

EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO SOLUCION A LOS
CONFLICTOS JURÍDICOS PRESENTADOS EN LA CONVIVENCIA DEL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, “LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001”

LUISA FERNANDA NIÑO HERNÁNDEZ

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA
FACULTAD DE DERECHO
BOGOTÁ D.C.
NOVIEMBRE DE 2016

EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO SOLUCION A LOS
CONFLICTOS JURÍDICOS PRESENTADOS EN LA CONVIVENCIA DEL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, “LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001”

LUISA FERNANDA NIÑO HERNÁNDEZ

Trabajo de grado para obtener el título de Abogado

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA
FACULTAD DE DERECHO
BOGOTÁ D.C.
DICIEMBRE DE 2016

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá D.C, diciembre de 2016.

Dedicatoria

En homenaje al hombre que me dio la vida, que inculcó en mi el amor por el derecho y que me hace cada día ser un jurista ejemplar, dedico este trabajo de grado.

AGRADECIMIENTOS

Ofrezco mis más sinceros y respetuosos agradecimientos a mis profesores, quienes con su sabiduría a lo largo de mí años de estudiante, han inspirado mis deseos por hacer del derecho una parte esencial de la vida.

Agradezco a mi familia que con su apoyo y comprensión han puesto en mí, el anhelado sueño de hacer de esta profesión el pulmón de mi vida.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I	13
EVOLUCIÓN NORMATIVA Y DEFINICIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.	13
EVOLUCIÓN NORMATIVA EN COLOMBIA A PARTIR DE 1948, Y HASTA LA LEY 675 DE 2001.	13
A. LEY 182 DE 1948.	15
B. LEY 16 DE 1985.	16
C. PARALELISMO ENTRE LEY 182 DE 1948 Y LA LEY 16 DE 1985.	17
D. LEY 428 DE 1998.	20
E. ESTABLECIMIENTO JURÍDICO DEL NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LEY 675 DE 2001.	22
F. JURISPRUDENCIA EN COLOMBIA ALREDEDOR DEL CONCEPTO DE “PROPIEDAD HORIZONTAL”	26
CAPÍTULO II	29
¿POR QUÉ ES NECESARIO LA SOLIDIFICACION NORMATIVA DE LOS ESTATUTOS INTERNOS, COMO SOLUCIÓN A LOS CONFLICTOS GENERADOS EN LAS COPROPIEDADES SUJETAS A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA?	29
G. NECESIDAD DEL FORTALECIMIENTO DE LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 2001.	29
H. POTESTAD REGLAMENTARIA DEL GOBIERNO NACIONAL.	30
I. IMPORTANCIA DE OTORGARLE SOLIDEZ JURÍDICA A LOS REGLAMENTOS DE LAS COPROPIEDADES CON EL FIN DE FORTALECER INTERNAMENTE LA SANA CONVIVENCIA, PARA SUPLIR LAS SITUACIONES NO PREVISTAS EN LA LEY 675 DE 2001.	33
I. EL BOOM CONSTRUCTIVO EN COLOMBIA.	34
II. CONVIVENCIA PACÍFICA COMO CONCEPTO PRINCIPAL EN LA NECESIDAD DE SOLUCIONAR CONFLICTOS EN UNA COPROPIEDAD.	36
CAPÍTULO III	39
CONFLICTOS Y SOLUCIONES EN LA NORMATIVIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.	39
J. ANÁLISIS DEL ARTICULADO DE LA LEY 675 DE 2001.	39
K. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY 675 DE 2001.	39

I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	39
1. <i>Función social y ecológica de la propiedad.</i>	40
2. <i>Solidaridad social.</i>	42
L. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS.	42
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	43
1. <i>Entrega de bienes comunes en conjunto por etapas.</i>	43
2. <i>Coefficientes de copropiedad.</i>	44
3. <i>Expensas comunes.</i>	45
M. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	45
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	45
N. PROCEDIMIENTO DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	46
I. LA ESCISIÓN COMO ALTERNATIVA ERRADA PARA LA DIVISIÓN.	46
1. <i>Preguntas a raíz de la división.</i>	49
2. <i>Responsabilidad civil.</i>	50
J. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.	52
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	52
K. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.	53
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	54
1. <i>Alcance de los módulos de contribución en la realidad fáctica.</i>	54
L. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.	56
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	56
M. REUNIONES.	57
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	57
1. <i>¿Convocar o realizar?</i>	57
2. <i>Términos para convocar una reunión extraordinaria.</i>	58
N. REUNIONES POR DERECHO PROPIO.	59
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	59
O. QUÓRUM Y MAYORÍAS.	60
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	60
II. DISPOSICIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL, SENTENCIA C 522 DE 2002.	61
P. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.	62
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	62
Q. ACTAS.	64
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	64
R. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR	65

I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	65
<i>1. Libro de Registros y propietarios.</i>	66
S. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.	67
I. CONFLICTOS GENERADOS DEBIDO A INCONSISTENCIAS NORMATIVAS.	67
CAPÍTULO IV	70
MODELO DE UN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AJUSTADO A LA NORMATIVIDAD EXISTENTE Y CON EL LLENO DE VACIOS.	70
CONCLUSIONES	151
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	152
ANEXO A	159
ANEXO B	176
REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL	176

INTRODUCCIÓN

En una sociedad como la nuestra es una obligación constitucional del Estado velar y propender por la paz en general, es por eso que nuestro ordenamiento jurídico contempla una normatividad especial para que esa paz se vea reflejada en pequeños focos sociales, que, en nuestro estudio, no son más que los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Si bien es cierto, que el núcleo de la sociedad es la familia, en la pluralidad de nuestro Estado social de derecho debe buscarse que ésta pueda vivir en paz y a su vez, convivir de la misma manera con otras, con quienes comparte su día a día como residentes en un sector del territorio.

La ley de propiedad horizontal precisamente busca generar un marco legal en el que se deben desenvolver todas las actuaciones de las personas que residen en las copropiedades y de cada uno de los órganos de estos entes jurídicos, así las cosas, la ley 675 de 2001 es de suma importancia dentro del ámbito privado, y su aplicación se convierte en una regulación que debe ser seguida y cumplida a cabalidad en todos los bienes inmuebles sujetos al mando de este régimen especial.

Busca precisamente, organizar estas pequeñas comunidades, las que, al albergar un número muy importante de personas, propende por regular las conductas de coexistencia para proveer un sano vivir y paz dentro de estos pequeños conglomerados. Existe realmente esta titulación a la paz por medio de la imposición de normas que generan una convivencia pacífica, conocidos como los estatutos internos, sin embargo, este estudio evidencia que la actual legislación en esta materia es corta, que tiene limitaciones, está llena de lagunas jurídicas y deja muy al libre albedrío la aplicación de ella y la resolución de situaciones y conflictos que no están previstos.

El artículo primero de la ley 675 de 2001 establece puntualmente la definición imprescindible para entender de aquí en adelante el concepto general de este estudio, así: “la presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.

En este contexto, este análisis pretende ilustrar, interpretar y definir los conflictos jurídicos encontrados en el diario vivir de las copropiedades, los cuales no son desarrollados y solucionados a fondo por la ley 675 del 3 de agosto del año 2001 “Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, para exponérselos a los lectores, ya que por medio de los resultados generados, se constituirá un reglamento de propiedad horizontal jurídicamente sólido, para fortalecer las normas que regulan a una copropiedad, con la intención de otorgarle una seguridad normativa a las personas directa e indirectamente relacionadas, y como solución para cubrir los escenarios no contemplados ni por la ley estudiada, ni por una reglamentación de ella.

La importancia radica en las situaciones de mala convivencia que se generan a raíz de la falta de claridad de la ley o incluso de la inexistencia de normas que sirvan de herramienta para los órganos de dirección y control de las copropiedades. Para éste efecto, se escogió una muestra de conceptos teniendo como criterio principal el articulado de la ley, el cual se desarrolla de forma explícita a lo largo de esta argumentación.

Para sustentar el problema jurídico concluido, es necesario analizar fácticamente los ítems presentados como situaciones y conflictos de la cotidianidad de la ley 675 de 2001, esto se realiza por medio de:

- Estudios normativos de múltiples reglamentos de propiedad horizontal, como norma interna de las copropiedades.
- Visitas periódicas a asambleas generales de copropietarios, en donde se evidencia los conflictos con la convivencia de las personas.
- Entrevistas a personas con vasta experiencia en el tema, como los miembros de los órganos de control, dirección, administración y vigilancia de las copropiedades (administradores, miembros del consejo de administración y del comité de convivencia, contadores, revisores fiscales). De igual forma se consulta a otros actores como lo son ingenieros y arquitectos con especialización en conjuntos y edificios, abogados especialistas en la materia y empresas constructoras.

En el primer capítulo, el conocimiento de la evolución normativa en Colombia de la propiedad horizontal es imprescindible, puesto que sólo conociendo su historia se alcanza a comprender la importancia de esta rama del derecho en la actualidad, por supuesto que esto incluye los conceptos generales y su respectiva jurisprudencia.

El capítulo segundo, se centra en establecer el problema jurídico y determinar la importancia de un ajuste normativo y una aplicación de leyes que sirvan como herramientas para todas las personas que interactúan en las copropiedades y que robustezcan los reglamentos de propiedad horizontal y las normatividades internas de estas personas jurídicas. El día día de las copropiedades y la proliferación de estas generan la imperiosa necesidad de crear normas internas y específicas para cada uno de los edificios y conjuntos que deben nacer de las necesidades propias de cada individuo que la compone, y de sus órganos administrativos, de tal manera, que más allá de ser un compendio jurídico se convierta en una real y efectiva herramienta de convivencia entre los residentes y copropietarios sin que tengan injerencia en ello las constructoras ni entes externos.

El capítulo tercero despliega de manera específica, los conflictos descubiertos y las preguntas o sucesos imprevistos que surgen a raíz de estos, para que con interpretaciones jurídicas se llegue a conclusiones, se entiendan las necesidades y se proyecte de manera superficial como resultado de este análisis el reglamento de propiedad horizontal, como cimiento de este trabajo de grado;

Finalmente, el capítulo cuarto desarrolla el modelo de los estatutos planteado por este estudio, el cual se cimienta con esta investigación, el aporte que se quiere hacer con este trabajo, para cualquier redactor de reglamentos de propiedad horizontal, es fundamentalmente presentarle esos lineamientos para que sean base de sus proyectos.

El derecho de propiedad horizontal, es el tema especial en que se centra este estudio, específico en su normatividad pero poco estudiado en las universidades y en las vidas profesionales de los juristas colombianos, por lo tanto, es conveniente y oportuno que se extienda la invitación a quienes hacen parte de esta forma especial de dominio, para que desarrollen íntegramente los estatutos de sus copropiedades, y así, logren dotar a la comunidad de normas internas sólidas,

garantistas y llenadora de vacíos legales; para ello, este estudio es una herramienta para robustecer las leyes internas que regulan a una copropiedad.

CAPÍTULO I

EVOLUCIÓN NORMATIVA Y DEFINICIONES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

En casi 68 años de existencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia, su evolución ha sido poco constante, ya que aproximadamente 38 años subsistió una ley que imperaba en esta materia y en poco menos de 15 años presentó una evolución en la cual nacieron 3 leyes y 2 decretos reglamentarios, sin embargo, después del nacimiento de la ley 675 de 2001, y en los más de 15 años que han pasado ha sido una normatividad de muy poca evolución.

EVOLUCIÓN NORMATIVA EN COLOMBIA A PARTIR DE 1948, Y HASTA LA LEY 675 DE 2001.

Anterior a la regulación legal actual de la propiedad horizontal fue de gran connotación la presencia de múltiples conflictos, en los que un bien inmueble con diferentes edificaciones se encontraba en cabeza de varios dueños, lo anterior, traía dificultades a la hora de realizar actos jurídicos, los cuales eran imposibles de ejecutar sin autorización expresa de todos los que participaban del derecho de propiedad, todo por el simple principio de que dicha división del inmueble no estaba compuesta por varias propiedades, sino que cada uno actuaba como dueño en una cuota parte. A lo largo de los años se vio esta situación como un vacío jurídico, que era necesario llenar de forma inmediata para garantizarles a los ciudadanos su derecho constitucional a la propiedad, el cual se estaba viendo quebrantado.

El 9 de abril del año 1948 ocurrió un evento en Colombia de descomunal implicación, que llegó a cambiar el rumbo del país y generó quebraduras que incluso hoy en día han sido imposibles de solucionar. Dicho acontecimiento afectó sectores sociales, culturales, económicos y políticos en tan inmensa medida que no sólo inició la guerra civil en Colombia, sino que cambió los pensamientos ideológicos de los colombianos, este suceso es conocido como el “bogotazo” (Sánchez, 2008); para el caso en concreto de la propiedad horizontal, que es el que atañe en este

análisis, las cuestiones desarrolladas a consecuencia de ese oscuro día a nivel social, fue el surgimiento y apertura del régimen. (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C 782 2004)

A raíz de acontecimientos como saqueos, incendios y destrucciones en las edificaciones de las grandes y medianas ciudades, y con el inicio de la llamada “violencia” en Colombia, el gobierno del presidente Mariano Ospina Pérez expidió bajo la luz del estado de Sitio¹ el Decreto 1286 del 21 de abril de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, (Hernández, 2013, p.150) con el fin de regular los vacíos normativos acerca de los derechos de propiedad de los inmuebles destruidos, fomentar la reconstrucción de la ciudad en forma vertical para así albergar a un mayor número de personas, promover las construcciones colectivas y solucionar en cierta parte el problema migratorio característico de la época, en donde el campo, debido a la guerra civil estaba desplazándose hacia la ciudad. Este proyecto ya había sido estudiado y debatido años atrás, pero no llegó a materializarse debido a la falta de proyección normativa de la época, pero sólo hasta que un acaecimiento de gran envergadura ocurrió, fue posible que saliera a luz legislativa. (Niño & Mendoza, 2005).

El Decreto 1286 de 1948 tiene en sus principales considerandos:

2°. Que, para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos, es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios;

3°. Que, por falta de una legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de la clase media. (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-318 de 2002).

¹ Decreto 1239 del 10 de abril de 1948, por el cual se expide estado de sitio.

A. Ley 182 de 1948.

El Gobierno Nacional, al intentar corregir el vacío jurídico que existía debido a los hechos del Bogotazo utilizó el decreto extraordinario citado anteriormente, y al ver que fue inoficioso, determinó dar inicio legislativo a una nueva norma que adecuara y regulara la propiedad horizontal en Colombia. Por ello, el 29 de diciembre de 1948 nace a la vida jurídica la ley 182 del mismo año, reglamentada, con el objetivo de señalar los requisitos que deben reunir los edificios que deban estar sometidos al régimen, por los decretos 1335 de 1959 y 144 de 1968; sin embargo, estos fueron derogados posteriormente por el Decreto 1365 de 1986, que será objeto de estudio más adelante.

Respecto a esta etapa normativa, la Corte Constitucional de Colombia en Sentencia C 782 de 2004, manifestó:

(...) 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 2° 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.

Es así como, el artículo primero de la ley 182 de 1948, no estableció una definición específica de lo que es la propiedad horizontal, sino que dió una autorización expresa a este régimen, al respecto, Nader (2012) señala:

(...) Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habituales, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.

Además de la autorización planteada anteriormente, la ley por medio de 26 artículos, los cuales se desarrollan de manera corta y resumida, genera las bases y primeros visos a un derecho de propiedad horizontal en Colombia, algunos de ellos desarrollados y heredados en la actualidad jurídica, como, por ejemplo:

- La estipulación concreta del derecho de propiedad que tiene cada copropietario con su bien privado y con los bienes comunes de la copropiedad.
- La inalienabilidad e indivisibilidad de los bienes comunes de la copropiedad.
- La condición de los bienes comunes de uso esencial.
- El coeficiente de copropiedad como base de la participación monetaria que tiene cada propietario.
- Existencia de las expensas necesarias.
- Estipulaciones taxativas en el reglamento de la copropiedad.
- Regulación de ciertos aspectos a cargo de un administrador.
- Seguro obligatorio contra incendio.

B. Ley 16 de 1985.

Después de 37 años de la promulgación de la anterior ley expuesta, la ley 16 de 1985 germina como consecuencia de los vacíos descubiertos, esta es reglamentada por el Decreto 1365 de 1986. Por medio del artículo primero, se define el concepto de la propiedad horizontal como:

(...) Una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos

o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley”.

La expedición de la norma suplió lagunas jurídicas presentadas en la época, lagunas que hoy en día serían muy fáciles de solucionar, sólo es necesario acudir al articulado de la ley 675 de 2001, sin embargo, para el año de 1985 aspectos como la obligatoriedad de los estatutos internos de la copropiedad, la creación de los órganos de dirección y administración, la necesidad del registro y certificación de la representación legal o la imposición de sanciones, no se encontraban completamente normatizados. En consecuencia, para el año 1985, se destacó que los edificios enmarcados en virtud de la anterior legislación, podían optar entre continuar regulándose por la ley del año 1948, cumpliéndose los requisitos, o, por el contrario, acogerse al régimen de la ley 16 de 1985.

