

**Sobre Unidades Residenciales en Colombia**

**Corporación Universitaria Remington.  
Facultad: Derecho.**

**Roosevelt Arcardy Segura Hernández  
Doris Fabiola Vásquez Aceros**

**Nombre del Tutor del trabajo de grado.  
-Nombre del Co-tutor del trabajo de grado (si aplica)-.  
-Opción en la que realizó su trabajo de grado (Investigación o Proyecto de  
grado).  
2024.**

## Dedicatoria

Por un sueño en medio de palabras, se dedica esta investigación al pilar de la vida; al Dios Todopoderoso, a todos aquellos que encuentran vida en los escritos, en las letras y en los documentos; a las familias, y por supuesto a los hijos, ellos son el motor de la vida, por los que cada día se lucha por ser un mejor ser humano, a los padres y hermanos que de una u otra manera han contribuido en este proceso, a los compañeros de vida que fue el artífice de que este sueño se hiciera realidad.

-“La guerra es una invención  
de la mente humana y la  
mente humana también  
puede inventar la Paz”-.  
Winston Churchill

## **Agradecimientos**

A los docentes que durante el recorrido de la carrera direccionan con sus conocimientos y sabiduría, al director de monografía el Doctor Edward Fabian Ospina Torres y a todos quienes inspiran el desarrollo de trabajos investigativos, en pro de la Educación y la información.

“La libertad personal no tendría  
Sentido, sin la libertad del pueblo”  
Mandela

**TABLA CONTENIDO**

Dedicatoria .....	2
Agradecimientos .....	3
Resumen .....	5
Palabras clave.....	5
Introducción.....	6
Planteamiento del problema.....	7
Resultados y Discusion .....	9
1. Concepto de propiedad horizontal en Colombia .....	9
1.1. Noción histórica.....	10
2. Normatividad vigente y evolución .....	12
2.1. 2.1 Regulación .....	16
3. Conceptos y preceptos en la ley 675 del 2001.....	18
3.1. Ley 675 del 2001.....	19
3.2. Sobre las copropiedades en Colombia .....	20
3.3. Sobre la propiedad horizontal residencial .....	20
3.3.1. Principios orientadores.....	22
3.4. Constitución.....	23
3.5. Bienes comunes.....	25
Conclusiones.....	27
Referencias .....	29

## Resumen

Abordar el tema de propiedad horizontal, en aras de introducirnos hacia el conocimiento de la conformación constitución distribución de las copropiedades en Colombia, para dar paso a brindar una asesoría jurídica en materia de reglamentación sobre una unidad privada como edificio. De ahí a, identificar ¿cuáles son los parámetros exigidos por la ley para la conformación dirección y administración y funcionamiento de un conjunto de unidades privadas en el área urbana en Colombia? Para resolver el anterior planteamiento, se propone describir el trabajo partiendo de diferentes autores, generar una argumentación respecto a los asuntos principales, para finalmente obtener un discurso argumentativo en áreas de resolver el planteamiento abordado. Lo anterior se construye a partir del objetivo general como: identificar los aportes legales y doctrinales respecto a Cómo conformar, direccionar, administrar y dar funcionamiento las unidades residenciales en Colombia. Como objetivos específicos: el primero, definir qué es la propiedad horizontal en Colombia a partir del contexto histórico y su conceptualización; como segundo objetivo específico, enunciar la normatividad vigente y su evolución; y tercero, analizar los conceptos principales y su base legal en cuanto a la conformación, dirección y administración y funcionamiento de las copropiedades en Colombia.

En este momento se identifican lo atinente a la conformación, Constitución y certificación de asistencia y representación de una copropiedad, donde el propietario inicial o el constructor a través de documento público somete apropiada horizontal un bien inmueble. Es así como surge la persona jurídica en el momento en que se realiza el registro del régimen de propiedad horizontal en la oficina de instrumentos públicos y registro del municipio donde esté ubicado el bien inmueble. La inscripción y posterior certificación atinente a la existencia y representación legal de dicha persona jurídica hace consonancia al alcalde municipal o distrital del domicilio lugar de ubicación de la copropiedad o a quien haya sido delegada dicha facultad en la ciudad de Bucaramanga al INVISBU.

### Palabras clave

Conformación. Copropiedad. Constitución. Persona jurídica. Reglamento.

## Introducción

El primer acápite de este documento tratará sobre el concepto de la propiedad horizontal a partir de la noción histórica; el segundo capítulo, se propone disponer de la normatividad vigente, la regulación y la evolución de estos; el tercer capítulo, sobre las copropiedades en Colombia a partir de los principios orientadores conceptos y preceptos.

Fundamentalmente, en materia de propiedad horizontal en Colombia ésta es una forma muy especial de dominio, que se le denomina a dicha modalidad “propiedad horizontal”, en ésta se concurren varios derechos relacionados a la propiedad privada y de forma solidaria o de copropiedad sobre un terreno en general que se denomina como bienes comunes, los principios que orientan dicha ley se prevén o se estipulan actualmente en la Ley 675 del 2001, en éste régimen se expide la normatividad y se reglamentan el aspecto de propiedad horizontal en todo el territorio nacional. (Congreso de la República, 2001).

