentar, salvo aquellos casos en que tales disposiciones son imperativas. Como hemos visto en el modelo de reglamento anterior, por vía de Ejemplo, se particulariza las obligaciones de los condóminos, en punto a sus relaciones con el objeto y tiene la virtualidad de agruparlos en una especie de consorcio, dentro del cual se asumen uno respecto a otras obligaciones recíprocas, transmisibles además, a cualesquiera sucesores. La corporación de copropietarios en estricto sentido de la palabra, no constituye una persona jurídica provista de los poderes y cualidades que le atribuyen a esos entes, es necesario reconocer que la comunidad

que nos ocupa, tiene una mayor personalidad, una vida jurídica más vasta e independiente, que la misma forma, obra en su acepción corriente y típica. La comunidad dispone de órganos por intermedio de los cuales actúa en el comercio jurídico, para cumplir sus fines y satisfacer sus necesidades.--

La asamblea de copropietarios, o sea las reuniones de quienes son dueños en el edificio de pisos o departamentos y tienen ^{en} bienes comunes la cuota de participación correspondiente.

Hay que tener en cuenta que la ley Chilena en los arts 12 al 6, Brasileña en sus arts 8 y 9 y el Código Civil Italiano en sus arts 1135 a 1137, reglamentan lo relacionado con la asamblea de copropietarios.--

Es indudable que en la institución en estudio la asamblea de copropietarios, tiene una importancia fundamental, ella viene a representar la voluntad máxima del concorcio de copropietarios, a cuyo cargo se halla el cuidado de la buena marcha y normal funcionamiento de los intereses de esta.-- Así vemos por ejemplo en relación con los bienes comunes, mientras obra la asamblea dentro de los límites fijados por la ley, sus atribuciones reglamentarias, sus poderes soberanos y sus relaciones imperativas con obligatorias para las minorías opuestas, o disidentes. Sin embargo sus facultades no alcanzan a la administración de las propiedades singulares que forman el edificio, ya ella es de incumbencia de sus propios dueños, quienes obran en forma independiente.

37).- CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA.--

La asamblea, como es natural está formada por todos los propietarios de pisos y departamentos, y la calidad de miembros es connatural al propietario, sin que se pueda desconocerse de ningún modo.-

Todos los propietarios tienen voz y voto en las deliberaciones, sin que ninguno se le pueda privar de tales derechos, ni aún en el reglamento de copropiedad.-

Pero ello no indica la posibilidad de establecer condiciones o restricciones al ejercicio de las prerrogativas, de los propietarios con respecto de la calidad de miembro de la asamblea, o la de que se clasifique su actuación en ella, por razón de la mayor o menor importancia de sus derechos; pero tales cuestiones deben ser contempladas obligatoriamente en el reglamento de copropiedad, en el que se determinará el alcance y extensión de esas condiciones en forma equitativa, para que cada propietario por ínfimo que sea su derecho dentro del sistema pueda disponer de los medios para hacerlo efectivo y defenderlo de los posibles abusos de los demás.-

38) REUNION DE LA ASAMBLEA.-

El Decreto reglamentario 1335 de 1.959 preceptúa que la asamblea de copropietarios se reunirá por lo menos una vez al año. La ley 182, no decía nada al respecto, dejando este punto a la previsión de los interesados en el reglamento de copropiedad. Hay que tener en cuenta que con la expedición del decreto reglamentario se fijaron especificaciones mínimas en lo relati-

vo a la asamblea, con lo cual se evitan futuros problemas de orden práctico, provenientes de la falta de reglamentación adecuada u omisiones al respecto.-

Dentro de la amplitud de las facultades que la ley da a los propietarios, pueden determinarse causas especiales que hagan necesaria la reunión extraordinaria de la asamblea de copropietarios.-

En cuanto a la citación para que la convocatoria de la asamblea sea normal, debe hacerse con cierta anticipación y diligencia en forma fehaciente. V.Gr. por carta certificada o telegrama indicando el lugar, día y hora del acto incluyendo además el orden del día.-

Este procedimiento que es el más indicado para la convocatoria de las asambleas extraordinarias, no es forzoso para las ordinarias, cuando estas tengan una fecha determinada en el reglamento de copropiedad.-

La ley Chilena ordena la notificación personal a cada propietario, salvo que la convocatoria se haga por mandato judicial y en tal caso debe procederse de conformidad con los términos de éste. La ley Francesa dispone simplemente que los propietarios sean debidamente citados.-

Sea también materia del reglamento y debe ponerse especial cuidado en no omitirse para evitar litigios y dificultades las indicaciones sobre el lugar de la reunión, las mayorías necesarias para su validez.-

39).- FUNDAMENTO DE LA ASAMBLEA DE COPROPIEDAD.