C. Paralelismo entre ley 182 de 1948 y la ley 16 de 1985.

Múltiples interpretaciones se podían producir con los dos regímenes paralelos de aplicación, por un lado, la institución en cabeza de la personalidad jurídica (ley 16 de 1985) y por el otro en cabeza de la comunidad (ley 182 de 1948). Por otra parte, la aplicación de sus decretos reglamentarios, aunque llenaban vacíos, sus elucidaciones se quedaban cortas por la falta de análisis en la materia, que para la época era muy característico. Muestra de ello es el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, algunas de sus características fueron señaladas así: (Legis Editores S.A, 2012).

- Podían someterse a dicho régimen las edificaciones de uno o varios pisos y los grupos de edificios que conformaran conjunto.
- Crea el procedimiento para acogerse al precepto de la personería jurídica (ley 16 de 1985).
- El régimen de propiedad horizontal se entendía constituido elevando a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, adjuntando copia de los planos arquitectónicos, la licencia de construcción, el proyecto de división, los planos de alindamiento, la memoria descriptiva del inmueble, las especificaciones de construcción y la indicación de las

condiciones de seguridad y salubridad. Después de otorgada dicha escritura se creaba una personería jurídica, posteriormente era necesario inscribirla en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

- Da la facultad al alcalde del lugar en donde se encontrará el inmueble sometido a propiedad horizontal, para realizar el respectivo registro y certificación de la representación legal de la personería jurídica.
- La obligatoriedad de la expresión “propiedad horizontal” seguida del nombre del inmueble, para la identificación de dicha personería creada.
- Establece de manera clara los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación por cada unidad privada.
- Determina funciones de la asamblea general de copropietarios.

A pesar de estas estipulaciones llenadas por el decreto reglamentario, los inevitables fenómenos relacionados con la vida en convivencia, revelaban un sin número de conflictos sin resolver.

Existían varias condiciones las cuales eran cuestionadas y necesarias de ser suplidas por medio de una nueva normatividad, que, con su solidez, crearía un renovado régimen de propiedad horizontal más concreto y con mayores garantías legales a sus intervinientes, por ello, el proyecto de ley 136 de 1999, el cual se convierte posteriormente en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, empieza a solucionar obstáculos dejados por las anteriores leyes, algunos de ellos como:

- La ley 182 de 1948 establecía exclusivamente un régimen residencial, partiendo desde su definición como “pisos o departamentos”, excluyendo la oportunidad del establecimiento de dichas normas al sector comercial; no existía la figura del representante legal por el hecho de no tener instituida una personería jurídica, un problema en el mundo normativo, ya que no era posible ser sujeto de derechos y obligaciones, ni demandar o ser demandada; el establecimiento de un quorum del cien por ciento para las decisiones, evento que en la realidad impedía la toma de las

mismas, debido a la imposibilidad que se presentaba al no ser frecuente la reunión de todos los propietarios.

- Contrario a lo anterior, la ley 16 de 1985, supliendo el inconveniente de la institución de la personería jurídica, era limitada, ya que no dio elementos para el cobro de cartera, ni la facultad de recaudación por medio de un título ejecutivo; con respecto al uso y disposición de la propiedad común se encontraba en cabeza de los propietarios de los bienes privados y no de la personería jurídica, esto conllevaba a una ambigüedad en la unidad que existía entre los bienes comunes y privados. (Nader, 2012).

Se hace necesario desenlazar y desarrollar aspectos puntuales acerca de la pluralidad de normas que predominó en Colombia en materia de propiedad horizontal previo al establecimiento de la actual ley. Era claro que se evidenciaba un problema serio con el paralelismo establecido en 1948 y 1985, fue estudiado incluso por las Altas Cortes en el año 1997; la Corte Constitucional de Colombia en sentencia T- 035 de 1997 expresó acerca de ello:

(...) Dicha propiedad se encuentra regulada en las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, quedando a voluntad de los propietarios acogerse a uno u otro régimen. En caso de que éstos opten por someterse, exclusivamente, a las normas de la ley 182 de 1948, debe dejarse constancia expresa de este hecho en el reglamento de copropiedad, y si por el contrario la decisión es sujetarse a lo dispuesto en la ley 16 de 1985, el reglamento de copropiedad debe reformarse en este sentido, previo el cumplimiento de las diligencias que la misma ley estatuye.

Pero sea cual fuere el régimen que decidan adoptar los propietarios, la ley ordena en ambos casos, expedir un reglamento de copropiedad, el cual debe ser acordado por la unanimidad de los interesados, elevarse a escritura pública e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con los títulos de propiedad. En dicho estatuto deben consagrarse las normas relativas a la administración del inmueble, conservación y uso de zonas comunes, funciones de la asamblea de copropietarios, quórum para sesionar y decidir, votaciones, reuniones ordinarias y extraordinarias, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador, valor de las cuotas de administración, periodo del administrador

y de la junta de administración etc., y todas aquellas otras disposiciones en las que se precisen los deberes y obligaciones de los propietarios en relación con la copropiedad.

Transcurrido el tiempo, fue palpable el antagonismo de la vigencia de dos leyes sobre el mismo tema, y las nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal, se vieron desvanecidas.

Según Nader, gracias a la antedicha debilidad normativa que las tres leyes y los decretos reglamentarios representaban, se presentó ante el Congreso de la República, el proyecto de Ley 136 de 1999, para regular el régimen de propiedad horizontal en Colombia, por iniciativa del Ministerio de Desarrollo Económico, de sectores de la sociedad y de distintos gremios, con tres fundamentales objetivos: (2012, pp.72).

- Dotar al país de un marco jurídico en el tema de la propiedad horizontal de acuerdo con la tendencia urbanística y consecuente con las futuras evoluciones que pudieran presentarse.
- Acabar con la dispersión normativa y la diversidad de leyes existentes hasta el momento, subsanando los inconvenientes que cada uno de ellos presentaba.
- Regular los edificios o conjuntos comerciales, de manera que se facilite el desarrollo de actividades comerciales e industriales, dentro del marco de seguridad jurídica requerido.

D. Ley 428 de 1998.

Así pues, para 1998 seguían vigentes las dos normas anteriores, a raíz de esto, se presentó dos dificultades especiales: la generación de conflictos a la hora de aplicar disposiciones contrapuestas a la primera ley y la falta de interpretación acerca de la personería jurídica, innovación impuesta por la segunda.

Es así como el Congreso de la República expide la ley 428 del 16 de enero de 1998, la cual adiciona y complementa lo concerniente a una de las figuras urbanísticas más complejas: las Unidades

Inmobiliarias Cerradas (UIC) sometidas al régimen de la propiedad horizontal, esta es reglamentada por el Decreto 871 de 1999, sin embargo, con su publicación no se cumplieron las expectativas que se esperaban, por el contrario, fue de notable crítica en la jurisprudencia el hecho de que estuviera asociada a un único tema, que no supliera la necesidad de regular vacíos jurídicos asociados con las leyes anteriores y que no dedicara a ampliar el régimen de propiedad horizontal, que poco había sido estudiado para la época.

En la sentencia C 1043 de 2000, la Corte Constitucional de Colombia considera:

(...) La ley 428 de 1998 no regula una forma específica de propiedad privada, sino que adiciona y reglamenta el régimen aplicable “a las construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos” (Arts. 3 y 29) con el entorno urbano (Art. 1 y 25), con el objeto de establecer los principios generales para su desarrollo y funcionamiento (Arts. 1 y 2), reglamentar los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto a su municipio o distrito y organizar su funcionamiento para procurar una mejor calidad de vida y una convivencia armónica de copropietarios, moradores y usuarios (Art. 1°).

La ley no regula ninguna forma específica de propiedad privada sino aspectos de ordenamiento, actuación y disciplina urbana, a los cuales se deben someter todos los que, de una u otra forma, se relacionan de forma permanente o circunstancial con aquellos inmuebles que, por tratarse de construcciones que comparten elementos estructurales y constructivos, se denominan unidades inmobiliarias cerradas.

Así, se concluyó el esquema por el cual debían regularse las Unidades Inmobiliarias Cerradas (UIC), y aunque al analizar la ley se establecen rastros agigantados del régimen de propiedad horizontal, no desarrolla de manera específica muchos aspectos, por ende, no deroga las leyes anteriores ni los decretos reglamentarios de cada una de estas.

De manera que, el régimen de estudio se encontraba enmarcado al mismo tiempo por tres leyes y por sus respectivos decretos reglamentarios, y aunque eso podría significar un alto nivel de seguridad jurídica, lo generaba era todo lo contrario.

E. Establecimiento jurídico del Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001.

Posterior a todos los trámites legislativos, con la aprobación por la Plenaria de la Cámara de Representantes de las modificaciones finales del Proyecto de Ley 136 de 1999, y culminado el procedimiento previsto por la Constitución Nacional², nace a la vida jurídica colombiana, el “Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal”, establecido como la ley 675 del 3 de Agosto del año 2001, y con este, la consolidación de un sistema de aplicación especial de la propiedad en todo el territorio nacional, que si bien es cierto puede ser voluntario, en la actualidad es el marco jurídico para la regulación de normas y reglas en el aspecto de la convivencia en comunidad, en cientos de conjuntos y edificios.

Múltiples definiciones y conceptos acerca de esta materia aparecen desde el año 2001, las diferencias no son muchas respecto a lo legal, puesto que su definición se centra en aspectos puntuales. Básicamente una fórmula jurídica para concebir un inmueble sometido a propiedad horizontal, es la de tomar el resultado de unir la propiedad individual de varias personas y una propiedad común, sin embargo, es necesario plantear las diferentes tesis con respecto a la concepción y el establecimiento jurídico de la propiedad horizontal en Colombia.

Al respecto, Hernández (2013) plantea esta hipótesis:

(...) La ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Lo anterior permite

² Trámite legislativo (artículo 157 y 165 de la Constitución política de Colombia):

Presentación del proyecto o iniciativa.

Publicación del proyecto en los anales del Congreso.

Discusión, deliberación y aprobación en la comisión respectiva de cada cámara.

Aprobación en cada cámara en segundo debate.

Sanción, la cual realiza el Presidente de la República. El Presidente puede sancionar u objetar el proyecto de ley.

dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial, esta es la ley 675 de 2001 que se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuente el régimen de propiedad horizontal.

Para Hernández, como lo vemos, esta figura requirió de una ley que estableciera las bases concretas de dicha particular propiedad, que es una forma especial de dominio en la que concurren derechos exclusivos sobre bienes privados y comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. (2013, pp. 146)

Plantea Marín (2006) dentro de su discurso:

(...) Con la expedición de la ley 675 de 2001, puede afirmarse que hemos adoptado propiamente un Estatuto de la Propiedad Horizontal en Colombia, ya que la citada normativa, aún con sus puntuales vacíos e inconsistencias, constituye un interesante esfuerzo normativo de intervención positiva en las vicisitudes de las entrañas de este régimen de propiedad y sus complejos problemas, provenientes casi todos del acontecer cotidiano de tales edificaciones. Para que un bien inmueble pueda válidamente ser sometido al régimen de propiedad horizontal, deben reunirse simultáneamente las siguientes características:

- Que permita ser dividido en dos o más unidades privadas, con una delimitación espacial propia para ser destinada a una determinada utilidad, tal como vivienda, local comercial, garaje, depósito, etcétera.
- Que tales bienes o unidades privadas dispongan de un acceso a una vía pública, bien sea en forma directa o a través de una zona común.

- Que coexistan con tales unidades privadas ciertos bienes, zonas o áreas dispuestas para el uso común, absolutamente imprescindibles para que los propietarios de las unidades privadas puedan usarlas adecuadamente.

Nader (2002) expuso al respecto lo siguiente:

(...) La regulación contenida en esta ley se basa en la coexistencia de un derecho de propiedad exclusiva sobre unos bienes de dominio particular que pueden ser destinados a uso residencial, comercial o mixto, y un derecho proporcional de copropiedad que se tiene sobre los bienes comunes, al igual que se establecía en la ley 182 de 1948, pero se subsanan las deficiencias de este régimen con la creación de una persona jurídica especial para efectos de administración de los bienes comunes que tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, sin ser, a diferencia de lo consagrado en la ley 16 de 1985, la titular del derecho de dominio sobre dichos bienes. Esta persona jurídica está compuesta con diferentes órganos, cada uno con sus funciones propias y detalladas en orden a la consecución del objeto social de la misma.

Velásquez (2006) sostuvo las siguientes apreciaciones:

(...) En la propiedad horizontal se necesita siempre la presencia indubitable de los bienes privados y comunes, como si fueran dos metales unidos e inseparables. Sobre los bienes privados las legislaciones son uniformes en su tratamiento: están en el patrimonio de un sujeto de derechos quien tiene sobre ellos un goce y uso individuales, tienen una matrícula inmobiliaria independiente, son susceptibles de actos de enajenación autónomamente por su propietario, son embargables, prescriptibles, es decir, están en el tráfico jurídico como si fueran propiedades individuales o materialmente aisladas. La nueva ley asigna un derecho de dominio a los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes, no susceptibles de negociación en forma independiente del bien privado a que se adhieren; la forma de expresión de esa cuota indivisa se materializa a través del coeficiente de copropiedad.

A continuación, la opinión al respecto de Robayo (2012) se desarrolla así:

(...) La propiedad horizontal es una forma particular de dominio en la cual convergen elementos de copropiedad donde los dueños de los inmuebles lo son en común y proindiviso en todo lo que concierne a áreas comunes, mientras se mantiene la propiedad individual de sus respectivos inmuebles. La propiedad horizontal es una persona jurídica regulada por la ley 675 de 2001 la cual establece lo referente a la toma de decisiones, las acciones de consejo, el administrador, las cuotas partes de participación, el poder de decisión, los estatutos de reforma, etc.

Marín (2016), plantea que no ha existido en el ordenamiento jurídico colombiano un tratamiento de fondo a los múltiples y cada vez más variados problemas que reviste este especial sistema de la propiedad inmobiliaria. (pp. 146)

El compendio de conceptos que definen a la propiedad horizontal y su norma rectora enmarcan básicamente una nueva forma de propiedad que se consagra en esta ley. La propiedad horizontal es un híbrido entre la propiedad propiamente dicha, denominada propiedad privada, en cabeza de personas naturales o jurídicas y la propiedad de unos bienes comunes, que corresponde a la persona jurídica que nace a la luz de esta regulación, así las cosas, los derechos *intuitu personae* de cada copropietario, se mezclan con derechos de uso y goce sobre otros bienes diferentes, que no le son propios por tener una característica común y en *pro indiviso*, y que son denominados bienes comunes.

Esta creación jurídica llevo a la existencia de un régimen especial, denominado propiedad horizontal, que busca regular los derechos, obligaciones de los copropietarios y entre otros, la creación, representación legal, y órganos de las copropiedades, juntándolos con normas de convivencia en un documento que es la carta rectora de la copropiedad denominado reglamento de propiedad horizontal.

F. Jurisprudencia en Colombia alrededor del concepto de “Propiedad Horizontal”

La jurisprudencia también se centra en analizar esta forma especial de dominio, bajo la guarda y los lineamientos de la Constitución Política, por esta razón, es necesario tener conocimiento sobre las observaciones y pensamientos de los Magistrados de la Honorable Corte Constitucional.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia T 035 de 1997 afirmó:

(...) El régimen de la propiedad horizontal es una forma de propiedad que presentan algunos bienes inmuebles, que lleva implícito una serie de obligaciones y restricciones al ejercicio de los derechos derivados de la misma. El derecho de propiedad horizontal supone que el propietario de un inmueble tiene un porcentaje de propiedad sobre los espacios comunes, dicha cuota es inherente a la propiedad del inmueble e inseparable de ésta.

En Sentencia C 726 de 2000, la Corte Constitucional de Colombia deja claro que coexisten dos derechos, a saber: “el primero, radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada y el segundo, una propiedad común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas”.

Por su parte la Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 488 de 2002, expresó:

(...) La Ley 675 de 2001 define los bienes privados en la propiedad horizontal como inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo y con salida a la vía pública. Al respecto vale precisar que, conforme a la destinación de las unidades independientes, los edificios y conjuntos pueden ser de uso residencial, comercial o mixto, dependiendo si los espacios individuales se destinen a vivienda, a actividades mercantiles, o a actividades diversas.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 318 de 2002 se pronuncia de la siguiente manera:

(...) Una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones, y por ello, corresponde a la ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 782 de 2004, establece:

(...) El derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual. Desde sus orígenes en la regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nació directamente del derecho de los propietarios sobre los bienes privados. De manera tal que de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa. La regulación y definición del contenido y límites de los derechos privados y comunes en la propiedad horizontal estaba entonces establecida en la ley y especialmente en el reglamento de copropiedad horizontal correspondiente.

Como corolario de lo anterior, es claro que todos los pensamientos se centran en establecer dos aspectos fundamentalmente relacionados: por un lado, el derecho privado, y por el otro un derecho común interrelacionado con el anterior, estos son establecidos por una forma especialísima de dominio, dirigida por una ley específica, exclusiva y de obligatorio cumplimiento, en la cual por medio de disposiciones generales se establecen prácticas particulares dispuestas en los estatutos para llegar así a principios, normas y formas de gobierno interno dentro de una comunidad, buscando siempre una convivencia pacífica con el objetivo de proteger y garantizar los derechos y deberes de los órganos y las personas directa e indirectamente relacionadas con la copropiedad,

y de reconocer la existencia, mantenimiento y conservación de los bienes comunes y privados que la conforman, todos estos planteamientos enmarcados bajo la ley 675 del 3 de agosto del 2001.