De otro lado, en lo atinente a aspectos inmobiliarios, se cita a la doctora Clara Inés Escobar, teniendo como referente en este proyecto investigativo en razón a que esta investigadora y doctrinante trae a colación asuntos relacionados con la propiedad horizontal y específicamente en conformación, organización, dirección de unidades inmobiliarias cerradas. (Escobar, 2012). La conformación de la copropiedad surge bajo la naturaleza de persona jurídica sin ánimo de lucro, se protocoliza por medio de escritura pública y se conoce como reglamento de propiedad horizontal; en dicho reglamento se esgrime los linderos de la propiedad, las zonas comunes, las unidades privadas con su respectivo coeficiente o participación porcentual, las reglas como se conforma y se dirige dicha unidad.

Sobre la noción y naturaleza de la copropiedad, se trae a colación el análisis de la copropiedad, la comunidad, su noción y naturaleza, y sobre lo anterior, tratamos al autor el doctor Arturo Valencia Zea, en su libro titulado derecho civil - derechos reales. (Valencia Zea, 2001.). La urbanización o la desertación del pueblo rural es una de las causas de la generación de comunidades y por ende, la necesidad de organización obligó la creación del concepto de copropiedad o propiedad horizontal.

Con respecto a las actuaciones urbanísticas que conforman la propiedad horizontal, su reglamento para sectores exclusivamente residenciales, que es uno de los requisitos previos, como el desenglobe y la regulación atinente a la propiedad horizontal se considera lo expuesto en el capítulo III de derecho urbano, ordenamiento territorial y actuación urbanística. (Mora Barrera, 2019). La copropiedad nace de una extensión de terreno la cual parte de

En aspectos relacionados a la administración o a la representación legal que se ejerce dentro de estas unidades residenciales en Colombia, se trae colación una guía práctica lo relacionado con éste tema expedido por la corporación Colombiana de propiedad horizontal. (Ruiz, 2013).

**Planteamiento del problema.**

Uno de los desafíos y retos como profesionales en áreas jurídicas, es resolver dirimir o dirigir un asunto, en un área en la cual muchas veces no se tiene la suficiente experiencia. No obstante, como estudiosos del derecho, la temática es estudiar, analizar, investigar, inquirir, inferir dentro de áreas para resolver los planteamientos que los clientes ofrecen.

Es por esto, que con el escaso conocimiento respecto a temas de propiedad horizontal se buscará realizar un análisis sobre las vicisitudes en temas de propiedad horizontal y en cuanto al funcionamiento, en concreto se identificará o se buscará resolver el planeamiento de un cliente sobre:

¿Cuáles son los parámetros exigidos por la ley para la conformación, dirección, administración y funcionamiento de un conjunto de unidades privadas en el área urbana en Colombia?

Este documento investigativo es de gran relevancia porque muestra las vicisitudes en temas de propiedad horizontal, de forma básica en la conformación, dirección y administración de unidades residenciales del área urbana en Colombia.

Este documento es el desarrollo de un objetivo sobre los retos iniciales como estudiantes de derecho, para atender uno de los primeros casos como abogados litigantes.

Por lo anterior, la persona que esté interesada en esta investigación encontrará un análisis sobre aspectos relacionados a la propiedad horizontal partiendo de una breve historia en Colombia sobre propiedad horizontal e identificando la normatividad vigente de la misma con apoyo doctrinario y jurisprudencial en lo relacionado a dirección, administración, conformación y funcionamiento de una unidad residencial en el área urbana de Bucaramanga.

Es pertinente este documento como guía, porque lo relacionado tiene un enfoque a sumergir y dirigir a los profesionales del derecho en un área que es poco conocida, por ende, su desarrollo es una guía temática que servirá de consulta a docentes, estudiantes y como un apoyo para abogados litigantes.

Este documento investigativo cumple con el método descriptivo- argumentativo, el cual se basará en la resolución de un planteamiento a partir inicialmente, de la



indagación y luego, de la profundización en doctrina, leyes y jurisprudencia sobre el tema.

### **Objetivo general**

Identificar los aportes legales y doctrinales respecto a cómo conformar, direccionar, administrar y dar funcionamiento a unidad residencial en Colombia.

### **Objetivos específicos:**

-Definir que es la propiedad horizontal en Colombia a partir del contexto histórico y su conceptualización.

-Enunciar la normatividad vigente y su evolución.

-Analizar los conceptos principales y su base legal en cuanto a la conformación, dirección, administración y funcionamiento de las copropiedades en Colombia.

### **Metodología**

Este documento investigativo cumple con el método descriptivo argumentativo, el cual se basará en la resolución de un planteamiento a partir inicialmente de la indagación y luego de la profundización en doctrina, leyes y jurisprudencia sobre el tema.

## **Resultados y Discusion**

### **1. Concepto de propiedad horizontal en Colombia**

### **1.1. Noción histórica**

Este primer acápite, busca de forma efectiva definir qué es la propiedad horizontal en Colombia a partir del contexto histórico y su conceptualización, lo cual, nos indica que se desglosará el primer objetivo específico.