Por ser la asamblea de copropietarios la entidad superior, que dispone y controla el funcionamiento y aplicación de las disposiciones sobre la materia, y la administración suprema de los intereses de los propietarios, se estructura a la asamblea general de accionistas de una sociedad comercial.-

Nuestra ley sólo se limita con lo visto al comienzo de este capítulo, que el reglamento de copropiedad debe contener las normas relativas a las funciones que son del resorte de la asamblea. El Decreto reglamentario, determina que el reglamento debe contener normas en cuanto a organización y funcionamiento de la asamblea, sin embargo deja como la ley, absoluta libertad a los interesados para que en el reglamento determinen cuáles son las funciones de la asamblea, sin embargo podemos afirmar que hay un mínimo de prerrogativas que corresponden en todo tiempo al órgano compuesto por los propietarios, sin que pueda subrojárse en esas funciones ninguna otra persona o entidad diferente.

Las funciones privativas del conjunto de propietarios - con las siguientes:

- 1.- Vigilar la actividad de los administradores.-
- 2.- Imponer cargas extraordinarias a uno o más propietarios, cuando así lo aconseje la conveniencia por las necesidades del edificio.-
- 3.- Ordenar la construcción de mejoras voluntarias.-
- 4.- Cuando se trata de hacer alteraciones en el uso de los bienes comunes, estos deben ser aprobados previamente por ella.

- 5º)- Acordar la cuenta que cada propietario debe sufragar, cuando se acordare acometer la construcción del edificio si ellos es legal y materialmente posible.-
- 6º.- La aprobación del reglamento de copropiedad.-
- 7º.- La determinación de los casos en los cuales el valor del seguro se distribuye entre propietarios.-
- 8º.- El permiso para elevar nuevos pisos o excavaciones o sótanos en el subsuelo.-

El Doctor Reyes D. dice que las funciones enumeradas en los tres últimos numerales, no son funciones de la asamblea, sino simples prerrogativas que cumplen ellos. Yo ~~me~~ creo que si se trata de funciones auténticas de la asamblea, porque la reunión de propietarios debe constituir necesariamente asamblea, para que la reunión sea válida.-

La ley nuestra no dice nada sobre el voto creo que cada propietario tiene derecho al voto en la asamblea, porque negar el voto en este caso iría contra los principios de equidad. Hay un principio de que a la asamblea le corresponden ~~de~~ ^{de} decisiones proporcionales al valor de su derecho, lo cual se logra, bien determinando que los acuerdos se tomen por mayoría de votos que representan cierta parte del valor del edificio, bien definiendo como voto el correspondiente al derecho más pequeño, y disponiendo que cada partícipe tenga tantos votos cuantas veces queda dicho derecho en el que le corresponde.-

En la ley Argentina hay una medida muy eficaz, en el art 10º, cuando no es posible la reunión de la mayoría necesaria de

propietarios, se solicita al Juez que convoque a la reunión, con lo cual se ha dejado en este punto libertad a los titulares, para determinar en el momento de redactar el reglamento de copropiedad y administración, cuál ha de ser la mayoría requerida en ^{este} caso para realizar válidamente la reunión, en consideración a las particularidades y número de miembros legales en cuanto al cómputo de los votos.

40).- ASPECTO FORMAL DE LA ASAMBLEA GENERAL Y SUS DECISIONES.