La realidad social en las ciudades, e inclusive en las zonas rurales, ha llevado a que el legislador designe una parte de sus esfuerzos a la creación de normas como la ley 675 de 2001, que en primera instancia pretende regular la existencia de estos entes jurídicos denominados copropiedades, con tal importancia que les genera personalidad jurídica, creando una figura generadora de derechos y obligaciones y que es regulada por el entorno del derecho privado.

El conocimiento de la historia de los pueblos, es fundamental en sus sociedades para conocer su cultura, evidenciar sus problemas y así, proyectar los lineamientos sociales que llevan a los ciudadanos de un Estado a una sana convivencia, a la protección de sus derechos y al conocimiento de sus deberes y obligaciones.

Según el enunciado anterior, es fundamental conocer la historia y la evolución del derecho de propiedad horizontal, para así llegar a entender los conceptos doctrinarios, la jurisprudencia y la interpretación privada de quienes aplican las normas de propiedad horizontal en las copropiedades.

El estudio de esta materia durante muchos años de su existencia fue muy poco por parte de los doctrinantes, sin embargo, a partir de la ley 675 de 2001 y desde el nacimiento del nuevo régimen de propiedad horizontal, curiosamente, han surgido un número muy importante de doctrinantes que dedican su investigación y conocimiento para el análisis de las normas de esta materia, al igual, las Altas Cortes que han atendido un sin número de sentencias que han aportado a la evolución de esta normatividad, y aunque la ley 675 de 2001, no ha sido reglamentada en sus más de 15 años de existencia, este ha sido el periodo en que más evolución normativa ha existido.

CAPÍTULO II

¿POR QUÉ ES NECESARIO LA SOLIDIFICACION NORMATIVA DE LOS ESTATUTOS INTERNOS, COMO SOLUCIÓN A LOS CONFLICTOS GENERADOS EN LAS COPROPIEDADES SUJETAS A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA?

G. Necesidad del fortalecimiento de los preceptos de la ley 675 de 2001.

La actual investigación se centra en un problema jurídico puntual: la importancia de que los estatutos de una copropiedad solucionen los conflictos generados a raíz de vacíos jurídicos encontrados en la ley de propiedad horizontal en Colombia, ley 675 del 3 de agosto de 2001. Por esta razón, dentro del presente análisis se plantea la trascendencia del régimen a lo largo de su historia en la normatividad colombiana, a partir del año 1948 y hasta el establecimiento de la ley 675 en el año 2001, y por otra parte, a sabiendas del objeto y la importancia de la ley, se esboza la pertinencia del proyecto en la actualidad con dos aspectos generales de connotación especial en el país: la necesidad de un sistema normativo interno sólido debido al boom constructivo y la obligación de mantener una convivencia pacífica en comunidad; de esta manera se prueba, el compromiso de este estudio en concentrarse específicamente en la insuficiente solidez jurídica que tienen los reglamentos de propiedad horizontal, para generar, por medio de la autonomía que tienen las copropiedades como conglomerados privados, un instrumento que fortalezca sus normas internas, para así, corregir vacíos jurídicos encontrados en la ley.

Al resultado del problema jurídico se llega después de un arduo trabajo de investigación analizando concretamente los escenarios legales y fácticos más comunes en las comunidades, conflictos en los que se ven afectadas las personas relacionadas con el régimen, los cuales son de especial atención, y que deben ser solucionados, según este estudio, por medio de un mecanismo jurídico alternativo, como lo es el fortalecimiento normativo de los reglamentos de propiedad horizontal, usados como fuentes formales para llenar vacíos jurídicos encontrados en la misma ley.

Son de gran connotación las situaciones en las que el legislador se centró al crear el actual régimen, sin embargo, a lo largo de estos años la realidad ha cambiado y evolucionado, dejando corto el pronunciamiento del él en múltiples temas.

Debido a la exploración minuciosa de la ley estudiada, la solución en ningún escenario sería la modificación o derogación de la misma, puesto que sus planteamientos están sumamente ceñidos al ordenamiento jurídico, y aunque se espera por parte de los juristas colombianos, que el Gobierno Nacional desarrolle la iniciativa de la reglamentación, aún está en mora, por ello, la mejor alternativa para fortalecer las normas de las copropiedades es reformando los reglamentos internos y con ello atendiendo las necesidades de estas.

Como fue dicho anteriormente, la solución usada como elemento para llenar la multiplicidad de falencias encontradas en la ley, es el refuerzo de los estatutos, ya que en términos generales estos son débiles y no contemplan la mayoría de situaciones presentadas en la realidad. Por esta razón, para evitar problemas presentados a raíz de las inexistencias jurídicas en la ley, e impedir el famoso copy & page que se evidencia en los reglamentos de propiedad horizontal, este análisis pretende llegar a la redacción de uno, que supere los conflictos y necesidades jurídicas de una copropiedad, y llene los vacíos encontrados en el marco jurídico que las tutela.

H. Potestad reglamentaria del Gobierno Nacional.

En este punto en específico, se demuestra la capacidad de reglamentación por parte del Gobierno Nacional, sin embargo, este estudio lo que busca es plantear una solución por medio de la solidificación de los reglamentos de propiedad horizontal, y no por medio de una codificación legal.

Por lo anterior, es necesario no pecar de ignorancia y conocer la solución que puede otorgar el Gobierno Nacional legalmente para llenar los vacíos jurídicos descubiertos en la ley 675 de 2001, no sin antes dejar claro que, al ser un procedimiento de mayor trascendencia, no es la fórmula de arreglo inmediata a los problemas de convivencia y normativos hallados a través del estudio del régimen de propiedad horizontal en Colombia.

El artículo 189 Constitucional enumera las funciones del Presidente como Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa, algunas de estas son: sancionar las leyes, promulgarlas, obedecerlas y ejercer la potestad reglamentaria mediante la expedición de decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes (numerales 9,10 y 11), sin embargo, es necesario tener en cuenta varios aspectos claves para el uso de esta figura jurídica, unos de los planteamientos esbozados por las Altas Cortes, sirven como fundamento de lo anterior.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 302 de 1999 señala:

(...) Como reiteradamente se ha afirmado, la potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República (art. 189-11, Constitución Política) que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la correcta ejecución y cumplimiento de la ley. Potestad que se ve restringida "en la medida en que el Congreso utilice en mayor o menor grado sus poderes jurídicos", pues el legislador puede llegar a ser muy minucioso en su regulación y, por consiguiente-, la tarea de la -autoridad encargada de reglamentar la ley se minimiza. La potestad reglamentaria puede ser desarrollada por el Presidente de la República en cualquier momento, pues la Constitución no fija plazo perentorio para su ejercicio. De ahí que la Corte haya afirmado que: "la potestad reglamentaria se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo y, es irrenunciable, por cuanto es un atributo indispensable para la que la administración cumpla con su función de ejecución de la ley.

Posteriormente, en Sentencia C 710 de 2001, la Corte Constitucional de Colombia estableció:

(...) El resultado de la reglamentación las leyes debe ser el reflejo de un procedimiento altamente democrático para que las normas no sean producto ni de la imposición arbitraria por el uso de la fuerza, ni de la imposición de las mayorías sobre las minorías y que además, sea un procedimiento sujeto al dispositivo contra mayoritario del respeto de los derechos fundamentales que no pueden ser desconocidos en el devenir legislativo por el imperio de los intereses de turno o al calor de las pasiones coyunturales.

En Sentencia C 805 de 2001, el Consejo de Estado de Colombia estableció:

(...) El decreto que se expida en ejercicio del numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política debe limitarse a dar vida práctica a la ley que tiende a desarrollar y sólo puede desenvolver lo que explícita o implícitamente está comprendido en la ley y, por tanto, no puede introducir normas que no se desprendan natural y lógicamente de sus disposiciones. De lo contrario, se estaría frente a una extralimitación de funciones por cuanto se invadiría el ámbito de competencia asignado por la Constitución al Legislador.

Básicamente, bajo los planteamientos de la Corte Constitucional, la facultad de los decretos reglamentarios necesarios³ es la de encontrar el sentido abstracto de la ley, para así llegar a conclusiones jurídicas ceñidas a la realidad, a su respectivas interpretaciones o al espíritu de la ley, y no a una simple transcripción de un texto jurídico. Pero es claro que para que ellos sean de obligatorio cumplimiento, es indispensable que esos mecanismos incumban temas exclusivos de la misma ley y que el Gobierno Nacional tenga la capacidad para dictar dicho decreto; a diferencia con los decretos reglamentarios obligatorios, los cuales son expedidos por orden de una ley, indispensables para su aplicación futura. Sin embargo, es claro que esta segunda clasificación no es la adecuada en la ley 675 de 2001, por lo que se plantea la posibilidad de aplicar la primera clasificación como mecanismo para llenar los vacíos y situaciones no consideradas por la ley.

En Sentencia C 1005 de 2008, la Corte Constitucional de Colombia señala:

(...) Una vez efectuada la distinción entre la función de ejecutar, propiamente dicha, y, la de reglamentar, cuando ello es necesario, se tiene que una de las finalidades prioritarias de la función de reglamentación es “resolver en el terreno práctico los cometidos fijados por las reglas del legislador, pues dada la generalidad de estas últimas es poco probable que su implementación pueda lograrse por sí misma.” En relación con la potestad de reglamentación ha encontrado la Corte imprescindible hacer notar que, en el terreno de la aplicación de la Ley, el aparato estatal suele enfrentar la progresiva necesidad de afinar las disposiciones

³ Cuando la reglamentación no es necesaria, entonces la facultad desaparece en razón de que no existe el supuesto básico de su ejercicio. Sentencia C 028 de 1997.

jurídicas con el fin de extender la voluntad del legislador a todos los campos a los que ella se dirige.

Según memorias del seminario de septiembre del año 2015, acerca de “los vacíos de la Ley 675 de 2001”, Carlos Ignacio Niño Olaya expuso:

(...) Después de catorce años de existencia jurídica de un innumerable análisis realizado al articulado de la ley 675 de 2001 por parte de las altas cortes; luego de un sin número de normas concordantes con la misma, es de imperiosa necesidad que exista un decreto reglamentario de la ley de propiedad horizontal para poder suplir todos los vacíos que se han evidenciado desde el inicio de la misma, sin desconocer que esta es una ley robusta, consecuente con la realidad nacional y con el día a día de cada copropiedad. Sin embargo, el limbo jurídico en que se encuentran las conductas no regladas, que es llenado con cualquiera de los principios generales de derecho, no genera la suficiente seguridad jurídica que deberían tener las copropiedades para que puedan cumplir su objeto en los temas de convivencia, conservación y administración de las mismas.

I. Importancia de otorgarle solidez jurídica a los reglamentos de las copropiedades con el fin de fortalecer internamente la sana convivencia, para suplir las situaciones no previstas en la ley 675 de 2001.

A raíz del boom constructivo nacen cientos de copropiedades, y con ellas conflictos, las imposiciones arbitrarias que realizan las constructoras, no sólo van en contra de la ley, sino que limitan el derecho que tienen los nuevos dueños con sus inmuebles, por lo cual, la mejor manera de evitar que sus pronunciamientos sean improcedentes, es que como asamblea general de copropietarios, se reforme los estatutos (los cuales fueron creados por los constructores) y que empiecen a regirse por sus normas internas modificadas y libre de vicios oportunistas, sin embargo, es necesario que se evidencie con cifras la realidad del boom constructivo.

I.El boom constructivo en Colombia.

Para Mejía, es notable la creciente motivación constructiva que se ha evidenciado en Colombia, la mejor manera que las constructoras han materializado esta realidad en los últimos años es con la creación de zonas residenciales y comerciales; es así como la compra de vivienda residencial y la construcción de un modelo de ciudad vertical globalizado se han convertido en las principales necesidades impuestas a los consumidores colombianos por medio de la publicidad y los medios constructivos. (2009, pp. 49)

Por medio de diferentes comunicados de prensa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), e incluso el ministro del año 2014, Luis Felipe Henao Cardona, han puesto en evidencia su entusiasmo en el sector de la construcción como uno de los principales motores actuales de la economía colombiana.

Observar las estadísticas es importante para darse cuenta de la relevancia del boom constructivo en la economía del país y la necesidad de tener unas normas jurídicas sólidas que proteja a los futuros consumidores, en este caso de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

El Ministerio de Vivienda (2014), en su listado de noticias del mes de abril emitió:

- El Producto Interno Bruto (PIB) aumentó un 6,4% en el primer trimestre del año, jalonado por el sector de la construcción.

- El sector de la construcción emplea al 6% de la fuerza laboral del país, con 1.252.000 personas laborando en este sector. En diciembre de 2013, se alcanzó una cifra histórica de 1.387.000 empleados este sector.

- Crecimiento del 15,4% en la construcción de edificaciones residenciales y del 9,8% en el conjunto del sector de la construcción, sumado al crecimiento del 10,2% en obras civiles, la política de vivienda y agua fue el principal impulsador de la economía colombiana durante el 2013.

El Ministerio de Vivienda (2015), en sus listados de noticias emitió:

- El número de empleados en el mes de abril de 2015 en el total nacional fue 21,7 millones de personas, de los cuales 2,97 millones se desempeñaron en los sectores de construcción y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
- En el último año la construcción y las actividades inmobiliarias ocuparon a 3'077.000 personas (1'351.000 de la construcción y un 1'726.000 de la actividad inmobiliaria).
- La construcción, que creció un 8,7%, impulsada especialmente por edificaciones con un 9,1% sigue siendo el motor de la expansión de la economía.

Después de observar las cifras y los datos entregados por el MVCT y por el ministro Henao, sin ahondar en términos estadísticos, descriptivos o análisis cualitativos, sino meramente interpretativos para llegar a raciocinios de contenido jurídico, es claro y razonable, confirmar el buen momento por el que atraviesa el sector de la construcción en Colombia y la importancia a nivel económico de la apertura de las viviendas a nivel vertical y el posicionamiento que se está dando a las constructoras en el surgimiento de la economía Colombiana.

La construcción es uno de los sectores que impulsa en gran medida el crecimiento de la economía en Colombia, con este, el crecimiento del producto interno bruto y el incremento de los empleos, son puntos específicos de la importancia de la anterior premisa; por esta razón, se encuentra indiscutible la necesidad de tener disposiciones jurídicas proteccionistas con los nuevos propietarios, pero no sólo es indispensable que nazcan a la vida jurídica, sino que ellas estén dotadas de suficiente solidez y garantía a los derechos de quienes en el presente análisis, son los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, quienes estarían dispuestos a recibir de parte de la constructora, la copropiedad, ya sea residencial, comercial o mixta, y en general, los bienes comunes que la complementan, por supuesto que la anterior premisa incluye a la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

Todas las disposiciones concernientes al tema de contenido constructivo en cuanto a los inmuebles sometidos al régimen, deberían ser de observancia específica de los estatutos internos de las copropiedades, ya sea en incorporación, adaptación o modificación. A lo largo del desarrollo del presente estudio de investigación se presentan aspectos en los cuales la normatividad queda corta y se evidencian conflictos que convendrían ser solucionados por medio del reglamento interno de cada copropiedad.

Como se describe anteriormente, debido a que es importante otorgarle solidez jurídica a los reglamentos de las copropiedades y fortalecer internamente los conflictos y situaciones no previstas en la ley 675 de 2001, otro de los aspectos principales, es el deber de sobrellevar en una comunidad regida por la ley de estudio, una convivencia pacífica.

II. Convivencia pacífica como concepto principal en la necesidad de solucionar conflictos en una copropiedad.

No basta con señalar la importancia de la ley de propiedad horizontal con relación a los avances constructivos que se están evidenciando en la actualidad, tanto en las ciudades grandes e intermedias como en las zonas rurales cercanas a ellas, sino que es indispensable entender que todos estos desarrollos urbanísticos están habitados por seres humanos, personas en las que se puede encontrar alta diversidad cultural, niveles socioeconómicos y actitudes diferentes que pueden llevar a que si no existen normas que regulen la convivencia, se genere un caos o anarquismo en cada copropiedad. Por ello, una de las bases de la ley de propiedad horizontal es la convivencia pacífica en comunidad; incluso el nuevo Código de Policía se empeña en establecer este planteamiento⁴

Analizar los vacíos jurídicos se transforma en una tarea con total acierto, puesto que con la existencia de ellos se transgrede la efectiva y pacífica forma de ejercer los derechos y deberes

⁴ Según la ley 1901 de 2016, el nuevo código de policía colombiano, “Las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de Policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente.”

como comunidad. En el objeto de la ley 675 de 2001, en su artículo primero se garantiza el principio de la convivencia, como se cita a continuación: “La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.

Las personas que conviven bajo unas mismas normas y que sus inmuebles están sometidos a este régimen, tienen en sus manos un tema de gran preocupación, que incluso ha llegado a debates públicos por hacer parte de los desasosiegos de los copropietarios, arrendatarios y residentes de los inmuebles sometidos a la ley 675 de 2001, a lo largo o ancho de la geografía colombiana (Espitia, 2015).