Con respecto a los antecedentes en materia de propiedad horizontal se halla que el crecimiento de las poblaciones urbanas, el desplazamiento del campo a las ciudades, por inconvenientes de tipo ambiental, política, de orden público o simplemente por el anhelo de los ciudadanos de mejorar su calidad de vida; fueron algunas de las razones por las cuales, los pueblos o ciudades se han ido consolidando en torno a grandes espacios urbanos y se fue consolidando las grandes poblaciones que debido a las políticas de infraestructura vial, hospitales, servicios públicos, escuelas, centros de recreación y entre otros, empezó a achicarse el suelo; problemática que obligó a la regulación o al surgimiento de lo conocido como: leyes de pisos y o departamentos.

De acuerdo exámenes rigurosos realizados por la corte constitucional colombiana en varias sentencias se logra identificar de forma histórica Cómo la propiedad horizontal tiene sus asomos de regulación normativa desde el siglo XIX concretamente desde el año 1890, en época en la cual el proyecto de ley para la norma 95 de 1890 incluyeron artículos basados en la legislación española, pero sin resultados efectivos lo que se evidencia la necesidad de regulación en materia de propiedad horizontal Y de paso se avistaba el complejo que llegaría a tener en un futuro.

Posteriormente en el año 1946 se dio el intento de dar luz a una norma que regulara el tipo de propiedad horizontal ya que los problemas entre los propietarios de forma individual y colectiva se tenían que afrontar con reglas generales de derecho de propiedad, lo cual obligaba o llamaba La regulación no obstante en la norma en su momento no estaba preparada para asumir el reto regulatorio ya que

no existía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial frente a los diferentes interrogantes y problema que suscitaba la moderna forma de vivir cotidianamente compartiendo bienes comunes bienes privados y así mismo servicios comunes.

Debido al cierre del congreso en el año 1947 el proyecto de ley que se cursaba en el año 1946 la cual, recopilaba la legislación chilena y brasileña, debido a los niveles de violencia que suscitaban en todo el país debido al enfrentamiento entre partidos políticos conocido como la violencia de mitad de siglo, obligó a abortar dicha propuesta.

Fue gracias al contexto de violencia política y en el marco de los hechos ocurridos el 9 de abril de 1948, que a la luz del estado de sitio, se promovió el decreto 10286 del 21 de abril de 1948, el cual buscaba con su expedición regular el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, .

Lo anterior se tuvo como fundamento buscar la reconstrucción de los innumerables sectores que habían sido afectados por los diferentes sucesos acontecidos tras el asesinato del caudillo Jorge Eliécer Gaitán Ayala, en la ciudad de Bogotá. Tras el acontecimiento, se dio el levantamiento de carácter popular a nivel nacional en contra de la muerte de el director del partido liberal en su momento y uno de los más preponderantes e influyentes jefes políticos que el país hubiera tenido hasta el momento.

No está de más recordar, que tras dicho acontecimiento se dio el deceso de miles de personas y la destrucción de muchísimas edificaciones tanto privadas como públicas, por tal razón, al momento de generarse la reestructuración o reconstrucción de la misma se dio cuenta el estado de la manifestación de un gran vacío normativo.

Es así que, entró en auge la formulación de leyes para regular las construcciones y para que concurrieran los denominados derechos de la propiedad privada y así mismo los de copropiedad.

Frente al punto en mención, la Corte Constitucional en sentencia emanada en el año 2002, evocó que la copropiedad es fruto de los diferentes roles sociales a través del tiempo, cuando surgen ciertos conflictos que el legislador se vio obligado a regular:

*(...)- "El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo"-(...) (Corte Costitucional, 2004)*

Inicialmente en Colombia se creó la ley 182 del año 1948, la cual fue derogada, pero que está en vigencia la ley 675 del 2001.

## **2. Normatividad vigente y evolución**

El primer régimen en Colombia que regulaba en materia de propiedad de pisos y departamentos en una misma edificación se vinculó al ordenamiento jurídico

gracias a la expedición de la mencionada anteriormente ley 182 de 1948, lo anterior, obedeciendo a que la ley 57 de 1887 conocido como el código civil no regulaba este tipo de propiedad o de derechos en el país.

Se prevé que en Colombia el motivo de la creación de la ley 182 de 1948, fue tras el homicidio del caudillo liberal Jorge Gaitán, circunstancia que dio origen a grandes disturbios ocasionados por aquella muerte, lo que obligó a que el gobierno de ese momento legislara sobre los derechos inmersos de la propiedad privada y sobre la reconstrucción y sobre la propiedad común en los edificios pequeños que ya existían en la ciudad de Bogotá.

Años después, surgió el decreto 1335 del 1959, el cual tenía como fin vincular licencias urbanísticas y regular algunos permisos para cuando el propietario de terrenos pudiera someterse a las normas de propiedad horizontal del momento.

Es así también, como en el año 1968, nació el decreto 144 por medio del que se reguló el artículo 19 de la ley 182 de 1948, adiciónóel decreto 1335 de 1959, en este caso el principal aporte que fue dado fue el establecimiento obligatorio de que las escrituras públicas de Constitución se citaran en la oficina de instrumentos públicos y de modificación por su número, fecha y notaría, del mismo modo, dispuso que al momento de transferir el dominio en la misma notaría donde se haya protocolizado el reglamento de propiedad horizontal, no era necesario insertar copia auténtica del reglamento de sociedad en los demás casos si era necesario u obligatorio anexar esta copia.