CARACTER OBLIGATORIO DE LAS DECISIONES.-

El legislador Colombiano, deja el aspecto formal a la parte del reglamento de copropiedad, exceptuando algunos aspectos relativos a las decisiones y deliberaciones. El reglamento debe constener las normas sobre el lugar en que deben reunirse los propietarios, si es en el mismo edificio, o en sitio diferente; la manera ^{como debe comunicarse} a los interesados, las frecuencias de las reuniones, y lo relativo a la persona que debe presidirlas; cuando se trata de reformar el reglamento o dar permiso para elevar nuevos pisos o hacer excavaciones en el suelo, o de distribuir el valor del seguro, será necesario la unanimidad de los propietarios, ya lo dije anteriormente.-

Nuestra legislación tuvo mucho cuidado en prever los intereses minoritarios de posibles abusos de las mayorías, en cuestiones de tanta gravedad, en todo caso lo que debe imperar al elaborar el reglamento es el interés general y la justicia conmutativa.-

CARACTER OBLIGATORIO.-

La asamblea procede por medio de resolucio-

nes de carácter obligatorio, y por tanto, las que se produzcan en el curso de las sesiones válidas, en cuestiones de su competencia, y de conformidad con las reglas sobre la mayoría, puntualizadas en el reglamento, la ley o el decreto, según el caso, obligan a todos los partícipes hayan o no tomado parte en la deliberación respectiva.-

La exigencia ejecutiva se autoriza en los arts 13 y 14 de la ley 102 de 1.948, de las cuotas deducidas a cada partícipe, esto en lo que atañe a las obligaciones de dar y la misma regla se aplica a las obligaciones de hacer o no hacer. Cuando se contemplan dos situaciones iguales, enseña la hermenéutica que se debe aplicar la misma disposición, y siendo tal el caso, no nos cabe duda de que cualquier obligación, deducida por la asamblea en contra de alguno de los propietarios, aparece su exigencia compulsiva, de conformidad con las reglas sobre la materia, contenida en los códigos civil y de procedimiento civil.-

41).- EL ADMINISTRADOR, SU NOMBRAMIENTO.-

La ley no regula en forma especial los órganos de administración del edificio sometido a la propiedad por pisos o por departamentos, se limita a decir que el reglamento de copropiedad contendrá lo relativo "facultades y obligaciones y forma de elección del administrador".-

La inflexión verbal usada por la ley no indicaba obligación expresa de designar un administrador, por lo cual dice Reyes "que siendo prácticamente necesario, y aún legalmente o-

obligatorio la existencia de un administrador en el régimen de la Propiedad Horizontal, claro nos resulta, que ante el silencio del reglamento de copropiedad o ante el desacuerdo de los interesados, con respecto a la provisión del cargo, está salva para cualquier propietario la vía judicial que indica el art de la ley 195 de 1.890, referente al punto en materia de comunidad en general". Y aunque esto lo afirma con anterioridad a la expedición del decreto 1335 de 1.959, en el cual ya se exige con anterioridad a la expedición del decreto 1335 mencionado, con carácter obligatorio el nombramiento de un administrador. Sin embargo hoy puede ser aplicada tal disposición, en el modelo de reglamento que transcribo anteriormente se le da aplicación a estos artículos. Por tanto el decreto reglamentario llenó el vacío que había en la ley con respecto al nombramiento del administrador. En dicha disposición, tampoco se regula el cargo, más allá de lo que hace la ley 182, únicamente agrega lo relativo a la designación y duración del cargo.-

La convergencia de intereses privados y comunes en un mismo edificio, que es lo que caracteriza al sistema en estudio y la necesidad de velar por su normal coexistencia, a fin de superar numerosos problemas de diversa índole, resultante de la convivencia numerosa en el inmueble, justifica y explica la obligatoriedad de un administrador, a cuyo cargo se halla la gestión inmediata de los intereses comunes, ya sea actuando por mandato directo de la asamblea de copropietarios o por iniciativa propia en el ejercicio de sus facultades legales o convencionales, para

la solución de las necesidades ordinarias o urgentes que no admiten demora.-

El nombramiento del administrador es función que compete exclusivamente a la asamblea de copropietarios y cuya designación se hace por una mayoría simple, como lo establece la legislación Francesa, o calificada como lo exige la Chilena, nuestra legislación igual que la argentina no establece la mayoría que para ello se requiere dejando en libertad a los propietarios para fijarla en el reglamento de copropiedad.-

Para desempeñar el cargo es conveniente que sea preferido uno de los copropietarios, ya que su vinculación directa a la suerte del edificio asegura una mayor eficacia y esmero en el cumplimiento de sus funciones. Hay legislaciones que lo exigen así, como la brasileña, la chilena y la argentina permiten que sea un extraño al consorcio. Considero que el silencio de nuestra legislación al respecto es para que se tome una u otra solución.- De allí que el reglamento debe establecer en forma clara que clase de mayoría se necesita para el nombramiento del administrador, su reelección, su remoción, etc.