Esas normas, creadas para el sano vivir de los propietarios y residentes de las copropiedades, no son simples caprichos de las comunidades, los consejos de administración o de las empresas administradoras, son estatutos de obligatorio cumplimiento, por lo tanto, antes de adquirir una vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal hay que preguntarse si se es capaz de vivir en comunidad y respetar los derechos de los demás. Lo cierto es que la propiedad horizontal es un sistema jurídico de convivencia, que requiere para su operatividad la participación efectiva de las personas que integran la comunidad de cada copropiedad.

Se hace necesario afrontar unos posibles inconvenientes en la convivencia, para de esa manera lograr un esbozo jurídico con singularidades inmobiliarias y normativas, que permitan desarrollar los derechos y deberes de los sujetos directamente afectados y lleguen a encontrar una sana armonía de trato, una satisfacción colectiva e individual en sus necesidades y un ordenamiento jurídico más fuerte.

Por las anteriores explicaciones, una vez se presenten conflictos que quebranten la convivencia pacífica, se debe analizar cuál es el problema jurídico puntual y cuál es la solución dada por la ley 675 de 2001, en caso de no encontrar una, es necesario que se evalúe la adecuación normativa de los estatutos sociales, protegiendo los intereses de la comunidad y salvaguardando la ley.

Los reglamentos de propiedad horizontal de todas las copropiedades, no pueden quedarse en un simple “copy-page”, esto es uno de los errores más frecuentes, y por ello se hace necesario que cada reglamento sea responsablemente estudiado, analizado y diseñado especialmente para cada conjunto o edificio, ya que estas copropiedades reúnen un número importante de residentes y propietarios que tienen sentires personales e independientes, los cuales son totalmente diferentes entre los componentes de estos pequeños núcleos sociales, por eso, el manejo de sus normas internas debe estar dirigido a la regulación de los comportamientos en el día a día de quienes habitan o residen en cada copropiedad en particular.

La importancia fundamental de este estudio, radica en proyectar un modelo de reglamento que comprenda como marco teórico, todas las normas que deberían seguirse en una copropiedad, sin embargo, no implica que un modelo como el que se desarrollará en este estudio, se tome para un conjunto o edificio específicamente, solamente será una herramienta para que los conceptos allí consignados sean la base para el desarrollo de las normas internas dependiendo del criterio y los comportamientos cotidianos de ese conglomerado especial.

En Colombia, la construcción se desarrolla a pequeña, media y gran escala en bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto la necesidad de normatizar y reglamentar correctamente las conductas en las copropiedades resalta, ya que es evidente que el boom de la construcción ha generado y seguirá generando muchas copropiedades que serán habitadas por determinados grupos sociales, que requieren y necesitan tener una fuerte y sólida reglamentación interna que les permita convivir, y que esa sana convivencia esté amparada jurídicamente por las leyes existentes, especialmente la ley 675 de 2001, por el reglamento de propiedad horizontal y los manuales internos de cada copropiedad.

Si se hace un análisis hacia el interior de una copropiedad, se encuentra la existencia de un número importante de residentes que cuentan con órganos de administración y control, e inclusive con un órgano que trata la solución de conflictos al interior de estas, y que están acogidos por normas internas, que aunque estén supeditadas a los ordenamientos superiores, son en realidad los marcos jurídicos en donde encajan los derechos y obligaciones de cada uno de los componentes de ese conglomerado social.

CAPÍTULO III

CONFLICTOS Y SOLUCIONES EN LA NORMATIVIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

J. Análisis del articulado de la ley 675 de 2001.

Los siguientes artículos se analizan con base en las investigaciones, el presente capítulo, examina el articulado de la ley de estudio, indaga conflictos, problemas y situaciones frecuentes en una copropiedad, para de esta manera, concluir situaciones jurídicas en el diario vivir de las copropiedades, las cuales deben estar normatizadas por medio del reglamento de propiedad horizontal, el cual funge como norma interna y de obligatorio cumplimiento para cada copropiedad en específica.

K. Principios orientadores de la ley 675 de 2001.

Aunque el artículo segundo de la ley analizada, es claro en la descripción de los principios orientadores, en el manejo de las copropiedades su aplicación no es tan simple, y se evidencia que existen vacíos y falta de claridad en la interpretación de los mismos, para quienes manejan estos entes jurídicos.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Los principios orientadores de las leyes son la base del ordenamiento jurídico, con el establecimiento de estos, se plasman garantías intrínsecas a la aplicación de las leyes y la protección de derechos. Son utilizados por el legislador para enmarcar los lineamientos de ley y de las actuaciones que emanen los órganos de una copropiedad.

Del Vecchio (1965), propone:

(...) los principios generales están en la base del sistema jurídico existente y es necesario tener en cuenta la compleja estructura de todo el sistema para determinar con seguridad esos mismos principios que le sirven de cimiento. De estos principios proceden las reglas del derecho, es decir, las determinaciones particulares del ordenamiento jurídico.” (p. 74)

Siendo la ley 675 de 2001, una normatividad de tan gran importancia en el diario vivir de las personas que viven en comunidad, se hace necesario que los principios en ella sean desarrollados con enfoque a la realidad fáctica de las copropiedades.

Al analizar las situaciones vividas por los sujetos directamente relacionados y aplicar las disposiciones con relación a los principios orientadores de la ley, se presentan casos en los que se evidencia la inaplicabilidad de estos, generando consigo una gran discordancia entre el objetivo final de su incorporación en el ordenamiento y la realidad de su aplicabilidad.

En el presente análisis, con el objetivo de señalar los aspectos conceptuales limitados en cuanto a los principios orientadores de la ley, y de fortalecer en los reglamentos de propiedad horizontal, serán objeto de estudio, tres de los cinco principios enumerados, la función social y ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social y la libre iniciativa empresarial.

1. Función social y ecológica de la propiedad.

En el numeral primero del presente artículo, se establece la función social y ecológica de la propiedad, sin embargo, esta se ve ignorada por los órganos de estos entes. Por lo anterior, es necesario que las copropiedades definan la protección del medio ambiente y que propendan por el bienestar común, claramente en los estatutos, para que de esta manera se sigan los lineamientos de la Constitución Política Colombiana.

De acuerdo con la Sentencia C 666 de 2010 se define:

(...) La función social de la propiedad se incorpora al contenido de ella para imponer al titular del dominio obligaciones en beneficio de la sociedad. En otros términos, el contenido social de

las obligaciones limita internamente el contenido individual de facultades o poderes del propietario, según la concepción duguitiana de la propiedad función. En el caso de las tierras baldías rurales dicha función social se traduce en la obligación de explotarla económicamente y destinarla exclusivamente a actividades agrícolas, en no explotar el terreno si está destinado a la reserva o conservación de recursos naturales renovables, etc., en una palabra, la función social consiste en que el derecho de propiedad debe ser ejercido en forma tal que no perjudique sino que beneficie a la sociedad, dándole la destinación o uso acorde con las necesidades colectivas y respetando los derechos de los demás.

La función ecológica que establece la ley en estudio, pasa tangencialmente por el día a día de todas las copropiedades, es tan somero este concepto que, en los reglamentos de propiedad horizontal, en las actas y en las decisiones de los órganos de las copropiedades no se reflejan de ninguna manera herramientas legales que lleven a que sea fundamental el respeto por los conceptos ecológicos, los cuales priman en nuestra legislación colombiana.

El manejo de basuras y residuos orgánicos no se encuentran normatizados, incluso, el reciclaje dentro de una copropiedad en la gran mayoría de las veces es nulo. Por lo que es importante prever en los reglamentos, la obligatoriedad de la aplicación de este principio en todos sus apartados, y si es el caso la sanción en el tema de manejo de basuras.

Por otro lado, este mismo numeral contempla de manera taxativa que debe primar la función social, sin embargo, el concepto es tan extenso como confuso y no hay claridad en la ley sobre cuál sería la función social y el objetivo de la misma sobre los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Sociológicamente la función social se encamina al individuo en general, pero en materia de propiedad horizontal no se establece de manera categórica cómo sería la aplicación de este principio en sentido particular o de los inmuebles que componen el edificio o conjunto; por lo anterior expuesto, sería de suma importancia que este principio se evidencia de manera clara y explícita en los estatutos, cómo se debe proteger y en dónde debe operar.

2. Solidaridad social.

Es necesario ampliar o limitar el concepto de solidaridad social y de cooperación que existen en las copropiedades, puesto que, con la inexistencia de estos en los estatutos, se presentan casos en donde a sus habitantes se les violan derechos fundamentales indispensables, como el derecho al trabajo; por ejemplo, el establecimiento de tiendas en un conjunto de casas, en donde no está expresamente prohibido en el reglamento.

Solidaridad es pensar que alguien puede necesitar una ayuda y que se esté allí para apoyarlo, por lo tanto, en una copropiedad en donde residen muchas personas y en algunas, que por sus dimensiones se convierten en grandes conglomerados de personas, se debe velar por este principio, la ley 675 de 2001 lo contempla cuando lo determina cómo uno de los principios orientadores, pero en ninguno de sus apartes se concentra en lo que realmente sería la solidaridad social, por ello, los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia ignoran fácilmente esto. En ningún momento se piensa si alguna de las personas que habitan en una copropiedad tiene alguna necesidad o requiere algún apoyo, por esto, es fundamental que los reglamentos de propiedad horizontal sujetos a la ley 675 de 2001, diseñen en sus apartes un marco teórico y conceptual del principio de la solidaridad, para que de esa manera imperativa, los hacedores de normas en las copropiedades al tenerlo en cuenta, hagan su aplicación inmediata y no sólo se quede en una letra muerta en el numeral 2 del artículo 2 de la ley 675 de 2001.

Con respecto a los principios, se evidenciará su aplicación en todos los preceptos del reglamento de propiedad horizontal propuesto por este análisis.

L. Conjuntos integrados por etapas.

En el momento de la construcción de los edificios o conjuntos, hay una potestad legal que tiene el propietario inicial o constructor, para poder desarrollar su proyecto constructivo, y es precisamente, que pueda ser por etapas.

La ley 675 de 2001, en su artículo séptimo prevé esta posibilidad, y expone de una sucinta manera cuál sería el procedimiento legal, para que quienes estén sometidos al régimen de propiedad

horizontal, tengan herramientas para requerir al constructor y a su vez, este pueda exigir los derechos que le competen.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Después de analizar y estudiar el establecimiento de los conjuntos y edificios por etapas, se evidencian múltiples situaciones que generan conflictos en las copropiedades, puesto que la no estipulación de escenarios contemplados por el legislador, están presentando apuros entre los constructores y los nuevos copropietarios, quienes a falta de claridad normativa se ven afectados por cláusulas arbitrarias impuestas en los reglamentos.

1. Entrega de bienes comunes en conjunto por etapas.

Desde el inicio de la entrega de la administración, por parte del propietario inicial, las cuentas deberían ser una sola y las nuevas etapas al cumplirse la obligación de ser entregadas, deberían ser parte integral de toda la copropiedad, para evitar problemas ya encontrados en la cotidianidad colombiana, como la inexistencia de las expensas comunes necesarias para las etapas subsiguientes; la anterior premisa es necesaria para definir la reglamentación de la cuota de administración en todas sus formas para los bienes privados que integren un conjunto construido por etapas.

Cuando es entregada la administración en una primera etapa, la ley no establece con claridad, cuándo y en qué momento los bienes privados y comunes de la segunda etapa han de ser incorporados a la anterior, para así, poder iniciar sus obligaciones en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad. Los casos analizados demostraron que algunos constructores, por no estar expresamente prohibido en el reglamento, crean pagos con porcentajes menores o incluso se exoneran de este cancelar las obligaciones de las expensas comunes a la naciente copropiedad.

En la práctica, las constructoras crean por cada etapa enajenada y construida una administración provisional de hecho, diferente a lo que plantea este análisis, lo cual sería dirigir los estatutos a que cuando se entregue cada etapa subsiguiente a la primera, estas se adhieran a las anteriores en

todo sentido, ya que la contabilidad es una sola, y se lleva directamente por la primera etapa construida.

Existen reglamentos de propiedad horizontal, básicos y con aspectos elementales, con respecto a los conjuntos construidos por etapas, sólo se incluye en ellos, la normatividad de la ley 675 de 2001⁵, por esta razón, es necesario que estos sean totalmente descriptivos en cuanto a los sucesos eventuales en este tipo de construcciones, debido a que la protección y garantía de los nuevos consumidores, es la base fundamental del inicio de una copropiedad libre de problemas de convivencia

2. Coeficientes de copropiedad.

Un reglamento sólido, también debe centrarse en las tablas de los coeficientes de copropiedad cuando ésta es construida por etapas, ya que el coeficiente varía con cada etapa subsiguiente a la primera, es necesario que en él se establezcan los porcentajes de participación de las expensas comunes para cada bien privado desde el inicio hasta que se entregue la última etapa, para así, evitar extralimitaciones por parte del propietario inicial y poder otorgar una herramienta a la administración con los cobros respectivos a los bienes privados nuevos de las etapas subsiguientes integradas a las anteriores. Para que la anterior premisa se cumpla, es fundamental que se indique que un inmueble construido y enajenado que no esté integrado a una etapa ya constituida anteriormente, los nuevos propietarios tienen la obligación de cancelar las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas legalmente en la copropiedad con un coeficiente que sea similar a alguno de los bienes privados que ya hacen parte con anterioridad del conjunto o edificio, o determinados con el principio de la equidad.

Como ejemplo de lo anterior, en el modelo de reglamento de propiedad horizontal presente en el anexo B de este estudio⁶, se evidencia como los coeficientes de copropiedad se encuentran especificados de manera provisional en el reglamento, sin embargo, el día en que estos tengan que ser modificados, la solución a ello será la reforma al reglamento, según como lo establece la ley

⁵ Artículo 6 “Descripción del proyecto” del modelo de propiedad horizontal, el cual se encuentra en el anexo B.

⁶ Artículo 13 “Coeficientes de copropiedad” del modelo de reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en el anexo B

675 de 2001, por ello, como se explica anteriormente, el reglamento de propiedad horizontal debe estar revestido de suficiente seguridad jurídica para los nuevos copropietarios quienes ingresan a la copropiedad, para que a la incorporación de la respectiva etapa, sus coeficientes sean automáticamente establecidos por los estatutos.

3. Gastos comunes.

Igualmente es necesario fortalecer los estatutos, en el entendido de responder en qué momento el constructor, que está desarrollando la etapa a integrar, debe cancelar las gastos de los inmuebles que estén en cabeza suya y de la totalidad de estos cuando ya haya enajenado más del 51% de la correspondiente etapa integrada, y no se presenten en las cuentas de la copropiedad descargos financieros, por el incumplimiento por parte de la constructora.

M. Causales de extinción de la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal rige sobre entes jurídicos que a su vez son de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, pero que en su calidad de personas jurídicas, tienen regulaciones en normas concordantes, por ello, aunque tienen una esencia y finalidad especial, y la ley prevé cómo se debe liquidar en el artículo noveno de la ley estudiada, hace falta que se regule todo lo concerniente a la liquidación de la personería jurídica.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Específicamente el numeral primero del presente artículo estipula la forma de extinción de las copropiedades cuando un suceso la destruye o la deteriora en un setenta y cinco por ciento, y deja claramente señalado que si se decide su reconstrucción, se presenta una salvedad a dicha causal de extinción, sin embargo, en este artículo se evidencia la negligencia y desinterés por parte del Gobierno Nacional quien es el encargado de reglamentar lo pertinente al tema, no sólo por autorización expresa la cual se analiza en este punto de la ley 675 de 2001, sino que gracias a la inexistente legislación, en el caso de una calamidad cuyas características sean las señaladas en este numeral, y con la posterior autorización de reconstrucción por parte de la copropiedad, nacerán

preguntas alrededor de ello, que sólo podrán ser respondidas por medio de una reglamentación para la reconstrucción del edificio o conjunto a sabiendas de los eventos anteriormente estudiados.

En este numeral primero, la ley impone la obligación de reglamentar al gobierno, pero claramente se evidencia que, aunque han pasado varios años, no se ha dado cumplimiento a este mandato legal, y que mejor manera que asociar este mandato, a la solución pretendida con este análisis.

Como se evidencia en el modelo de reglamento anexado, es abiertamente claro que en él sólo se establece lo dispuesto por la normatividad estudiada⁷, por lo anterior, y debido a la falta de reglamentación, la solución acorde para evitar confusiones con respecto a este tema, es fortalecerlo por medio de los estatutos sociales, los cuales deben establecer claramente el procedimiento que deben seguir los copropietarios en esta eventualidad.

N. Procedimiento de la extinción de la propiedad horizontal.

La falta de claridad en la ley 675 de 2001, para la extinción de una copropiedad, lleva equívocos y por ello algunas personas pretenden aplicar herramientas jurídicas diferentes a las contempladas en el artículo 10 de la ley en comento, por lo tanto, aunque está establecido en este artículo cuál sería dicho procedimiento, sería importante aclarar dicho concepto.

I. La escisión como alternativa errada para la división.

Las copropiedades son un cúmulo de personas que deciden vivir en comunidad, a raíz de esa unión se crean deberes, derechos y obligaciones legales y morales tanto económicas como sociales, sin embargo, en ellas se presentan conflictos y situaciones en las cuales la convivencia pacífica se quebranta y se vive caos social. Por esta razón, muchas de estas deciden extinguirse total o parcialmente; lo anterior, con base a la causal segunda del artículo 9 de la ley 675 de 2001.