Ya con posterioridad, surgió el decreto 1.250 del año 1.970 por medio del cual, dió origen el estatuto de registro de instrumentos públicos en Colombia. En el artículo 51 se deprecó que al dar origen a la propiedad horizontal se mantendría el folio del lote de mayor extensión y que de este se originaría las matrículas inmobiliarias de las diferentes unidades privadas circunstancia que actualmente

aún se mantiene con la de expedición y por supuesto la vigencia de la ley 1579 del 2012.

Tiempo después, el decreto 107 de 1983 entró en vigencia el cual, reguló nuevamente la ley 182 de 1948, en la que en primera medida derogó la exigencia de someter el bien de un propietario al régimen de propiedad horizontal, de contar con la autorización del texto y reglamento de propiedad horizontal por parte del ente territorial o de las alcaldías municipales o del distrito.

Adicionalmente, el citado decreto 107 de 1983 obligaba a que el denominado documento “escritura de protocolización de reglamento” debía adicionarse diferentes anexos a algunos documentos y cumplir cláusulas de requisitos para su validez.

Fue también, como en el año 1983 a partir del decreto 2148 ratificó el contenido del decreto 144 de 1968 y amplió respecto a generar copias auténticas del reglamento de propiedad horizontal en las escrituras de transferencia de dominio de los bienes privados ubicando como requisito que esta se realizaba en notarías diferentes a donde se había efectuado el reglamento de propiedad horizontal.

Ya años posteriores, en el año 1985, la ley 16 surgió con el decreto reglamentario 1365 de 1986 y el decreto reglamentario 428 de 1998.

Es importante recalcar, que a partir de la ley 182 de 1948 que es la base de la legislación en materia de propiedad horizontal, que en el artículo primero y el artículo segundo, nos daba la denominación o la clasificación de bienes; constando la denominación de bien privado de dominio particular y bien privado de dominio común de todos los propietarios en comunidad.

Es decir, que deprecó el fraccionamiento de bienes y estableció los bienes privados como unidades privadas y los bienes comunes como aquellos que le pertenecen a toda la comunidad.

A partir de la mentada ley, también dio origen a la creación y conformación y registro de la formalidad conocida como, el reglamento de propiedad horizontal, por medio de la cual, estableció que para la existencia de una propiedad horizontal este debía contener al menos los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley regulatoria, abolida por la Ley 675 del 2001:

-El reglamento de copropiedad horizontal debe contener las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los propietarios facultades obligaciones y forma de dirección del administrador distribución de las cuotas de administración entre los propietarios etcétera.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformación de la asamblea de propietarios. (Artículo 12 ley 182 de 1948).

Según la actual legislación, para la constitución del régimen de propiedad horizontal, la ley 675 del 2001, dispone los requisitos para la constitución y registro a través del reglamento de propiedad horizontal, expresando el imperativo de crearla mediante escritura pública e inscripción en el Registro de instrumentos públicos (Art. CUARTO). (Congreso de la República, 2001).

Así mismo, el artículo quinto ibidem dispone las características de forma y de fondo que debe contener dicha escritura pública, como lo es, la identidad del propietario y del conjunto, edificio o urbanización, la identificación del terreno con sus respectivos linderos, área, los títulos de propiedad y los diferentes folios de matrícula inmobiliaria, la identidad de las unidades privadas con los respectivos planos, la identificación y determinación de las respectivas áreas comunes de la copropiedad, los módulos de contribución, los coeficientes de cada unidad privada, el destino que se le dará a los bienes comunes, y de dominio particular (vivienda, comercial o mixta), las debidas especificaciones de la construcción y las respectivas condiciones de seguridad, también, se describirá la forma de administración y regulación de asambleas, junto con las respectivas obligaciones

y funciones, prohibiciones y derechos – Artículo 5 -. (Congreso de la República, 2001).

## **2.1 Regulación**

En este acápite se buscará enunciar la normatividad vigente y su evolución Y de forma representativa, se esboza a modo de pirámide las bases regulatorias en materia de propiedad horizontal.

Es así que, mediante el modelo propuesto por Hans Kelsen, en el tema concreto, la pirámide propuesta por el doctor Luis Carlos (Monsalve Caballero, 2016, págs. 50-52), nos indica que la relevancia normativa es la siguiente:

1. Constitución política de Colombia.
2. Ley 675 del 2001 (conocida como ley especial).
3. Otras leyes que regulan temas conexos en la propiedad horizontal como:
  - El código civil colombiano; aplica para contratos de mandato, comunidad civil, contratos de obra, consejeros de administración, régimen de responsabilidad extracontractual de personas enfocadas en la responsabilidad del administrador.
  - También el código general del proceso. En lo atinente a procedimientos de ejecución e impugnación de actas de asamblea. - Código nacional de tránsito, en lo que se relaciona con automotores en vías comunes de la propiedad horizontal.
  - Código de comercio; en lo que respecta a áreas comunes contrato de seguros.
  - Código sustantivo del trabajo y la seguridad social. - Código nacional de policía.
  - Estatuto tributario en lo que concierne a las normas contables y tributarias para la copropiedad. (Artículo 186 ley 1607 del 2012).
  - Ley 95 del año 1890 en lo que respecta a la comunidad civil. - Ley 142 de 1994, qué trata sobre el régimen de servicios públicos domiciliarios y otros. - Ley 388 de 1997 sobre normas urbanas y reglamentaciones de los planes de ordenamiento