42).- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

Se ha seguido el mismo criterio por la ley y el decreto reglamentario, de no interferir sino en lo absolutamente necesario para garantizar la libertad de reglamentación conferida a los titulares del sistema, se han limitado a disponer que las facultades y obligaciones de administrador debe puntualizarse en el reglamento de copropiedad.-

Dentro de la ley 182 de 1.948, solo se han señalado dos funciones expresas que de derecho corresponden al administrador son ellas:

- 1.- La establecida en el inciso 2º del artículo 7º. La de recurrir al Juez.-
- 2.- La señalada en el inciso 2º del art 15, al cobro de la cuota.-

Nuestra legislación dándole las facultades de reglamentación a la asamblea, se determinan las funciones del administrador.-

El administrador tendrá que desempeñar las funciones de administración, representación y ejecución.-

La función de Administración.- Corresponde el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la realización de los actos urgentes de la administración y conservación del edificio, como reparaciones locativas, pago servicios comunes de agua, etc.

La Función de Representación.- El representante de la comunidad es el administrador, y las funciones que por este aspecto están consideradas por la ley 182 de 1.948, art 15, y en la ley 95 de 1.890, art 22, y en virtud el administrador aparece como representante ya activa o pasivamente de la masa de copropietarios en

las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, estas facultades serán dadas expresamente en el reglamento.- También en el campo contractual el administrador representa a los copropietarios, pero unicamente cuando tenga por objeto directo el campo de cumplimiento de sus funciones conservati

vas o meramente administrativas sobre los bienes comunes, porque para otra clase de contratos necesita la autorización expresa de la asamblea.-

La función de ejecución.- Se concreta esta función al cumplimiento de las ordenes y determinaciones de la asamblea, obrando como un mandatario de la asamblea de copropietarios.-

Para terminar este tema es bueno dar unas nociones sobre la responsabilidad del administrador y me limitaré a afirmar que la responsabilidad del administrador ante los propietarios de responder por negligencias, omisión o desacierto en sus funciones debe determinarse en el reglamento o sino se le colocará en el mismo terreno de responsabilidad de los gerentes de sociedades; a mí me da la gran idea de exigirle al administrador una caución para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.-



C A P I T U L O X

D E R E C H O D E A B A N D O N O

43).- EL DERECHO DE ABANDONO.-

El tratadista Eduardo Jorge Laje, refiriéndose al Derecho de Abandono, dice lo siguiente: " Como en ella coexisten una propiedad privada y un condominio forzoso y accesorio sobre las partes comunes del inmueble, no habría inconveniente, en términos generales, para aplicarle los principios que informan el derecho de abandono bajo condiciones iguales a las que prevalecen en el condominio general. Mediante esta renuncia parecería entonces que el propietario de una fracción podría liberarse de sus obligaciones en cuanto a la conservación, administración, y reparación de las partes comunes".-

El ejercicio del derecho de abandono es admisible con respecto a las partes comunes, separadamente a las exclusivas. Las partes comunes se encuentran por su naturaleza afectadas como accesorios necesarios al uso y goce del conjunto y de cada una de las fracciones privativas. Ninguna de aquellas partes podría encontrarse desvinculada del aprovechamiento de todos los dueños, so pena de perjudicar el uso y goce del conjunto y de cada una de las fracciones privativas. Por ello se obliga a los propietarios a contribuir a los gastos comunes de conservación y hasta incluso de transformación. Cuando estos últimos son

acordados por la mayoría o bien por la unanimidad de los dueños según el sistema adoptado en cada legislación.-

Si un condominio pretendiera liberarse por medio del abandono -cun con respecto a los gastos futuros,- condición esa indispensable- para todo supuesto en que la facultad se quiera ejercer, en forma tal que se comprometiera a no usar ni aprovechar los beneficios propios de la parte común renunciada, vendría a crearse una situación incompatible con la naturaleza misma de dichas partes y de todo el sistema de propiedad por pisos o por departamentos.-