⁷ Artículo 14 “Causales de Extinción de la Propiedad Horizontal” del modelo de reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en el anexo B.

Otro de los casos, por los cuales se acude al presente artículo, es por orden de una decisión de una autoridad judicial o administrativa, sin embargo, para llegar a ello, es necesario seguir los lineamientos del artículo estudiado, es decir, elevar a escritura pública la decisión y posteriormente inscribirla en Registro de Instrumentos Públicos.

Normativamente, se evidencia en el estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ley 1579 de 2012, en términos generales, la apertura y anotaciones que realiza este ente en cuanto a la propiedad horizontal:

(...) Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

En la ley 675 de 2001 se presenta un procedimiento elemental y simple para la extinción, división y liquidación, esto genera conflictos por la falta de profundidad y claridad; puntualmente se analiza una figura utilizada por las copropiedades en cuanto a la forma de dividirse, sin embargo, es empleada de forma errada.

Se trata de la escisión, la cual, en su procedimiento no se encuentra establecido en la ley 675 de 2001, en la jurisprudencia o tan siquiera en la lógica jurídica, puesto que uno de los requisitos para su perfeccionamiento se encuentra fuera de los lineamientos de la ley de propiedad horizontal, debido a que la escritura pública de escisión se registra ante un ente el cual no participa en ninguna de las actuaciones de una copropiedad, como lo es la Cámara de Comercio. Esto se evidencia en el último inciso del siguiente artículo de la ley 222 de 1995:

(...) artículo 8: Perfeccionamiento de la escisión. El acuerdo de escisión deberá constar en escritura pública, que contendrá, además, los estatutos de las nuevas sociedades o las reformas que se introducen a los estatutos de las sociedades existentes. Dicha escritura será otorgada únicamente por los representantes legales, de estas últimas. En ella, deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. El permiso para la escisión en los casos en que, de acuerdo con las normas sobre prácticas comerciales restrictivas, fuere necesario.
2. El acta o actas en que conste el acuerdo de escisión.
3. La autorización para la escisión por parte de la entidad de vigilancia en caso de que en ella participen una o más sociedades sujetas a tal vigilancia.
4. Los estados financieros certificados y dictaminados, de cada una de las sociedades participantes, que hayan servido de base para la escisión.

Copia de la escritura de escisión se registrará en la Cámara de Comercio correspondiente al domicilio social de cada una de las sociedades participantes en el proceso de escisión

Según el concepto emitido por la Superintendencia de Sociedades en diciembre de 2015 y respuesta de derecho de petición, y en la misma línea, se expone que la escisión es una figura creada en la legislación comercial para extinguir personas jurídicas y para ello debe cumplir una serie de requisitos como ser autorizado por la junta o asamblea de socios, nombrar un liquidador, hacer un llamamiento a los terceros, acreedores o interesados, hacer las respectivas publicaciones, realizar la eliminación de la persona jurídica con los lineamientos legales y cumplir a cabalidad con todo el conglomerado de normas que para disolución y liquidación de personas jurídicas, se encuentra en nuestro ordenamiento jurídico.

Como principio del derecho y contexto jurisprudencial, está claramente definido que cuando existe una ley especial que versa sobre determinada materia y procedimiento, este se debe aplicar exclusivamente la ley especial sobre otra general o especial.⁸

⁸ Principio general del derecho: *lex specialis derogat legi generali*.

Según este lineamiento, y ya que la ley 675 de 2001, prevé en sus artículos 9, 10, 11 y 12, como se divide o se extingue parcialmente, un inmueble sometido al imperio de la ley de propiedad horizontal, y establece allí unos parámetros básicos, debe ser de obligatoria aplicación esta normatividad en el momento que se quiera realizar estos actos jurídicos; no se genera equívoco para que se pretenda utilizar herramienta diferente en este caso y específicamente sería de improcedencia jurídica y legal, pretender dividir una copropiedad por medio de la figura de la escisión.

Es evidente que, aunque el procedimiento está estipulado en la ley 675 de 2001, surgen dudas alrededor de él, que incluso permiten abrir la puerta para el uso de figuras jurídicas inadecuadas; por ello, al robustecer los estatutos con un procedimiento fuerte y con más garantías, se define dentro de una copropiedad, la forma específica de dividirse o extinguirse, bajo los lineamientos que les ofrezca la ley 675 de 2001 como ley especial.

1. Preguntas a raíz de la división.

Es importante que para que no se presenten situaciones en las que se utilizan figuras jurídicas extrañas a la ley 675 de 2001, se delimite de manera clara y definida como es el procedimiento para dividir una copropiedad, aspectos como: ¿Cómo se hace?, ¿Se debe liquidar la persona jurídica?, ¿Cuál es el manejo de las obligaciones y sus respectivos acreedores? ¿Cómo se manejarían las acreencias a favor de la copropiedad? ¿Qué sucede con los contratos en curso?, ¿Qué sucede con las áreas comunes de la copropiedad?, y otras preguntas que se podrían generarse del intelecto de las personas directamente relacionadas con la propiedad horizontal.

En cuanto a la división, o como lo define la ley, la extinción parcial, la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, con el concepto 45 de 2005, incluso habló del tema, dilucidando lo siguiente:

(...) la división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán

en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Seguido a lo anterior, aunque se evidencia un intento por definir como se realiza la división de las copropiedades, este no es claro, por esta razón, un reglamento de propiedad horizontal consolidado debería tener definidos aquellos procedimientos internos que son necesarios realizar.

2. Responsabilidad civil.

Es bien sabida, la importancia de la responsabilidad civil, como consecuencia de los daños generados por las personas. La Corte Suprema de Justicia de Colombia, Sala de Casación Civil. Exp. 5099, sentencia de febrero 19 de 1999, expuso:

(...) cuando se acuda a teorías como la que pregona la unidad de la culpa civil o a cualquiera otras de alcance similar, orientadas a poner de manifiesto por diversos caminos que sólo son accesorios o secundarios los matices diferenciales que registran los dos tipos de responsabilidad en cuestión, algo sí resulta ser indiscutible y es que en la tarea de distinguirlos e imprimirles el correspondiente tratamiento jurídico siempre habrá de tenerse en cuenta que la responsabilidad llamada “contractual”, concreta por esencia, juega de ordinario entre personas que se han ligado voluntariamente y que por lo mismo han procurado especificar el contenido de los compromisos emergentes del negocio por ellas celebrado, mientras que la responsabilidad extracontractual opera entre quienes ha vinculado únicamente el azar y la extensión de los imperativos de conducta incumplidos en los que toma causa la respectiva prestación resarcitoria del daño en que dicha responsabilidad se traduce, es definida con frecuencia con normas de notoria abstracción, lo que en último

análisis lleva a concluir que no es indiferente en modo alguno el régimen en que de hecho se sitúe una demanda entablada para obtener el pago de perjuicios.

Con respecto a lo anterior, se define un precepto clave, en el que la copropiedad es generadora de responsabilidades contractuales, debido a que para su sostenimiento, administración y mantenimiento contrata con personas expertas en cada tema para salvaguardar los intereses de la copropiedad, y extracontractuales, por el simple hecho de estar integradas por personas comunes y corrientes que pueden generar perjuicios a otros sin la necesidad de una relación contractual, como la responsabilidad por daños a personas, bienes o cosas, es tan cierta la anterior premisa, que en la ley 675 de 2001 se establece en el artículo 15 la obligatoriedad de un seguro contra incendio y terremoto.⁹

Las decisiones de los consejos de administración, en la mayoría de los casos demuestran la voluntad de la asamblea general de copropietarios, por ejemplo, en el caso de la suscripción de un contrato con una empresa de vigilancia, sin embargo, después se podría presentar la situación en que una vez firmado el contrato, los miembros del consejo de administración deciden por razones injustificables darlo por terminado unilateralmente y sin justa causa; esta situación conlleva a los administradores y abogados especializados en propiedad horizontal a acudir a la justicia ordinaria para salvaguardar los intereses económicos de la copropiedad los cuales se ven perjudicados patrimonialmente a raíz de decisiones tomadas.

Mejía (2013) expuso alrededor de la póliza de responsabilidad civil:

(...) Tal como lo podemos deducir, el mundo actual nos exige tener contratado un seguro que nos permita contar con un servicio de defensa jurídica para afrontar todo tipo de reclamaciones, fundadas o infundadas, dada la especialización que se requiere y teniendo en cuenta los altos costos de los profesionales del derecho. Por otra parte, necesitamos contar con pólizas que nos otorguen una adecuada suma asegurada y de la misma manera que esta cubra los riesgos

⁹ En cuanto a los seguros en una copropiedad, la ley 675 de 2001, se encarga expresamente en establecer la obligatoriedad de un seguro que cubra a todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, el cual cubra contra los riesgos de incendio y terremoto y que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

inherentes al desarrollo de nuestros negocios, nuestra vida particular y familiar, nuestra actividad profesional.

En conclusión, aunque la ley no prevé las situaciones de desviación de sus funciones por parte de los órganos de control y vigilancia de la copropiedad, una buena solución es que por medio de los estatutos se dé la exigencia de una póliza de seguros de responsabilidad civil, para que no sea la copropiedad quien pague, sino que, en su lugar, la póliza cubra la responsabilidad contractual o extracontractual generada por el incumplimiento, y con su obligatoriedad, sean establecidos los ítems específicos que deben integrar el seguro correspondiente.

J. Participación en las expensas comunes necesarias.

Es innegable que el propietario de un bien privado que sea parte de un conjunto o edificio, tiene una obligación especial por el solo hecho que su inmueble esté cometido al régimen de propiedad horizontal, aparte de muchas, esta es la obligación de hacer aportes económicos para el mantenimiento y sostenimiento de la copropiedad, ya sea de manera ordinaria o extraordinaria, tal como lo señala el artículo 29 de la ley en estudio.

Las expensas las deben cancelar los propietarios de los bienes privados, tal como se describe anteriormente, y a su vez, se entiende como copropietario al constructor o propietario inicial, quien no puede evadir dicha responsabilidad, tal como abusivamente y en su gran mayoría, los constructores lo hacen.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

La participación en las expensas comunes necesarias ha sido un tema de innumerables cuestionamientos, es claro que la obligación de aportarlas en una copropiedad es imprescindible, cuando una persona empieza a ser parte de esta, una de sus primeras preguntas es: “¿Cuál es el monto de la cuota de administración?”, es tan imperativo este pago, que es de conocimiento general, el hecho de que la justicia ordinaria puede actuar para su cobro sin muchos requisitos procedimentales por medio de un proceso ejecutivo. En el diario vivir de los conjuntos y edificios

nuevos, nacen múltiples conflictos y preguntas alrededor de este tema, dada la capacidad que tiene el **propietario inicial** de crear el reglamento de propiedad horizontal, se presentan extralimitaciones por parte de él, incluso es frecuente ver casos en donde las constructoras se exoneran o rebajan el porcentaje del pago de las expensas comunes necesarias.

Si el reglamento de propiedad horizontal no contempla como debe ser, la participación de las expensas ordinarias y extraordinarias puede generar a futuro problemas a los nuevos propietarios debido a que los constructores buscan no cancelar las obligaciones aduciendo que por su condición de **propietario inicial** y enajenador de los futuros bienes privados no debe cancelar las contribuciones requeridas, por lo tanto, debe ser contemplado y modificado este aspecto en los reglamentos de propiedad horizontal para evitar futuros inconvenientes y dejar las reglas claras al momento de recibir la administración los nuevos copropietarios.

K. Sectores y módulos de contribución.

La figura jurídica denominada módulos de contribución prevé que los gastos de un sector específico en una copropiedad deban ser asumidos por los inmuebles que lo componen y que lo requieren, sin embargo, en el artículo 31 de la ley estudiada su proyección es muy somera, y no desarrolla taxativamente este lineamiento.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia C 738 de 2002 sostuvo lo siguiente:

(...) Todas las expensas necesarias originadas en los bienes comunes, y entre ellas las provenientes de los costos de mercadeo, son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, como lo ordena la disposición que se acaba de transcribir, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o

localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Los módulos de contribución son una figura jurídica creada por la ley estudiada para el uso y aplicación de las copropiedades de uso comercial y mixto, estos sirven como mecanismo de equidad para sectorizar los bienes comunes dependiendo de su uso y goce con respecto a todos los copropietarios, para así poder de forma equitativa asumir las expensas que especialmente requiere un sector de la copropiedad sin afectar patrimonialmente a otros que no les compete o no les interesa determinada obra o gasto; sin embargo, se presentan en la práctica varios momentos en donde esta figura tan bien diseñada por el legislador, se queda corta al entendimiento de las personas del común.

En la praxis su aplicación se ve disminuida y es contraria a derecho, como en el eventual suceso, muy frecuente en las copropiedades, en el que las tablas de contribución son aprobadas por los órganos de dirección y control de las copropiedades y no, como lo señala la ley, por el reglamento de propiedad horizontal.

1. Alcance de los módulos de contribución en la realidad fáctica.

Las copropiedades son pequeños núcleos sociales en donde la convivencia genera una serie de problemáticas que en todo momento deben estar previstas y cubiertas por la ley 675 de 2001, lo cual realmente, y como se ha visto en este estudio, no acontece en todos los campos; aunque la ley es quien se encarga de la regulación, es muy corta en su alcance ya que el legislador preveía que el día a día y la cotidianidad de las copropiedades se reglamentara por parte del Gobierno Nacional, y esto, evidentemente aún no ha sucedido.

Con respecto a los módulos de contribución, debería existir en los estatutos, una tabla porcentual en cuanto a estos, de modo que, se establezca equitativamente las expensas necesarias unidas. Según lo encontrado en los análisis realizados, algunas copropiedades hacen la aplicación de los

módulos de contribución de una manera análoga a los coeficientes, o mejor, lo hacen más de hecho que en derecho.

¿Por qué se llega a esto?, básicamente es por la imperiosa necesidad de adecuar las normas actuales con las necesidades reales que tienen las copropiedades, con en el estudio previo, se puede determinar que existen algunas que están divididas de hecho, ya que jurídica o técnicamente es imposible o muy complicado hacerlo para estas comunidades.

Se encuentran casos especialmente en grandes copropiedades donde sus componentes buscan una diferenciación e independencia con los otros, por temas meramente administrativos o de convivencia, y cuando se analiza, existe un manejo tanto económico como administrativo que dista una parte de la copropiedad con la otra u otras.

Para dar más claridad en este aspecto, se plantea la posibilidad de existencia de copropiedades que por su tamaño y distribución física se dividen en sectores, torres o componentes que tienen unos órganos de administración que se manejan casi de manera independiente, y aunque administrativamente son representados por la misma administración, financiera y económicamente se separan, y sus expensas son determinadas y aportadas de manera autónoma por los copropietarios de cada sector o componente; así las cosas, cuando un grupo de copropietarios de manera unilateral en su sector o componente, toman la decisión de aprobar un presupuesto y establecer unas cuotas extraordinarias u ordinarias sin que esas afecten a los componentes adicionales, estamos frente a una realidad de convivencia de una comunidad, pero jurídicamente, el presupuesto o las cuotas ordinarias o extraordinarias de esa administración, quedarían en entredicho, porque son contrarios a la ley 675 de 2001, ya que esta establece con rigurosidad que las expensas comunes y el presupuesto deben ser aprobadas por los copropietarios en una asamblea general de copropietarios.

Para terminar el planteamiento, debe considerarse que cuando el reglamento de propiedad horizontal tenga claramente definido el manejo de los módulos de contribución para cada copropiedad, según su requerimiento, todo lo aprobado a título de módulo de contribución posteriormente por una asamblea general, tendrá el carácter de expensas comunes necesarias.

Es importante que por medio del reglamento se de legalidad a esta figura de los módulos de contribución para poder darle fuerza jurídica a las decisiones que tomen esos sectores, ya que es más fácil, que se cite a una asamblea general para que ella apruebe los módulos de contribución ya acordados de manera individual por cada componente independiente al presupuesto general.

L. Naturaleza y funciones de la asamblea general de copropietarios.

El articulado que regula el funcionamiento de las asambleas en las copropiedades adolece de unas proyecciones normativas para casos puntuales como la aprobación del presupuesto, ya que el numeral 4, artículo 38 no establece cuál sería el procedimiento en el evento que una asamblea, por cualquiera de las razones, no haga la aprobación presupuestal, lo cual deja a la libre interpretación de los copropietarios dicho procedimiento que seguramente en muchos casos, vulnera los derechos de los componentes de estos entes jurídicos.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Con respecto a las funciones de la asamblea general de copropietarios, surgen situaciones en las que estas se ejecutan, pero a consecuencia de actos de copropietarios, su ejecución se ve limitada y desarrollo de estas.

El numeral segundo del presente artículo, plantea una situación en la realidad fáctica, la cual presenta un problema jurídico puntual: ¿Qué sucede cuando la asamblea general no aprueba el presupuesto? Es necesario fortalecer los estatutos para que prevean estas circunstancias, y que en caso de que se presente, se aplique el presupuesto inmediatamente anterior aumentado con el IPC hasta que una asamblea posterior lo modifique.