territorial. - Ley 749 del 2002 sobre la tenencia de mascotas y animales peligrosos en comunidad. - Ley 791 del 2002 en lo que respecta la prescripción en materia civil referente a prescripción de expensas comunes de administración. - La ley 820 del 2003 sobre contrato de vivienda urbana y su injerencia en la propiedad horizontal. - Ley 1209 del 2008 sobre el régimen de piscinas. - Ley 1480 del 2011 por el cual se expidió el estatuto del consumidor, en lo que respecta a garantías y responsabilidades del constructor del edificio al igual que las normas relativas a la publicidad para proyectos inmobiliarios. - ley 1558, por la cual se modifica la ley 300 de 1996 (qué es la ley general de turismo ) y la ley 1101 del año 2006. - Sobre la ley 1607 del 2012 la cual se expidió normas en materia tributaria y se dictaron otras disposiciones. -La ley 1007 96 del 2016 por la cual se establecieron medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda el incremento de la seguridad de las edificaciones y otros.

4. Se tiene en cuenta también las disposiciones y mandatos de las asambleas generales de copropietarios y demás órganos de administración.

5. La jurisprudencia de la Corte Constitucional en el estudio de accesibilidad, exigibilidad y control de normas de la propiedad horizontal o sentencias que determinen precedentes judiciales.

6. Decreto reglamentarios de la ley 675 del 2001, decreto 1380 del 2002, por el cual se prorrogó por 6 meses más el término establecido en el artículo 86 de la ley 675 del 2001, decreto 1060 del 2012 por medio del cual se reglamento en los artículos 3 , 19 y 32 de la ley.

7. Otros decretos reglamentarios, cómo:

- Decreto 356 de 1994, por medio del cual se despidió el estatuto de seguridad y vigilancia privada. - Decreto 2180 del 2006 modificado por el artículo 185 del decreto 019 del 2012. - Decreto 4950 del 2007, por medio del cual se regularon las tarifas para el servicio de seguridad y vigilancia privada. - Decreto 2590 del

2009 por el cual se reglamentan las leyes 300 de 1996 y 1101 del 2006. - Decreto 1469 del año 2010 por medio del cual se expidió código urbano de en lo que atañe los procedimientos para licencias urbanísticas por las curadurías urbanas y otros aspectos. - El decreto 735 del 2013 por medio del cual se reglamentó el artículo 7 y siguientes de la ley 1480 del 2011. - Decreto 1077 del año 2015 por medio del cual se expidió el decreto único reglamentario del sector de vivienda, ciudad y territorio. - Decreto 1072 del 2015 sobre el decreto único reglamentario del sector de trabajo. - Decreto 1074 del 2015 por medio del cual Se expide el decreto único reglamentario del sector comercio industria y turismo.  
-Decreto reglamentarios de las leyes ya mencionadas.

8. Códigos departamentales de policía y códigos de convivencia ciudadana municipales.

9. Acuerdos municipales emitidos por cada consejo municipal especialmente los planes de ordenamiento territorial.

10. Reglamento de propiedad horizontal de cada edificio o conjunto.

11. Reglamentos internos de cada edificio o conjunto.

12. Disposiciones y mandatos de las asambleas generales de propietarios y demás órganos de administración.

### **3. Conceptos y preceptos en la ley 675 del 2001.**

En este capítulo se escribirán los conceptos principales su base legal en cuanto a conformación dirección y administración y funcionamiento de las propiedades en Colombia.

La regulación que contiene esta norma busca que haya coexistencia de los derechos de propiedad horizontal, de manera exclusiva sobre bienes de dominio

particular, que pueden ser destinados al uso; ya sea comercial, mixto o residencial o un derecho proporcional de copropiedad que se tenga sobre bienes comunes.

### **3.1. Ley 675 del 2001**

Fundamentalmente la ley 675 del 2001, norma vigente, derogó: la ley 182 de 1948, la ley 16 de 1985 y la ley 428 de 1998 mediante su artículo 87, así mismo derogó los decretos reglamentarios de las mismas normas.

Es importante recalcar que la ley 675 introdujo a la normatividad en Colombia novedades tales como: Clasificar las clases de bienes dentro de la copropiedad, conocidas como privadas y comunes. - Complementar requisitos y componentes del acto de -Constitución de la propiedad horizontal. - También, por medio de la mentada ley se permitió y reguló la construcción de edificios por fases o etapas. - Permitted así mismo, ampliar conceptos de reconstrucción y destrucción de edificios. - Dio paso a reglamentar el seguro obligatorio para las contingencias de áreas comunes. - Dio origen al establecimiento de las obligaciones de los propietarios respecto a bienes comunes y bienes privados. - Permitted la regulación sobre la explotación separada de los bienes comunes y su desafectación. -Generó también la regularización de los bienes comunes de uso exclusivo. -Dio la creación de criterios para el cálculo de coeficientes de copropiedad en las diferentes tipos de copropiedades y dependiendo de su naturaleza ya fuera civil o comercial. - Regló la entrega de los bienes comunes por parte de los consumidores. -Generó la creación del título ejecutivo simple y con este, la base para el cobro de las expensas comunes por vía ejecutiva que predica el artículo 48. -Conceptuó los módulos de contribución. -Género generó la creación de fondo imprevistos. - Permitted la edición de funciones de la asamblea general de propietarios. - Logro reglamentar los destinos de la contabilidad de la propiedad horizontal. -Creó la obligatoriedad de los consejos de administración y también los comités de convivencia de algunas copropiedades. -También por medio de esta ley se arregló las normas de funcionamiento de los miembros de asamblea quorum deliberativo su integración convocatoria quorum decisorio (mayoría simples mayoría), incluso introdujo las actas e impugnaciones entre otros aspectos. -Reglamentó la figura

del revisor fiscal y le dio una funcionalidad. -Buscó mejorar funciones del administrador provisional definitivo y sus responsabilidades. -Así mismo estableció lo que se conoce como el régimen de sanciones en la propiedad horizontal.