En efecto las partes comunes, por su misma condición de tales, son o se reputan de uso y aprovechamiento indispensable. Por consiguiente no puede concebirse separadas de cada una de las fracciones privativas.-

En segundo lugar el ejercicio de abandono chocaría con la dificultad práctica de demostrar en la mayor parte de los casos si efectivamente el propietario renunciante no aprovecha la parte o servicio abandonado, esa falta de aprovechamiento por lo pronto, sería imposible con relación a las partes que constituyen una beneficio para el conjunto y, por consiguiente para cada uno de los dueños, por el sólo hecho de su existencia.-

Además, aunque se trate de elementos o servicios perfectamente divisibles y separables del aprovechamiento individual, el hecho de que alguno de los propietarios, para hacer efectivo el abandono, se viera excluido del uso y goce, por ejemplo de un ascensor, o de un servicio de calefacción y agua caliente, ven-

dría a romper la igualdad que debe existir entre todos los condominios.-

En el derecho Argentino, la doctrina negatoria del abandono, le ha dedicado una disposición especial en la parte final del art 8º que dice textualmente: "ningún propietario podrá librarse de contribuir a la expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes, ni por abandono del piso o departamento que le pertecene".-

En nuestro derecho Colombiano, no se puede aceptar el abandono del piso o departamento para exigirse el pago de las expensas. No aparece claro el procedimiento por medio del cual podría evitarse el abandono o las consecuencias del tal hecho en casos especiales, como podría serlo la insolvencia o la muerte del propietario sin dejar herederos. La solución en tales casos podría ser la iniciación del juicio ejecutivo por parte del administrador, una vez comprobados tales hechos y despues de haber transcurridos cierto tiempo prudencial, para el pago de la cuota correspondiente que terminaría con la consiguiente venta o adjudicación al consorcio del piso o del departamento abandonado.-

C A P I T U L O X I

SEGURO Y RECONSTRUCCION

44).- EL SEGURO.-

El art 16 de la ley 182 establece la obligatoriedad del seguro, contra incendio y daños del ascensor de todo edificio.

Este seguro de incendio cubre todos los riesgos provenientes de la destrucción total o parcial, de la edificación por causa del fuego.-

En lo que respecta al seguro contra daños del ascensor, se refiere la ley a los riesgos provenientes del funcionamiento de dicho ascensor, y se encamina a mantenerlo en perfecto funcionamiento. Esta clase de seguro es algo raro, ya que las legislaciones extranjeras no se refieren en nada a esta clase de seguro.-

Hay que tener muy presente que para asegurar un edificio debe haber una relación entre el valor del edificio y el seguro, porque no se podría aceptar un seguro irrisorio, para un edificio costoso.

Las primas para cancelar el seguro, son expensas en común; el art 5º nos determina quienes deben pagar dichas primas y en qué proporción. La ley no tutela debidamente el cumplimiento de la obligación de asegurar, porque ni hace imposible la transgresión de su mandato, ni establece sanciones pa-

ra el caso de que ella se produzca. Dice el Sr. Reyes "bien hubiera podido describirse a la misma autoridad municipal, que confiere la autorización relacionada en el art 18º, la vigilancia para el seguro, el cual debe constituirse en la cuantía necesaria para cubrir el valor del inmueble, o prohibir a los Notarios y registradores la autorización e inscripción de instrumentos relativos a la propiedad Horizontal, mientras no se acredite el cumplimiento de la obligación mencionada.-"

45).- RECONSTRUCCION.-

El valor de la indemnización del seguro contra incendio, está destinado primordialmente a la reconstrucción del edificio. El art 18 del la ley de Propiedad por pisos o por departamentos dispone que el valor del seguro, se invierta primero que todo en la reconstrucción del edificio. El código de Comercio de Colombia establece que elasegureador puede obligarse a reparar o a reponer la cosa afectada por el siniestro o pagar al beneficiario una suma de dinero equivalente al perjuicio sufrido por el accidente, presumiéndose en todo caso lo primero a pesar de que, como la misma obra específica si es voluntad del asegurado preparar o reponer, de ninguna manera puede impedírsele que cubra la obligación en esa forma.-"

Nuestra ley carece de reglas para estimar con caracter obligatorio cuando la destrucción abarca más de las partes del valor del inmueble, y cuando es de menor gravedad, lo cual ciertamente puede ser causa de conflictos entre los dueños. En mi concepto el conflicto debe resolverse mediante peritos.-"