Al estar establecidos por los estatutos estos conflictos eventuales, se llenarían los vacíos jurídicos propuestos, ya que al no aprobarse anualmente por la asamblea general de copropietarios, la administración queda en un limbo jurídico para establecer las expensas comunes necesarias por cobrar, y que aunque por costumbre cuando esto sucede, se opera con el anterior, por no estar el

presupuesto para el año correspondiente debidamente aprobado por el órgano competente, esas estarían revestidas de ilegalidad debido a su aprobación ilegal.

M. Reuniones.

Indica el artículo 39, cuál es el procedimiento, y cuáles son las condiciones que se tienen que tener en cuenta al momento de la realización de una asamblea, ordenando que se cumplan los lineamientos de convocatoria en términos legales preestablecidos.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Deja claro la ley que en caso de que el reglamento de propiedad horizontal no establezca la fecha de realización de la asamblea general ordinaria de copropietarios, entonces esta será dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, sin embargo, surgen dudas en la práctica, en cuestión a dos preguntas puntuales: ¿Se debe convocar la asamblea general ordinaria de copropietarios, en silencio del reglamento de propiedad horizontal, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal? o ¿Se debe realizar la asamblea general ordinaria de copropietarios, en silencio del reglamento de propiedad horizontal, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal?.

1. ¿Convocar o realizar?

Es de suma importancia que si se presentan inconsistencias en cuanto a cuál de los dos verbos encontrados en el artículo 39 se debe utilizar, sea el reglamento de propiedad horizontal quien entre a llenar ese vacío. ¿El precepto es el de convocar o realizar?, es necesario diferenciarlos puesto que ambos presentan elementos y situaciones diferentes; convocar implica citar y anunciar públicamente la realización de la asamblea, la cual es realizada en una fecha, y en momentos diferentes a lo anterior.

Es necesario tener presente en el plazo de los tres meses mencionados en el artículo 39, si se debe convocar o realizar, puesto que al interpretarlo, se evidencia que la asamblea general ordinaria de

copropietarios debe ser realizada, mas no convocada, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, sin embargo, en el artículo 40 de la presente ley estudiada, que establece las reuniones por derecho propio, cuando la asamblea ordinaria no ha sido convocada, así: “Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal”; de manera que existe la duda, en el entendido que estas reuniones se desarrollan supeditadas a las reuniones ordinarias, establecidas en el artículo estudiado en el presente punto.

Se evidencia una discordancia en la aplicación de la ley 675 de 2001, en cuanto al plazo de realización de la asamblea ordinaria de copropietarios, ya que se encuentra una dualidad de conceptos en la ley. En primer lugar, el artículo 39 señala que se reunirán los copropietarios dentro de los 3 primeros meses al término del cierre fiscal; pero en el artículo siguiente, cuando se menciona que “no se haya convocado” la asamblea ordinaria establecida en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, expresamente indica que, por no haberla convocado, los propietarios se podrán reunir por derecho propio el primer día hábil del siguiente mes.

2. Términos para convocar una reunión extraordinaria.

Otro punto de suma importancia, en los descontentos de la ley 675 de 2001, y que se debería regular por medio de los estatutos, es el término en que se convoca a una asamblea extraordinaria, debido a que la misma ley no lo menciona; necesitan saber los administradores de edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, con cuanto tiempo mínimo se pueden realizar, porque aunque se formalizan por un evento imprevisto, debe estar normatizada la forma de hacerlo, para dejar claridad y proteger a los administradores ante cualquier contradicción por parte de los consejeros o de los copropietarios; por analogía, en la práctica, el tema de la convocatoria de las asambleas extraordinarias, se aplica en materia de sociedades anónimas, esto ha generado una costumbre de citarlas con 5 días como mínimo.

En cuanto a sociedades anónimas, el Código de Comercio Colombiano en su artículo 424 estipula lo siguiente:

(...) Convocatoria a las reuniones de la asamblea general de accionistas. Toda convocatoria se hará en la forma prevista en los estatutos y, a falta de estipulación, mediante aviso que se publicará en un diario de circulación en el domicilio principal de la sociedad. Tratándose de asamblea extraordinaria en el aviso se insertará el orden del día.

Para las reuniones en que hayan de aprobarse los balances de fin de ejercicio, la convocatoria se hará cuando menos con quince días hábiles de anticipación. En los demás casos, bastará una antelación de cinco días comunes.

El término utilizado por los administradores, es de 5 días comunes para convocar a las asambleas generales extraordinarias, por la anterior razón, para darle solidez y estabilidad jurídica a las disposiciones normativas de la copropiedad, se encuentra indispensable establecerlo en los estatutos internos.

N. Reuniones por derecho propio.

Cuando en la copropiedad los propietarios no son convocados a la asamblea ordinaria, la ley les da el derecho, como sucede en las sociedades, a reunirse por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes, así como lo establece el artículo 40 de la ley estudiada.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

El tema es tan amplio, y afecta a tan gran número de personas relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, que no es un secreto que surjan dudas e inquietudes alrededor de múltiples tópicos. La adaptación de los reglamentos presenta su necesidad inmediata y evidente cuando en torno a ella, se generan preguntas sin respuestas en cuanto a un suceso o conflicto no previsto; después del trabajo investigativo, en las asambleas generales de copropietarios, y en las entrevistas generadas, algunas de las preguntas alrededor de las reuniones por derecho propio fueron: ¿Cuál es el quorum deliberatorio para este tipo de reuniones?, ¿Cuál es el quorum decisorio para este tipo de reuniones? ¿Podría existir segunda convocatoria cuando no se pueda realizar, como se desarrollaría?, ¿El orden del día se establece el día de la reunión, o debe ser presentado con anterioridad?; si el reglamento de una copropiedad tiene establecido dos cierres fiscales, la

administración tendrá que citar a dos asambleas ordinarias cada una dentro de los tres siguientes meses al correspondiente cierre fiscal, pero eventualmente, ¿Existe la reunión por derecho propio en cualquiera de las dos reuniones ordinarias?

Todos estos son interrogantes, que surgen del intelecto de las personas directamente relacionadas con la propiedad horizontal, preguntas que día a día generan problemas en las copropiedades y que son solucionados dependiendo del lado en que se esté y de los intereses que se quieran proteger, por ello, la solidez del reglamento de propiedad horizontal, y la incorporación de la solución a estos conflictos, es el procedimiento adecuado para establecerlos en la normatividad interna de las copropiedades.

O. Quórum y mayorías.

Aunque el artículo 45 prevé que, para la toma de las decisiones, y para que esas sean válidas, se debe contar primero con un quorum que represente más del cincuenta por ciento de los coeficientes, y a su vez, que sean aprobadas por la mayoría de los asistentes, la jurisprudencia como fuente del derecho, ha generado lineamientos jurisprudenciales que amplían algunos criterios al respecto.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

En torno a esta discusión, es transcendental que los reglamentos de propiedad horizontal establezcan lo correspondiente al nuevo concepto jurisprudencial impuesto por la Corte Constitucional, el cual va en contravía las disposiciones del artículo 37 y 45 de la ley 675 de 2001.

Según lo anterior, es importante dilucidar lo expuesto por la Corte Constitucional de Colombia en Sentencia C 522 de 2002, en cuanto a la necesidad de la reglamentación de este punto:

(...) La Corte Constitucional encuentra que si bien el legislador está facultado por la Carta Política para reglamentar el tema de la propiedad horizontal conforme a la cláusula general de competencia prevista en el artículo 150 superior, y que la medida persigue el fin

constitucional de garantizar el goce efectivo de una forma de propiedad privada, también es cierto que el legislador extendió el criterio del voto porcentual a las diferentes formas de asociación de copropietarios de bienes inmuebles que comparten la propiedad de bienes comunes que son necesarios para el uso y disfrute de cada unidad privada. La falta de distinción de la participación en las asambleas de inmuebles para vivienda e inmuebles comerciales lo lleva a extender en forma desproporcionada la protección del equilibrio económico entre derechos patrimoniales y deberes, a espacios en los que el mencionado equilibrio no es el fundamento de la relación, como las múltiples situaciones que se derivan de la vida colectiva en una edificación o conjunto residencial, en donde por el contrario, el mantener un voto porcentual se revela odioso y antidemocrático porque no existe argumento que justifica la preeminencia del mayor propietario en decisiones que afectan derechos fundamentales de las personas o definen las reglas para la convivencia.

II. Disposición de la Corte Constitucional, sentencia C 522 de 2002.

Es importante este concepto en el entendido, que como se expuso anteriormente, deben ser los estatutos y no la jurisprudencia la que señale este nuevo análisis de la Corte Constitucional, para que, de esta manera, las personas del común logren tener pleno conocimiento acerca de su forma de participación en los diferentes tipos de decisiones y, por ende, no se trasgreda el artículo 37 de la ley 675 de 2001, el cual señala: “Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado”.

La sentencia en mención, modifica el anterior precepto y señala que el quórum y las mayorías serán establecidos de acuerdo con un nuevo concepto, así:

(...) El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los

inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento.

Es sustentable la posición de este análisis para establecer internamente en las copropiedades lo concerniente a lo resuelto por la Corte Constitucional, porque aunque ya está desarrollado por la jurisprudencia, es necesario que sea el reglamento mismo en el que estipule expresamente esta normatividad creada por la honorable Corte, ya que es un mandato con destino a personas relacionadas con la propiedad horizontal, diferentes a juristas conocedores de la jurisprudencia colombiana, además de la estabilidad que genera para los órganos de la copropiedad, el hecho de ser los estatutos mismos, quienes les de la seguridad jurídica necesaria para futuras reuniones.

P. Decisiones que exigen mayoría calificada.

El artículo 46, establece y define diez decisiones que puede tomar la asamblea, y que por su importancia requieren una mayoría calificada del setenta por ciento del quorum de las copropiedades, e indica que ninguna de ellas se puede tomar sin el lleno de este requisito, porque serían abiertamente ilegales.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Se establecen dos tipos de quóruns, el decisorio, es decir el porcentaje que se necesita para que una decisión sea aprobada, y el deliberatorio, el que se requiere para sesionar la reunión. En el presente artículo, no se evidencia si exige que esté representado un 70% como el quórum necesario para empezar la reunión, o si por el contrario mínimo con el 70% de los votos favorables llevan a que se pueden tomar este tipo de disposiciones, este tema suele ser confuso para los copropietarios y genera discusiones entre ellos a la hora de tomar una de las decisiones del artículo 46, por ello es correcto pensar que sea el reglamento de propiedad horizontal quien de claridad con respecto a este punto, con la simple estipulación, a pesar de haber sido estudiado y explicado por la jurisprudencia.

La Sentencia C 738 del año 2002 aclaró con respecto a este tema:

(...) En cuanto a quórum para sesionar, la regla general que se establece (que no se aplica en los casos de reunión para segunda convocatoria, ni para ciertos asuntos especiales que la ley regula de manera diferente) es que “la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad”. Esta regla, como se aprecia, fija un quórum mínimo, pues el reglamento puede exigir uno superior, pero no inferior. Así, en cuanto a este requerimiento mínimo de quórum para sesionar, la norma es de carácter imperativo o de orden público, pues no es posible a los copropietarios disponer en contrario en el reglamento de copropiedad. Es decir, la autonomía de la voluntad de los copropietarios permite fijar un quórum para sesionar superior al que fija la ley, pero no inferior.

Respecto del quórum para adoptar decisiones, la norma en comento lo establece en la mayoría absoluta (mitad más uno) de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. En este punto la redacción de la disposición revela su carácter imperativo o de orden público, pues reza: “la asamblea general... tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Según lo expone la Corte, la diferenciación entre el quórum deliberatorio y decisorio radica en que para dar inicio a una deliberación de asamblea existe una regla general la cual establece que se requiere más del 50% de los coeficientes de la copropiedad representados en la respectiva reunión, también indica la norma de manera taxativa que para la toma de unas decisiones especiales se requiere un quórum en el cual se encuentren presentes los copropietarios representados con mínimo un quorum del 70%, estas dos categorías se dan para dar inicio a la asamblea y poder deliberar, por eso es llamado quorum deliberatorio.

La misma sentencia de manera prístina expone que el artículo 37 de la ley 675 de 2001 contempla que las decisiones en las asambleas generales, para que sean válidas se toman con un voto favorable de la mitad más 1 de los coeficientes que están representados en dicha reunión, por ello, si en una asamblea cuya representación es del 52%, la decisión que se adopte válidamente debe ser la que sea votada con más del 27% de votos a su favor, otros ejemplos, como el caso en que en

una asamblea con el 78 % del coeficiente representado y presente, para que la decisión sea válida debe tener un voto favorable de más del 39%; o en una reunión en donde esté representado un quórum del 70% las decisiones son válidas cuando superan el 35%, lo que indica que cualquier decisión del artículo 46 igualmente debe ser tomada con la mayoría de votos favorables que correspondan a más de un 35% y nunca un voto favorable del 70% porque contraría lo descrito en la ley 675 de 2001.

Aunque el anterior análisis parece ser realizado sobre la jurisprudencia precedente, no lo es, por el contrario da fundamento al argumento presentado por este análisis, de robustecer los estatutos, para que sea un medio diferente a la jurisprudencia, el que lo legalice y desarrolle, y con ello, generar explicaciones jurídicas a los copropietarios, quienes son los directamente relacionados con las consecuencias generadas a raíz de los desentendimientos y confusiones de las disposiciones encontradas en la ley.

Q. Actas.

El soporte legal de las decisiones en las copropiedades, es el acta de la asamblea, debidamente suscrita por presidente y secretario, la cual debe cumplir unos requisitos normativos, como su publicación, que están descritos en el artículo 47 de la ley analizada, lo que lleva a que las decisiones que se tomaron en el ente rector, sean de obligatorio cumplimiento para los presentes, los ausentes y disidentes.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

Se presentan circunstancias esporádicas en las copropiedades que conllevan a no suscribir el acta de la asamblea general de copropietarios o de las reuniones ordinarias o extraordinarias del consejo de administración. Según las entrevistas realizadas, se pudo verificar que circunstancialmente puede presentarse en las copropiedades que las actas no sean suscritas por el presidente o el secretario, afectando esto en la validez legal de ellas debido a la falta de uno de sus requisitos indispensables, la firma, por lo tanto, el mecanismo por medio del cual se soluciona estos

escenarios y se actúa con destino a validar el acto, es por medio de cláusulas en los reglamentos de propiedad horizontal.

Actualmente, en el eventual caso de presentarse el escenario anteriormente imaginado, se convoca una nueva asamblea, se informa la situación ante los asambleístas y se nombra un secretario o presidente ad hoc para que suscriba el acta que no quiso ser firmada por la persona correspondiente, esto conlleva a un desgaste operativo, logístico, y especialmente económico para la realización de una asamblea con este único fin, por ello, es evidente la necesidad de regulación de este punto en los estatutos sociales.

R. Funciones del administrador

Aunque las funciones del administrador las define la ley en artículo 51, las cuales son de obligatorio cumplimiento para este en su calidad de representante legal, existe una función especial que aunque está descarta dentro de las funciones, su cumplimiento y aplicación se torna difícil para el administrador ya que llevar el libro de propietarios debe partir de la recolección misma de los datos, los cuales deben ser aportados por los copropietarios, y que a falta de normas para ello, en la mayoría de casos es de suma dificultad, dar cumplimiento a esta función específica.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

En el numeral segundo, se menciona específicamente el libro de registro de propietarios y residentes, su responsabilidad está a cargo del administrador. Es considerable el establecer lo concerniente a esto, debido a que, aunque es la mejor manera de llevar el control de cada uno de los propietarios, la costumbre es llevar un simple registro únicamente con el nombre del propietario acompañado con la identificación del inmueble con respecto a los demás en la copropiedad, como el número de apartamento, de casa, de oficina, o similar.

Como es notorio, en el modelo de reglamento de propiedad horizontal anexo a este estudio, aunque la obligación de llevar el libro de registro de propietarios y residentes, está a cargo del

administrador, en él se establecen detalles mínimos que contrarían su importancia, como lo es la única estipulación de la dirección¹⁰.

Por lo anterior, debería con carácter de obligatoriedad ser definido por medio del reglamento de propiedad horizontal, su el contenido del mismo para así darle más seguridad jurídica a la administración y en general, a la copropiedad; aspectos indispensables en un libro de registro, que conciban la seguridad jurídica mencionada además de los anteriores expuestos, deberían ser:

- Almacenamiento de la información básica del inmueble; los datos de los propietarios o residentes junto con su dirección postal y electrónica para que la administración pueda cumplir con todas sus obligaciones de notificar a los propietarios y así no violar el debido proceso, elemento sumamente importante para la garantía de los derechos fundamentales y la celeridad de las actuaciones, ya que quien no aporte estos datos de notificación legalmente se entenderá surtida en la dirección del inmueble correspondiente.
- El histórico del inmueble, incluyendo la transferencia de la tenencia o de la propiedad a cualquier título por parte del propietario, informando a la administración toda modificación de esos documentos.

1. Libro de Registros y propietarios.

En Sentencia T 108 de 2005, la Corte Constitucional de Colombia dilucida acerca de este tema:

(...) De la multiplicidad de estrategias como una empresa puede hacer el seguimiento de los sucesos más significativos, los libros de control ocupan un lugar de preferencia, aunque en virtud de los avances tecnológicos muchas veces aparecen sistematizados en bases de datos.