### **3.2. Sobre las co-propiedades en Colombia**

En este capítulo se escribirán los conceptos principales su base legal en cuanto a conformación dirección y administración y funcionamiento de las propiedades en Colombia.

Es importante mencionar de forma inicial, sobre el interrogante con más frecuencia e interesante que se maneja en temas de propiedad horizontal, ya que como se vio con anterioridad, La ley 675 del 2001 es la normatividad vigente en el tema, es prudente mencionar, que no dejan de existir vacíos y se deba acudir a los criterios auxiliares, así como a la analogía y acudir de otras normas existentes en el ordenamiento jurídico.

Se debe recalcar que la copropiedad o propiedad horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro según como lo establece el artículo 33 de la misma ley.

Es así que, se debe dejar claridad que en el estudio de la propiedad horizontal y la interpretación de las normas, al momento de existir un vacío, se debe acudir con respecto a la prevalencia de las normas de mayor a menor jerarquía, como se verá a continuación.

### **3.3. Sobre la propiedad horizontal residencial.**

La actual legislación de propiedad horizontal regula de forma exhaustiva la institución de la propiedad horizontal, unificando en un solo texto escrito legal el régimen de propiedad horizontal concediendo y proporcionando, la tan anhelada

seguridad jurídica a sus tenedores, a los constructores, a propietarios, autoridades administrativas y jueces, ya que el espíritu del legislador con esto acabó con la dualidad normativa que existía.

Según la ley 675 del 2001, en su artículo 7, son edificios, unidades de inmuebles o conjuntos que se destinan a unidades de vivienda familiar o individual, de conformidad a lo que dispone el régimen urbano de cada municipio más conocido como plan de ordenamiento territorial y que puede ser conformado por varias etapas. (Mora Barrera, 2019)

Existen dentro de las unidades residenciales tres tipos de bienes privados. (Escobar, 2012) A) el de las unidades para vivienda que constan o pueden ser apartamentos, lotes, parcelas, casas, departamentos, aparta-estudios. B) otra clase bien privado es la unidad para parqueo de vehículos como los parqueaderos estacionamientos para vehículos carros naves las cuales pueden ser comunes o privadas. C). Y las unidades que se destinan para depósitos saltillos, bodegas, lockers.

Lo anterior, es diferenciado por lo que emana el artículo 26 de la norma en lo relacionado a los coeficientes de propiedad horizontal, los cuales se calculan con referencia al área privada de cada unidad respecto a el área total privada del edificio. (Vivienda, 2020)

De manera similar a la anterior la norma permite la definición como edificios y conjuntos que constan sus unidades al desarrollo de actividades particulares como lo son las mercantiles y que se basan en las normas urbanísticas de cada municipio. Su diseño estructural obedece a uno o varios edificios a centros comerciales, empresariales, zonas aduaneras, complejos inmobiliarios, centros industriales, zonas francas, etcétera. (Valencia Zea, 2001.)

Según la ley 675 del 2001 en esta clase de unidad residencial hay una concurrencia simultánea de bienes destinados a vivienda y bienes con destino al desarrollo de actividades comerciales.

### **3.3.1. Principios orientadores**

Conocidamente como el espíritu del legislador de la ley 675 del 2001, dio avance a los principios orientadores de la propiedad horizontal y para ello generó en su artículo segundo de la ley 675 del 2001 básicamente cinco pilares (Escobar, 2012);.

A saber, sobre la función social y ecológica de la copropiedad; en donde la convivencia pacífica y solidaridad social son lo esencial; en cuanto al respeto a la dignidad humana. Y lo atinente a la libre iniciativa empresarial y sobre el derecho al debido proceso.

El primero de estos, que trata sobre la función social ecológica de la copropiedad; se tiene como mandato de éste, que la propiedad horizontal tiene que acatar a lo dispuesto en las regulaciones de urbanización.

Del mismo modo, el segundo principio de orientación de la ley 675 en lo relacionado a la convivencia pacífica y la seguridad social, ordena como base fundamental que los reglamentos de propiedad horizontal deben propender por una sana convivencia en relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre vecinos o propietarios de las unidades residenciales. (Escobar, 2012)

También, se tiene como el respeto a la dignidad humana, que este principio debe inspirar cada actuación de los integrantes de cada órgano de administración de la copropiedad así también como el de cada titular de derecho real de dominio para ejercer derechos y obligaciones que se deriven de la ley.

Del mismo modo, como cuarto principio la libre iniciativa empresarial, que atiende a lo relacionado con normas urbanísticas vigentes reglamentos de copropiedades de uso comercial o mixto, así también, como de los integrantes de los órganos de administración quiénes deberán acatar el ejercicio de esa libre iniciativa privada dentro de las limitaciones para los bienes comunes.