C A P I T U L O X I I

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS

46).-- CUANDO SE EXTINGUE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS.--

La propiedad por pisos o por departamentos se puede terminar por las siguientes causales:

1ª) Destrucción total o grave deterioro del edificio. (inciso 2º del art 14 de la ley 182).--

2ª) Extinción de un derecho se opera por la pérdida de su objeto. En caso de ruina o destrucción total del edificio o parcial de más de las tres cuartas partes de su valor, por cualquier causa accidental, como incendio, terremoto, etc. En tal caso el derecho ~~termina~~ termina en forma absoluta, subsistiendo únicamente la propiedad sobre el terreno y los materiales en forma de comunidad ordinaria reglada por los preceptos generales pero ello no obsta para que los propietarios resuelvan la forma de acometer la reconstrucción del edificio.--

3ª) Termina también el derecho en caso de demolición por mandato judicial decretado por las razones indicadas en el art. 988 del C. C. Colombiano, o sea en el caso de que el edificio esté amenazando ruina y sea un peligro para la seguridad de los vecinos y propietarios.--

4ª) Aunque la ley no lo indica puede considerarse como una causal para la extinción de la propiedad por pisos o

por departamentos, la expropiación, por causa o interés público o utilidad social de conformidad con la ley 1ª de 1.943.--

4ª) Por confusión o concentración de todos los derechos en una sola persona.--

La voluntad de los propietarios puede actuar en forma paulatina al ir vendiendo cada uno de sus derechos al mismo comprador hasta quedar éste dueño de todo el edificio, o bien devolverles todos las venta por un mismo acto de la totalidad.--

Cuando ello sucede desaparecen todos los derechos colectivos sobre los bienes comunes y sólo subsiste la propiedad exclusiva del comprador sobre todas y cada una de las partes del inmueble.--

El autor Raciatti dice "Cuando ello no implica comprometer la divisibilidad jurídica del inmueble ya inscrito como lo determina la ley, para que el sistema concluya definitivamente, el interesado debe solicitar la correspondiente inscripción y contra-asientos, en los registros pertinentes. En caso contrario el edificio seguirá afectado el régimen especial y se podrá sin ningún requisito previo, volver a vender en forma singular los pisos o departamentos.--

C A P I T U L O X I I I

LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS COMO UNO DE LOS MEDIOS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.-

47).- La propiedad por pisos o por departamentos que se ha establecido en nuestro país y que ahora ha tomado un gran progreso, es un medio que resuelve en su totalidad el problema de la vivienda en Colombia, debido a factores de índole económico y social que adelanto analizamos, pero considero que el sistema es uno de los más ventajosos que hoy pueden encontrarse para aliviar las crisis habitacionales.-

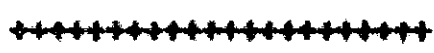
Esta afirmación no la hago en forma apriorística.

Para ello me baso en los magníficos resultados que su aplicación ha dado en aquellas ciudades donde se ha recurrido al sistema, como medio para solucionar el problema de la vivienda. Tal es el caso de Bélgica y otros países Europeos después de la segunda guerra mundial; en nuestra América Latina tenemos Rio de Janeiro, y Sao Paulo en el Brasil, Santiago de Chile.-

Para terminar esta monografía quiero dar unas soluciones al problema de la viviendas:

- 1ª) Financiación Internacional para frenar el crecimiento del déficit anual.-
- 2ª) Creación de un fondo Nacional de vivienda Popular con aportes obligatorios del Estado y los particulares.-
- 3ª) Creación del Banco de la Vivienda.