¹⁰ Numeral 14, artículo 14 “Funciones del administrador”, del modelo de reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en el anexo B.

(...) en efecto, es frecuente que en los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal los administradores impartan órdenes para registrar acontecimientos en libros o agendas, justamente como ocurre en el caso objeto de revisión.

Pues bien, a juicio de la Corte las agendas o libros de registro son instrumentos idóneos de control al interior de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, de los cuales pueden hacer uso los entes de dirección para el cumplimiento de sus tareas y que, en principio, no resultan incompatibles con el respeto de los derechos fundamentales de los moradores. Por el contrario, son herramientas útiles bajo tres perspectivas: (i) como archivo histórico, en tanto allí constan, o deben constar, algunos de los sucesos relevantes de una comunidad; (ii) como mecanismo de prevención, en la medida en que el análisis de los problemas más frecuentes facilita el diseño de alternativas de solución; y (iii) como punto de partida en la realización de investigaciones de carácter sancionatorio.

Respecto del contenido de estos documentos la Corte advierte que sólo ha de constar información relevante para los intereses de la comunidad, es decir, aquella que guarde relación directa con la seguridad de los residentes o la tranquilidad del sector.

S. Funciones del consejo de administración.

El segundo órgano de administración y control en orden de importancia en las copropiedades, se encuentra altamente desamparado, ya que el artículo 55 no genera lineamientos, ni establece con claridad las funciones para este, y solamente indica como funciones cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal y la ley.

I. Conflictos generados debido a inconsistencias normativas.

El consejo de administración establece su obligatoriedad dependiendo de la distinción que la misma ley realiza entre copropiedades residenciales, comerciales y mixtas.

Nader (2002), en su discurso acerca del análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia, expuso:

(...) obligatorio, en los edificios y conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes de dominio particular sin incluir parqueaderos y depósitos. Por el contrario, será potestativo: a) en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados sin incluir parqueaderos y depósitos; y b) en los edificios o conjuntos de uso residencial integrados por más de treinta (30) bienes privados sin incluir parqueaderos y depósitos.

El consejo de administración, a pesar de ser facultativo en algunos tipos de copropiedades, es uno de los órganos más importantes en el régimen de propiedad horizontal, ya que representan a los assembleístas en la toma de decisiones y controlan los actos de los administradores, sin embargo, la ley no previó en su articulado esto, puesto que sus funciones generales quedan cortas, y el establecerlas puntualmente para evitar que se presente coadministración por parte de ellos, es uno de los anhelos más deseados por los administradores; es necesario, que sean delimitadas, para prohibir, por medio del reglamento de propiedad horizontal que se abroguen facultades que no le corresponden.

En concordancia con lo anterior, Nader (2002), en su discurso, señala:

(...) Si bien puede no resultar lo suficientemente clara al tenor de las normas de la ley 675 la naturaleza de las funciones que debe desempeñar este órgano, si está consagrada expresamente, la libertad de estipulación por parte de los particulares, de las funciones específicas a desempeñar. Para ello debe tenerse en cuenta, que la competencia del consejo de administración no debe interferir con la gestión del representante legal, quien es un administrador con responsabilidades más concretas sobre el manejo del patrimonio y de los negocios de la persona jurídica

En el anexo B, se puede evidenciar algunas de las funciones definidas correctamente por un modelo de reglamento de propiedad horizontal¹¹, lo cual comprueba la efectividad de que sean incorporadas a los estatutos, así como se describe en el presente análisis.

Se puede determinar que muchos de los artículos de la ley 675 de 2001, y la gran mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal en las copropiedades, carecen de un análisis más profundo de las normas del régimen, lo que conlleva a que, en estas, se generen errores y existan vacíos procedimentales para el ejercicio mismo de los derechos y obligaciones de los copropietarios, residentes y de los órganos de cada una.

Al revisar las situaciones puntuales, de circunstancias en el día a día de una copropiedad, hacer el análisis de las mismas a la luz del ordenamiento jurídico, determinando algunos vacíos y algunas normas superfluas, se amplían los conceptos en cada uno de estos casos, lo cual lleva a que se inspeccione cada situación y se aplique el contenido en las normas de propiedad horizontal, para que realmente las personas que estén sujetas al cumplimiento de esta normatividad, puedan con tranquilidad ejercer su rol y estar soportadas y amparadas por la seguridad jurídica que corresponde.

¹¹ Artículo 21 “Atribuciones del Consejo” del modelo de reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en el anexo B.

CAPÍTULO IV

MODELO DE UN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AJUSTADO A LA NORMATIVIDAD EXISTENTE Y CON EL LLENO DE VACIOS.

A continuación, para solucionar los vacíos encontrados en la ley de propiedad horizontal en Colombia, se despliega el modelo de reglamento de propiedad horizontal propuesto por esta investigación:

ARTÍCULO 1. - OBJETO: El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman la COPROPIEDAD, al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y en general regular el régimen general del conjunto y la forma especial de dominio denominada “Propiedad Horizontal” en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar los principios orientadores de la ley en mención, tales como: 1.) El respeto por la función social y ecológica de la propiedad, y por ende se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2.) La convivencia pacífica y solidaridad social, entre los copropietarios o tenedores, estableciendo relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad. 3.) El respeto a la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4.) El respeto por el desarrollo de la libre iniciativa privada, dentro de los límites del bien común. 5.) El derecho al debido proceso, al derecho de defensa, contradicción e impugnación. Así mismo este reglamento también: a.) Reglamenta lo concerniente a la persona jurídica que se constituye por virtud de la ley 675 de 2.001. b.) Señala el nombre del Conjunto de conformidad con la licencia de construcción, COPROPIEDAD, que se desarrolla y define la destinación del uso permitido a las Unidades de Propiedad Privada que hacen parte del mismo. c.) Consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de los derechos reales de los propietarios actuales o de los simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general del conjunto denominado convencionalmente con el nombre de “COPROPIEDAD” ubicado en la CALLE VEINTIUNO (21) NÚMERO 3-14 DE LA CIUDAD DE TOBIA. d.) Determina la totalidad del

inmueble, los bienes privados que lo conforman, y los bienes de uso común en que se subdivide y por ende se ajusta a la normatividad urbanística vigente donde se localiza el conjunto, y a los planos aprobados por la autoridad competente. e.) Prescribe las funciones, facultades y la forma de elección del administrador y contiene las normas para la administración y conservación del conjunto. f.) Reglamenta acerca de la integración y funcionamiento de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica y establece las funciones que le corresponden a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, al revisor fiscal, si lo hay y al comité de convivencia. g.) Establece los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios y residentes del conjunto. h.) Establece las normas sobre extinción y reconstrucción de la propiedad horizontal; la división de la copropiedad y liquidación de la persona jurídica; las normas para solución de conflictos, las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para aplicación de las mismas. i.) Establece los coeficientes generales de copropiedad, la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes y reglamenta en general todas las relaciones, situaciones o materias jurídicas que se presenten dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal a que se somete el conjunto antes mencionado. j.) Determina las normas básicas para la utilización de los bienes de uso común ubicados en el conjunto, y los que conforman el equipamiento comunal exigido por la norma urbanística, los cuales serán de libre uso para los copropietarios y residentes de todo el conjunto. k.) Determina los requisitos que se deben cumplir para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado o a los bienes comunes y en general las normas necesarias y convenientes para el buen funcionamiento y sana convivencia de los habitantes del conjunto. **ARTÍCULO 2. – EFECTOS Y ALCANCE:** Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción, los planos arquitectónicos, de localización, los planos de propiedad horizontal o de linderos, el cuadro general de áreas, el cuadro de áreas de las unidades privadas y bienes de uso común del conjunto, la descripción del proyecto y demás documentos debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 de TOBIA y protocolizados con el presente instrumento, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen en forma permanente o transitoria de cualesquiera de dichos bienes privados y serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente

reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO.** - En todo acto u operación que implique traspaso de dominio o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y las de posibles escrituras que con posterioridad lo aclaren, reformen o modifiquen. **ARTÍCULO 3.- NORMATIVIDAD:** Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones y normas vigentes de la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 y los decretos que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen, la Constitución Nacional ley 746 del dos mil dos (2002) jurisprudencia, doctrina, decretos emitidos por entes gubernamentales, o de las emanadas de la asamblea general de propietarios como Persona Jurídica o suprema autoridad administradora del inmueble, y con el lleno de los requisitos que en este reglamento se estipulan. Cuando en el presente Reglamento o en las citadas disposiciones legales no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: A.) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. B.) Las normas legales que regulen situaciones similares en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. C.) Las disposiciones del Código Civil Colombiano acerca del Régimen de Comunidad y Leyes concordantes o reformatorias del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía. D.) La Jurisprudencia y Doctrina Nacional. **ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES:** Aunque en el texto del reglamento se expresa en forma clara el significado de los términos empleados, a continuación, se enuncia el significado de las palabras más frecuentes: A.) Las expresiones tales como “conjunto” y “proyecto” contenidas en el presente reglamento, se entenderán referidas en general al COPROPIEDAD, como una unidad residencial compuesta por bienes de dominio privado, y por bienes de uso común. B.) Los términos tales como: “unidades privadas”, “zonas privadas”, “bienes de dominio particular” y “bienes privados”, hacen referencia a cada una de las unidades de dominio privado en que se divide el conjunto. C.) “Propietario Inicial”: Se refiere al titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. D.) “Área total construida”: Se refiere a la extensión superficial cubierta de cada bien privado incluyendo los bienes comunes colindantes con el bien privado o al interior del mismo (muros estructurales, muros medianeros o divisorios entre unidades privadas o entre éstas y los bienes comunes, muros de fachada, ductos, estructura, etc. E.) “Área privada

construida”: Se refiere a la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. F.) “Área privada libre”: Se refiere a la extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. G.) “Coeficientes de copropiedad”: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, en forma definitiva y que operarán desde la constitución del reglamento de propiedad horizontal mediante la presente escritura pública y una vez que este quede debidamente registrada. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto. Adicionalmente se deberán tener en cuenta las definiciones que establece el artículo tercero (3°) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001).

CAPÍTULO II.- PROPIETARIO Y TÍTULOS

ARTÍCULO 5.- PROPIETARIO: La propiedad del lote descrito en la cláusula primera del presente instrumento, sobre el cual se construye la COPROPIEDAD, actualmente es de propiedad de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S. **PARAGRAFO:** Las personas que se conviertan en nuevos propietarios de cada uno de los inmuebles privados se convertirán en copropietarios del conjunto cuando se realice la tradición de cada inmueble y su nombre este registrado en el certificado de tradición de cada unidad privada. **ARTÍCULO 6.- TÍTULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO:** El inmueble que conforma la COPROPIEDAD, es de propiedad de la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S. quien somete este reglamento al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 675 de 2001, por haberlos adquirido así: 1.) El lote total de terreno sobre el cual se levanta la COPROPIEDAD fue adquirido por la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S., por compra a la sociedad INVERSIONES DEL TOLIMA LTDA, todo lo cual consta en la Escritura Pública número (543) de fecha (17) de mayo de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría segunda (2) del círculo de TOBIA, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TOBIA en el folio de Matrícula Inmobiliaria matriz 900-169665, posteriormente desenglobado por sus mismos propietarios de donde se desprende la actual matrícula inmobiliaria del lote etapa 1. 2.) La propiedad de las edificaciones accedió al derecho de dominio que ejerce la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S. sobre

el terreno en que están levantadas y que se determinará en el artículo 7o., en razón de haber construido a sus expensas la COPROPIEDAD, en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados con las licencias de construcción que se protocolizan con el presente instrumento.

CAPÍTULO III.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTÍCULO 7.- LOCALIZACIÓN, NOMENCLATURA Y DETERMINACIÓN DEL

LOTE: La COPROPIEDAD, objeto de este reglamento está localizado en la ciudad de TOBIA, tiene su acceso por la CALLE VEINTIUNO (21) NÚMERO 3-14 DE LA CIUDAD DE TOBIA, tal como consta en la certificación expedida por Catastro. El lote de terreno denominado ETAPA 1, tiene un área de tres mil seiscientos setenta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados (3.679.77 M²), y sus linderos son los siguientes: Partiendo en el mojón 19, en dirección sur este con una extensión de 62.38 ML hasta encontrar el mojón 5, lindando con la calle 20ª sur, se sigue en dirección suroeste, con una extensión 29.75 ML, hasta encontrar el mojón 6, se hace un giro en sentido sureste, con una extensión de 9.58 ML hasta encontrar el mojón 7, se continua en dirección suroeste, con una extensión 15.75 ML hasta encontrar el mojón 8. Se gira en sentido sureste en una extensión 31.34 ML hasta encontrar el mojón 9, lindando con lote cesión tipo A, se gira en sentido suroeste, en una extensión 38.00 ML, hasta encontrar el mojón 3, lindando con la carrera 25, se sigue en dirección noroeste, en una extensión de 18.00 ML hasta encontrar la extensión de 25.40 ML, hasta encontrar el mojón 11. Lindando con lote etapa 3, se sigue en dirección noroeste, en una extensión de 13.60 ML, hasta encontrar el mojón 12, lindando con el lote etapa 3, se sigue en dirección noroeste, se sigue en dirección noroeste, en extensión de 4.29 ML, hasta encontrar el mojón 13, se continua en dirección noroeste, en un extensión de 32.99 ML, hasta encontrar el mojón 15, se realiza un giro en sentido noroeste, con una extensión de 14.37 ML, hasta encontrar el mojón 16, luego se sigue en sentido noroeste, con una extensión de 16.80 ML, hasta encontrar el mojón 17, lindado con el lote etapa 3, se continua en dirección noroeste, en una extensión 24.41 ML, hasta encontrar el mojón 18, se realiza un giro en sentido noroeste, en una extensión 29.76 ML, hasta encontrar el mojón 19, tomado como punto de partida, lindando con el lote etapa 2. **ARTÍCULO 8.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO:** La COPROPIEDAD se construirá en cuatro (4) etapas, la primera etapa es la que se constituye en el presente acto y está conformada por dos (2) torres de 10 pisos de altura, con ochenta (80) apartamentos, setenta y cuatro (74) parqueaderos privados, tres (3) cupos de parqueo para discapacitados, trece (13) parqueaderos de visitantes. Se construirán posteriormente las otras tres (3) etapas para un total de

cuatro (4) etapas, la segunda etapa será constituida por una torre, tercera etapa está compuesta por una torre y cuarta etapa será constituida por una torre; Serán desarrolladas con posterioridad ya para cada una de ellas se modificara el presente reglamento haciendo la integración de cada una de ellas, para este efecto el propietario inicial se abroga el derecho a modificar el presente reglamento para adicionar las etapas siguientes sin que requiera autorización alguna de los copropietarios la COPROPIEDAD. La COPROPIEDAD, convencionalmente denominado con este nombre, comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno y a las edificaciones en él levantadas, conjunto de uso MIXTO. **PARAGRAFO.** - Salvo que de manera específica alguno o algunos de los bienes comunes que se asignen a determinados sectores del conjunto con previa indicación en este reglamento, todos los bienes de la COPROPIEDAD, serán de uso de todos los copropietarios, quienes quedarán obligados a respetar la destinación y/o uso que en este reglamento se dé a los mismos. En la primera etapa se construirán dos torres la torre seis (6) y la torre cinco (5) las cuales tienen los siguientes lindero y descripción:

La torre 6 tiene un área de 144 m² y sus linderos son: El punto 1 en línea recta de 2.9 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto de 2; el punto 2 en línea recta de 0.69 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto 3; el punto 3 en línea recta de 6.78 metros lindando con el área de zona verde hasta encontrar el punto 4; el punto 4 en línea recta de 1.10 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 5; el punto 5 en línea recta de 5.00 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 6; del punto 6 en línea recta de 1.10 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 7; el punto 7 en línea recta de 6.78 metros lindando con la zona verde hasta encontrar el punto 8, el punto 8 en línea recta de 0.69 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 9; el punto 9 en línea recta de 2.9 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 10; el punto 10 con línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 11; el punto 11 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 12; el puntos 11 en línea recta de 9.64 metros lindando con la zona de aislamiento entre torres hasta encontrar el punto 13; el punto 13 en línea recta de 1.59 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 14, el punto 14 en línea recta de 3.26 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 15; el punto 15 en línea recta de 2.9 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 16; el punto 16 en línea recta de 0.69 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 17; el punto 17

en línea recta de 6.78 metros lindando con la zona de verde hasta encontrar el punto 18; el punto 18 en línea recta de 1.09 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 19; el punto 19 en línea recta de 5.00 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 20; el punto 20 en línea recta de 1.10 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 21; el punto 21 en línea recta de 6.78 metros lindando con el área de zona verde hasta encontrar el punto 22; el punto 22 en línea recta de 0.69 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto 23; el punto 23 en línea recta de 2.90 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 24; el punto 24 en línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 25; el punto 25 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 26; el punto 26 en línea recta de 9.7 metros lindando con la zona verde hasta encontrar el punto 27; el punto 27 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 28; el punto 28 en línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 1.