Así mismo, el debido proceso como principio orientador, es fundamental en las situaciones de la asamblea o del consejo de administración en lo relacionado a la imposición de sanciones, para lo cual se debe consultar el debido proceso el derecho contradicción e impugnación y el derecho de defensa.

Es importante mencionar de forma inicial, sobre el interrogante con más frecuencia e interesante que se maneja en temas de propiedad horizontal, ya que como se vio con anterioridad, La ley 675 del 2001 es la normatividad vigente en el tema, es prudente mencionar, que no dejan de existir vacíos y se deba acudir a los criterios auxiliares, así como a la analogía y acudir de otras normas existentes en el ordenamiento jurídico.

Se debe recalcar que la copropiedad o propiedad horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro según como lo establece el artículo 33 de la misma ley.

#### **3.4. Constitución**

En cuanto al sistema de Constitución de la propiedad horizontal la ley 75 del 2001 claramente en su artículo 4, declara que es importante el registro de la escritura pública que contenga el conocido reglamento de propiedad horizontal del edificio conjunto, quien da las directrices de Constitución prevé las obligaciones, dispone la conformación, orden, organización, control y dirección.

Dicho trámite se realiza en Notaría mediante la protocolización de escritura pública y el registro ante la oficina de instrumentos públicos dando surgimiento a

lo que se conoce como persona jurídica que como se mencionó anteriormente, es de carácter privado y de naturaleza sin ánimo de lucro y que, por ende queda sometida al régimen de propiedad horizontal. (Velasquez, 2012).

En una propiedad horizontal, es de suma importancia para la vida en comunidad de la copropiedad y de sus asambleístas y para la subsistencia de dicha institución, en cuanto procura la regulación del ejercicio y el desarrollo de los diferentes derechos y obligaciones de los propietarios en comunidad; así mismo también sobre la distribución de las cuotas de administración entre ellos, las funciones de asamblea de propietarios o de asambleístas, facultades, la elección y de obligaciones de la administrador, entre otras materias afines.

La ley 182 de 1948 era obligatorio el reglamento, así como también en la actual ley 675 del 2001, de tal suerte que la existencia de dicho documento público y la solemnización, son requisitos indispensables para que se constituya legalmente la persona jurídica sin ánimo de lucro conocida como propiedad horizontal.

Ya como lo expresó la Corte Constitucional en cuanto a las características del régimen para la constitución, la cual, se realiza mediante un contrato al que se adhieren los propietarios:

*Las personas jurídicas organizadas bajo régimen de propiedad horizontal tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar el dominio privado con los espacios públicos o comunes. Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento. Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados. (Corte Constitucional, 2020).*

En dicho documento, se permite establecer la ley para las partes, incluso, de lo que no está establecido en la ley. Ejemplo de esto es el condicionamiento en



aspectos metodológicos y procedimentales en materia de recaudo de cartera en caso de que los copropietarios no cancelen las expensas a la persona jurídica.

### 3.5. Bienes comunes

Los bienes de utilización común dentro de la propiedad horizontal, como ya se vio, existen dos clases de bienes que son los privados y los comunes, y que el segundo refiere a lo instituido por el artículo 3 la ley 675 que habla de:

*En lo pertinente a las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza destinación permite no facilitan la existencia estabilidad funcionamiento conservación seguridad uso goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Congreso de la República, 2001).*

Según la doctrina, para la autora Nora Pavón (2009).

*Los bienes comunes junto con los bienes privados son elementos esenciales para que exista y se pueda construir el régimen de propiedad horizontal de un edificio o conjunto. Por ello la ley incluyó varias previsiones sobre el uso de los bienes comunes por parte de los propietarios, llenando así vacíos que existían en las normas anteriores y recogiendo y otras legislaciones y de la práctica. Conceptos que hasta el momento solo estaban regulados en los reglamentos simplemente operaban en una reglamentación concreta. (Pabón Gómez, 2009).*

Son definidos por la ley, como los necesarios para la existencia, conservación y seguridad del edificio; los que permiten a todos los propietarios el uso y goce de su piso o de su departamento. Estos de carácter esencial y no esencial, se conforman como características importantes su inalienabilidad e indivisibilidad Por cuánto imposibilita la enajenación, no obstante, en palabras de la doctora Lina Margarita, la excepción de indivisibilidad opera “Únicamente en los casos de destrucción total deterioro parcial o demolición” (Nadier Danies, 2012).

Dicho de otro modo, en materia de propiedad horizontal existen los bienes públicos y los bienes privados, los segundos obedecen aquellas unidades residenciales con una titularidad definida en la oficina de registro e instrumentos públicos; no obstante los bienes comunes o públicos, son zonas, dentro de un

conjunto edificio, conjunto o unidad residencial que podrían denominarse de uso de toda la comunidad, ejemplo de estos son los pasillos, ascensores, piscinas, canchas, juegos, parques internos, etc.

Los bienes comunes por su naturaleza y destinación son asignados de forma exclusiva a los propietarios, como se mencionó anteriormente, por supuesto, de los bienes privados dentro de la ubicación geográfica por su localización de la unidad residencial, para que estos puedan disfrutarlos.