E I N



BIBLIOGRAFIA

ARANGIO RUIZ VICINZO: Institución de derecho Romano (Ed. de Palma. Buenos Aires).--

AMATI: (revista de derecho Civil 1.927. Pag. 336. II. Condominio Pro diviso Delle Case).--

BATLE VASQUEZ MANUEL: (La Propiedad de Casas por pisos .III. Edición, Madrid. 1.954).--

BERNARDINI MARIO J.: "Validez de asambleas en el régimen de propiedad Horizontal". 1.954.--

COLIN Y CAPITANI: "Curso Elemental de Derecho Civil (Trad. de De-nofilio de Bus (Madrid Rens 1.922-1.928).--

CORREA LINCE: "La propiedad Horizontal". Nogotá 1.927.--

CLARO SOLARI: "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado" tomo VI.--

JOSSERAN LOUIS: "Derecho Civil, Tomo I, Vol. III" "La propiedad y los otros derechos reales y principales". traducción, Santiago Cunchillos y Manterola, 1.952.--

LAFAYLLE HECTOR: "Derechos Reales"

HEGRI JOSE A: "Regimen Argentino de la Propiedad Horizontal." 1.953.--

PEREZ VIVE ALVARO: "Compra venta y Permuta".--

REYES D. HERNANDO: "El Régimen de la Propiedad Horizontal", Bucara manga 1.950.--

T E S I S

RESOLTA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS.-

PRIMERA PARTE

NOCIÓN GENERAL.-

Capítulo I.-

EVOLUCIÓN HISTÓRICO-JURÍDICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS.-

1.- Terminología.-

2.- Antigüedad.-

3.- Derecho Romano.-

4.- Edad Media.-

5.- Derecho Francés.-

6.- Derecho Español.-

7.- La Legislación Argentina.-

8.- Leyes especiales: Italia, Bulgaria, Brasil, Chile, Uruguay, Bélgica y otras.-

9.- Propiedad por pisos o Departamentos en Colombia.

CAPÍTULO II.-

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD POR PISOS O DEPARTAMENTOS.-

10.- Teorías que explican y regulan la propiedad por pisos o por Departamentos.-

11.- La verdadera Naturaleza de la Propiedad por pisos o por departamentos.-

12.- Elementos que la constituyen.-

CAPITULO III

IMPORTANCIA DE LA INSTITUCION.-

13.- Ventajas que reporta: Sociales, Económicas y Jurídicas.-

CAPITULO IV.-

14.- Legislaciones que rechazan la propiedad por pisos o por departamentos.-

SEGUNDA PARTE

OBJETO DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS.-

CAPITULO V

15.- Ley de la Propiedad por Pisos o por Departamentos, (182 de 1.948.-

16.- Decreto Reglamentario / 1.335 de 1.959.-

17.- Derecho de Propiedad Exclusivo.-

18.- El edificio.-

19.- Las partes Comunes, elementos que la integran.-

20.- Las Partes Privadas.-

21.- Modalidades que puede ofrecer la Promoción del Sistema.-

CAPITULO VI.-

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

22.- Uso y goce de los bienes comunes.-

23.- Propiedad de las partes comunes.-

24.- Obligaciones de los propietarios en relación con las partes comunes.-

CAPITULO VII.-

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS POR RAZÓN DE LAS PARTES PRIVADAS.-

25.- Noción.-

26.- Clasificación.-

27.- Las obligaciones.-

28.- Solución para obviar los gastos de los servicios.-

CAPITULO VIII.

CONSTITUCIÓN JURIDICA DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.-

29.- Requisitos constitutivos en general.-

30.- Naturaleza Jurídica.-

31.- Obligación de confeccionar este reglamento.-

32.- Confección, Publicación y Fuerza del reglamento.-

33.- Contenido del reglamento.-

34.- Autorización Oficial.-

35.- Modelo del Reglamento de Copropiedad.-

CAPITULO IX.

DIRECCION Y ADMINISTRACION.-

36.- Naturaleza de la asamblea.-

37.- Constitución de la Asamblea.-

38.- Reunión de la Asamblea.-

39.- Funciones de la Asamblea de Copropietarios.-

40.- Aspecto formal y sus decisiones. Caracter obligatorio de las decisiones.-

41.- El Administrador. Nombramiento.-

42.- Funciones del Administrador.-

CAPITULO X

DERECHO DE ABANDONO

43.- El derecho de abandono.-

CAPITULO XI

SEGURO Y RECONSTRUCCION

44.- El seguro.-

45.- Reconstrucción

CAPITULO XII

EXTINCION DE LA PROPIEDAD POR PISOS O POR DEPARTAMENTOS

46.- Cuando se extingue la propiedad por pisos o por departamentos.-

CAPITULO XIII

47.- La propiedad por pisos o por departamentos como uno de los medios para solucionar el problema de la vivienda.-

+++++