Es importante resaltar que dicha asignación es realizada por la asamblea al titular inicial del predio global y debe registrarse de forma expresa en el reglamento de propiedad horizontal en concordancia con los planos, fundamental que dichos documentos se protocolicen para que exista validez en dicha concesión.

Según la ley 675 del 2001, los bienes comunes se clasifican en tres, en bienes comunes esenciales, los bienes comunes de uso exclusivo y los bienes comunes no esenciales; los de destinación esencial la ley los define con indispensabilidad para la estabilidad la existencia la seguridad y conservación de la unidad residencial, edificio o conjunto.

Ejemplo de lo anterior según la norma, son los cimientos, el terreno bajo o sobre el cual está la construcción o la instalación de servicios públicos básicos, los terrenos de circulación indispensable, techos, instalaciones generales de servicios públicos, cubiertas de cualquier nivel.

Del mismo modo, los bienes comunes que la norma los define como no esenciales son los que no son indispensables para la conservación existencia y seguridad de la copropiedad o para el uso disfrute de los bienes privados. Un posible ejemplo serían las piscinas.

Un bien común de uso exclusivo son aquellos según la norma que por naturaleza o destinación y de conformidad a la escritura pública o reglamento de propiedad horizontal surgen a la comunidad pero su uso se asigna de forma exclusiva a una o varias unidades privadas, un ejemplo de este tipo de bien son las que se denominan como espacios Terrazas.

### **Conclusiones**

La propiedad horizontal o conocida también como propiedades que no es más que el conjunto de viviendas o locales, puede ser de uso exclusivo habitacional, de uso exclusivo de para actividades comerciales o en la mayoría de los casos como unidades residenciales mixtas, dónde se objetiviza los inmuebles al desarrollo de actividades no solamente comerciales, sino también habitacionales.

La propiedad horizontal legalmente constituida se da por medio de la protocolización de escritura pública registrada debidamente en la oficina de instrumentos públicos en donde se realiza la inscripción de la persona jurídica sin ánimo de lucro, de forma correspondiente.

La dirección de la propiedad horizontal está a cargo del administrador de la copropiedad quién es el representante de la persona jurídica, Que en el caso

concreto se registra en el INVISBU en la ciudad de Bucaramanga. Este cargo es sometido a elección o decisión de la asamblea general en la mayoría de los casos o en algunas copropiedades bajo la potestad del consejo de administración del edificio o conjunto para que aquel realice los contratos actos o gestiones necesarias para el funcionamiento de la propiedad horizontal.

Su funcionamiento será basado en la ley 675 del año 2001 y otros decretos reglamentarios incluyendo la definiciones de la jurisprudencia sobre casos concretos y la doctrina y los principios generales del derecho y los que se relacionan específicamente en la ley 675 del 2001, se destaca que la principal característica de la copropiedad es que fungen derechos de propiedad tanto privadas, como de propiedad de áreas comunes.

El sostenimiento de la propiedad horizontal, como se dijo en párrafos precedentes, es una persona jurídica de naturaleza sin ánimo de lucro que administra un presupuesto previamente definido aprobado y ratificado por la asamblea general de la copropiedad, el cual, permite que se recaude una erogación de naturaleza pública como lo es el presupuesto con el que se ejecuta administra controla dirección a regula la copropiedad en efecto en lo concerniente a sus áreas comunes.

Teniendo en cuenta que la propiedad horizontal en Colombia es una de las áreas más abordadas en las ciudades, en razón a que este es la regulación que rige para conjunto cerrados, condominios y demás, se plantearía la sugerencia de que se promoviera una política institucional para que dentro del pensum académico de las universidades de derecho, se incluya una materia exclusivamente al régimen de propiedad horizontal.

## Referencias

- Congreso de la República, D. C. (04 de Agosto de 2001). *Ley 675 del*.  
 Recuperado el 10 de Octubre de 2023, de Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.:  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)
- Corte Constitucional, .. (03 de Agosto de 2020). *T- 283*. Recuperado el 2023, de Magistrada Ponente: Diana Fajardo Rivera.:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2020/T-283-20.htm>
- Corte Costitucional, .. (18 de Agosto de 2004). *C - 782* . Recuperado el 11 de 2023, de Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.:  
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-782-04.htm>
- Escobar, C. I. (2012). *De la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas*. . Bogotá. : Témis. .
- Monsalve Caballero, L. C. (2016). *El Régimen de la propiedad hotizontal en Colombia*. . Bogotá. : Ibañez.
- Mora Barrera, J. C. (2019). *Derecho urbano*. . Bogotá D.C. : Leyer. .
- Nadier Danies, L. M. (2012). *Análsiis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. . Recuperado el 10 de 2023, de  
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf>
- Pabón Gómez, N. (2009). *El abogado en edificios y conjuntos*. Bogotá.: Editores.
- Ruiz, D. (2013). *Guía practica para administrar propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá. D.C.: C.C.P.H.
- Valencia Zea, A. (2001.). *Derecho Civil - Derechos reales. Tomo II. Décima Edición*. . Bogotá D.C. : Témis.
- Velasquez, L. (2012). *Propiedad Horizontal. 4 Edición*. . Medellin: Comlibros.
- Vivienda, M. d. (2020). *Propiedad horizontal*. . Recuperado el 11 de 2023, de  
<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-07/cartilla-propiedad-horizontal-web.pdf>