La torre 5 tiene un área de 144 m³ y sus linderos son: El punto 1 en línea recta de 2.9 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto de 2; el punto 2 en línea recta de 0.69 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto 3; el punto 3 en línea recta de 6.78 metros lindando con el área de zona verde hasta encontrar el punto 4; el punto 4 en línea recta de 1.10 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 5; el punto 5 en línea recta de 5.00 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 6; del punto 6 en línea recta de 1.10 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 7; el punto 7 en línea recta de 6.78 metros lindando con la zona verde hasta encontrar el punto 8, el punto 8 en línea recta de 0.69 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 9; el punto 9 en línea recta de 2.9 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 10; el punto 10 con línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 11; el punto 11 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 12; el punto 12 en línea recta de 9.64 metros lindando con la zona de aislamiento entre torres hasta encontrar el punto 13; el punto 13 en línea recta de 1.59 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 14, el punto 14 en línea recta de 3.26 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 15; el punto 15 en línea recta de 2.9 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 16; el punto 16 en línea recta de 0.69 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 17; el punto 17

en línea recta de 6.78 metros lindando con la zona de verde hasta encontrar el punto 18; el punto 18 en línea recta de 1.09 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 19; el punto 19 en línea recta de 5.00 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 20; el punto 20 en línea recta de 1.10 metros lindando con el área de circulación hasta encontrar el punto 21; el punto 21 en línea recta de 6.78 metros lindando con el área de zona verde hasta encontrar el punto 22; el punto 22 en línea recta de 0.69 metros lindando con área de aislamiento hasta encontrar el punto 23; el punto 23 en línea recta de 2.90 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 24; el punto 24 en línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 25; el punto 25 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 26; el punto 26 en línea recta de 9.7 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 27; el punto 27 en línea recta de 1.62 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 28; el punto 28 en línea recta de 3.31 metros lindando con la zona de aislamiento hasta encontrar el punto 1.

ARTÍCULO 9.- CLASES DE BIENES DE LA ETAPA 1: El conjunto objeto de este reglamento en su primera etapa ha sido diseñado y construido para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus copropietarios tendrán el derecho de propiedad exclusiva sobre sus unidades o bienes privados y derechos de propiedad sobre el terreno y demás bienes comunes en las proporciones que se establecen en el presente reglamento, tal como se expresa en los planos de linderos, en el cuadro general de áreas y en el cuadro de áreas de bienes comunes y bienes privados aprobado. Al constituirse el conjunto en su primera etapa, el dominio en sus diversas dependencias se ejerce sobre los siguientes bienes: 1.) BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O DE DOMINIO PARTICULAR: Conformado por dos (2) torres de 10 pisos de altura, con ochenta (80) apartamentos, setenta y cuatro (74) parqueaderos privados, tres (3) cupos de parqueo para discapacitados, trece (13) parqueaderos de visitantes que serán delimitados más adelante, por lo cual su propietario puede gravar, arrendar, usufructuar o enajenar a su arbitrio dentro de las limitaciones que le impone la Ley y el presente reglamento. 2.) BIENES COMUNES: Son aquellas zonas, bienes inmuebles, bienes muebles o elementos que hacen parte del conjunto y que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, en la proporción o porcentaje indicado en la tabla de coeficientes de copropiedad que más adelante se indica y que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan el acceso, la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, disfrute y goce de los bienes de dominio particular. Estos bienes

comunes son determinados como bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales. En los planos de propiedad horizontal antes mencionados, que se anexan a la presente escritura pública, los bienes comunes de copropiedad de todo el conjunto están señalados y achurados con rayas inclinadas a 45 grados con el fin de diferenciarlos de las unidades privadas. 3.) **INCORPORACION DE BIENES PRIVADOS DE ETAPAS SOBREVINIENTES:** Son bienes privados de etapas sobrevinientes los inmuebles privados que componen cada una de las sub siguientes etapas, y serán incorporados a la o las etapas siguientes por medio de escritura pública de adición de la etapa correspondiente conteniendo la nueva tabla de coeficientes, la descripción de los correspondientes bienes comunes y los bienes privados. 4.) **NORMAS ADICIONALES EN LA INCORPORACIÓN DE ETAPAS:** En el momento en que se incorpora una etapa a la copropiedad se entiende que los nuevos propietarios de los inmuebles nacientes están obligados al cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y al cumplimiento de las normas del manual de convivencia y ordenes de la asamblea general de copropietarios y asumir el valor de las cuotas ordinarias o extraordinarias según su correspondiente coeficiente de copropiedad.

CAPÍTULO IV.- DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA
ARTÍCULO 10.- CONSTITUCIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL: La persona jurídica de la COPROPIEDAD, quedará constituida legalmente cuando se eleve a escritura pública el presente reglamento de propiedad horizontal y se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TOBIA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto. La representación legal de la persona Jurídica y la administración del conjunto corresponderán a un administrador designado por el Consejo de Administración, y sus actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica cuando se ajustan a las normas legales y reglamentarias (Artículo 50 Ley 675 de 2.001). La remoción del administrador, salvo que sea de manera voluntaria, estará únicamente a cargo de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS. **ARTÍCULO 11.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA:** El objeto de la persona jurídica será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO.-** Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios y zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada

como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 12.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO: La persona jurídica que se constituye en el presente documento se denomina “COPROPIEDAD. Se fija la ciudad de TOBIA, República de Colombia, como domicilio de la persona jurídica para todos los efectos legales, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los propietarios u ocupantes de las unidades privadas, que provengan de la Ley, de este reglamento o sus reformas.

ARTÍCULO 13.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **PARÁGRAFO.** - La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 14.- RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, compensaciones económicas, donaciones, sanciones y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. **ARTÍCULO 15.- CUENTAS BANCARIAS:** El representante legal de la Persona Jurídica abrirá las cuentas bancarias, de ahorros o de naturaleza semejante que consideren necesarias para el depósito o manejo de los dineros provenientes de las expensas mensuales, contribuciones y fondo de imprevistos, previa autorización y reglamentación que impartirá el consejo de administración.

PARÁGRAFO 1.- La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, en los términos señalados en el artículo 43 del presente reglamento. **PARÁGRAFO 2.- MODULOS DE CONTRIBUCIÓN.** Los módulos de contribución se establecerán a medida que se requieran y ellos son aplicables a los gastos que tenga un sector independiente a otro de la copropiedad, para ello se hará una tabla de coeficientes independiente para esos inmuebles interesados y sujetos de la aplicación y los gastos correspondientes se impondrán a cada uno de ellos sin que los demás deban pagar por estos gastos.

ARTÍCULO 16.- ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La dirección y

administración de la persona jurídica de la COPROPIEDAD, corresponde a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, al Consejo de Administración y al administrador del conjunto. **PARÁGRAFO 1.-** Cada uno de los órganos de administración del conjunto objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, o en disposiciones de la asamblea general de propietarios, o en lo referente a su cargo, por el consejo de administración. La Asamblea General de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración es el órgano consultivo y asesor de la administración. **PARÁGRAFO 2.-** Los miembros del consejo no pueden co-administrar; quien se encuentre inmerso en esta expresa prohibición podrá perder la calidad de consejero. **PARÁGRAFO 3.-** Cada uno de los órganos de administración del conjunto objeto de este reglamento deberá garantizar sus funciones por medio de una póliza de seguros. **ARTÍCULO 17.- CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica a las que alude la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, corresponde al Alcalde menor de la localidad donde se ubica el proyecto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada y los documentos que acrediten el nombramiento y aceptación de quien ejerza la representación legal y del revisor fiscal. **PARÁGRAFO.** - También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

CAPÍTULO V.- DE LA EXTINCIÓN Y LA RECONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 18.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1.) La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman el conjunto en el momento de la destrucción, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2.) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito

de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto. 3.) La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARÁGRAFO.** - En caso de demolición o destrucción total del conjunto o de las edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados hasta esos momentos construidos. **ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la copropiedad no aplica la escisión. **ARTÍCULO 20.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD:** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si los hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **ARTÍCULO 21.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo aquí dispuesto, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. **ARTÍCULO 22.- DE LA DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE Y LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO:** En caso de que el conjunto se destruyere en su totalidad por incendio, terremoto u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente por lo menos el 75% de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los copropietarios podrán pedir la división del suelo y los demás

bienes comunes. Los copropietarios, estarán obligados a la reconstrucción del conjunto la cual procederá según los siguientes eventos: 1.) Reconstrucción Obligatoria: Se procederá de manera obligatoria cuando: 1.1.) Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 1.2.) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, será necesario contar con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad que conforman en ese momento el conjunto. **PARÁGRAFO 1º.** - Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios que conforman el conjunto, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2º.** - Reconstruido el conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. 2.) Reconstrucción parcial del conjunto: Cuando la destrucción o deterioro afecte una o varias torres que hagan parte del conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con dicha(s) torre(s) del conjunto en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados, allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 1.2 del literal anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, ubicados en él, estarán a cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. Dichas expensas, acordadas en la asamblea general de propietarios, serán exigibles por la vía ejecutiva, y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio en esta materia. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). **PARÁGRAFO 3º.**- La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. **PARÁGRAFO 4º.**- En el caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente el conjunto, éstas subsistirán en las mismas condiciones. **ARTÍCULO 23.- SEGUROS:** El conjunto deberá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen su reconstrucción total. **PARÁGRAFO 1º.**- En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes tal como lo menciona la ley

675 de 2.001, y que sean susceptibles de ser asegurados. Estas pólizas de seguros se deberán renovar anualmente y los costos de las primas de los seguros estarán a cargo de todos los copropietarios del conjunto en proporción a sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2°.**

- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. Será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. **PARÁGRAFO 3°.-** Los mencionados seguros deberán ser contratados con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Financiera y en las cuantías que determine anualmente la asamblea general de propietarios y teniendo en cuenta el valor real de las zonas comunes del conjunto. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el consejo de administración. Si dicho consejo incurriere también en esta omisión, el administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y contra terremoto, en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. La contratación de los seguros la hará el administrador, previa autorización del consejo de administración. **PARÁGRAFO 4°.-** Corresponderá al consejo de administración y/o al administrador proponer a la asamblea general para su aprobación, la contratación de seguros adicionales para la copropiedad, cuando lo estime conveniente, tales como responsabilidad civil extracontractual, reposición, rotura y daños de maquinaria y equipos eléctricos, mecánicos y electrónicos y en general los seguros que considere convenientes para la protección de los residentes o usuarios del conjunto y la cuantía de estas pólizas de seguros. **ARTÍCULO 24.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN:** Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la asamblea general de propietarios decidirá si se aprueba una cuota extraordinaria para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro y completar así el valor de la reconstrucción, para lo cual cada propietario deberá contribuir con una suma proporcional a su coeficiente de copropiedad. De no aprobarse cuotas extraordinarias, la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y será obligatorio. Antes de proceder a ello, deducir las sumas necesarias para efectuar la remoción de los escombros, igualmente de acuerdo a su coeficiente de copropiedad. **ARTÍCULO 25.- SEGURO DE BIENES**

DE DOMINIO PRIVADO: En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario podrá contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad privada hubiere sido asegurada por el mismo riesgo, por exigencias de una corporación de ahorro y vivienda u otras entidades financieras.

CAPÍTULO VI. - DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 26.- DEFINICIÓN: Son bienes de propiedad privada los espacios localizados en la COPROPIEDAD, identificados en el presente reglamento de propiedad horizontal y los completamente delimitados y alinderados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario, quien podrá enajenar su unidad privada, hipotecarla, darla en anticresis y arrendamiento, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios del conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de propiedad sobre los bienes comunes del conjunto, en proporción a los coeficientes que adelante se determinan. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARAGRAFO.** - El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **ARTÍCULO 27.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre conjuntos sometidos al régimen de la ley 675 de 2.001, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. **PARÁGRAFO.** - Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que

afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado. **ARTÍCULO 28.- DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el conjunto deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes, a lo aprobado en la Licencia de construcción y en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, aún que la copropiedad es de uso mixto cada uno de los inmuebles se utilizarán según el uso determinado en este reglamento para cada unidad privada. En la COPROPIEDAD, en la primera etapa son bienes de propiedad privada los inmuebles que se enuncian a continuación, los cuales se destinarán para los siguientes usos:

CAPÍTULO VII.- DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN

ARTÍCULO 30.- DEFINICIÓN: Se definen como Bienes de Propiedad Común de la totalidad del conjunto, los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular y en general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual. Los bienes comunes pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados localizados en el conjunto, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes son inajenables, inalienables, e inembargables de forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en éste Reglamento. Los bienes comunes se dividen en esenciales, y no esenciales, Tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales, no sólo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento sino todos aquellos que hayan sido señalados con líneas inclinadas a 45 grados y la convención establecida en los planos aprobados con la licencia de construcción y como se expresa en el cuadro de áreas correspondiente con sus áreas libres y construidas. A.) BIENES COMUNES ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. B.) BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes NO esenciales aquellos que no se consideren indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto y los que aparezcan señalados como tal en los planos de

alineamiento o de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana No.2 de TOBIA.

ARTÍCULO 31.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES: Son bienes comunes de la totalidad del conjunto, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

A.) BIENES COMUNES ESENCIALES:

1. El lote de terreno sobre el cual se levanta el conjunto, tal como se alinderó en el artículo 7o. y cuyo plano de localización es parte integrante de este reglamento.
2. El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en él realizadas.
3. Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las torres y demás construcciones del conjunto.
4. Los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, puertas y ventanas, incluyendo los vidrios de las ventanas que hacen parte de las fachadas y tienen la calidad de bienes comunes.
5. Las cubiertas de las torres y de las edificaciones comunes.
6. El cerramiento exterior de la copropiedad.
7. Los elementos que forman la estructura de las edificaciones, tales como las columnas, los entresijos o placas estructurales que dividen cada una de las plantas, los muros estructurales, los muros de fachada, los muros medianeros entre unidades privadas que también tienen el carácter de muros comunes, y los muros medianeros entre éstas y las áreas comunes, incluyendo los muros de pantallas en sótanos. Igualmente se incluyen las placas estructurales de las plataformas de parqueaderos, con sus circulaciones, vacíos y espacios no asignados.
8. Los pasillos de circulación peatonal exteriores e interiores de las torres, de la portería y los andenes de la copropiedad.
9. Los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, y los de ventilación.
10. Las bajantes de aguas lluvias y/o negras.
11. El tanque de almacenamiento de agua potable, el tanque de aguas lluvias de las bombas eyectoras.
12. Las instalaciones para la red de gas natural.

13. Red contra incendios, el equipo hidroneumático, sus aditamentos, sus ductos y otros elementos que lo constituyen.
14. Las instalaciones generales de energía y acueducto desde la entrada de cada unidad privada hasta el punto de conexión a las redes de la empresa suministradora del servicio público.
15. Las redes de citofonía, televisión y telecomunicaciones ubicadas al exterior de las unidades privadas tienen el carácter de bienes comunes.
16. Las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
17. Los ascensores, los fosos de ascensores y los cuartos de máquinas de ascensores.
18. Los cuartos de basuras, de cada torre y los correspondientes sistemas de shut de basuras.
19. Los puntos fijos de cada torre, incluidos los ascensores y las escaleras.
20. Las escaleras y sus barandas, halls de cada piso y los accesos a cada torre.
21. Los andenes, rampas, circulaciones peatonales y vehiculares
22. Las escaleras de acceso al sótano y sus barandas.
23. Portería ubicada en el primer piso del conjunto, con sus mesones, casilleros, baño para guardías, cubiertas, ventanearía, hall de acceso.
24. Puertas de acceso peatonal y las dos puertas de acceso vehiculares.
25. Los cuartos de tableros.
26. Los parqueaderos comunes para visitantes de los cuales y los destinados para minusválidos y/o discapacitados.
27. Cuartos de subestaciones eléctricas.
28. Cuarto de planta eléctrica de suplencia, las plantas de emergencia con sus tableros de transferencia automática y los ductos de extracción de gases.
29. Cuartos técnicos (transformadores y/o Strip telefónico.)
30. Los salones comunales con sus respectivos baños.
31. Oficina de administración, baño de la oficina de administración.
32. Bombas eyectoras y todo su equipo eyector.
33. Las tres piscinas de la copropiedad con sus elementos.
34. En general todos los demás bienes y zonas comunes de la copropiedad, sobre los cuales ninguno de los Propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

PARÁGRAFO 1.- Los bienes comunes aquí relacionados como esenciales, NO podrán ser objeto de desafectación. **PARAGRAFO 2.-** Los bienes comunes descritos en el presente reglamento y que se reputan y describen como bienes comunes esenciales, se entienden ya entregados por el propietario inicial y recibidos por cada uno de los propietarios de las unidades privadas, según lo establece el artículo 24 de la Ley 675/2001, y como está determinado en las respectivas actas de entrega de los inmuebles privados y suscritas por cada uno de los nuevos propietarios o sus representantes. **PARAGRAFO 3.-** La administración ya sea provisional o no, debe encargarse de realizar o contratar los mantenimientos correspondientes en cada uno de los equipos esenciales, zonas y redes esenciales para así conservarlas en perfecto estado. Si la copropiedad por medio de la administración, provisional o no, no contrata los mantenimientos preventivos correspondientes, el propietario inicial no responderá por las garantías de estos bienes. **PARAGRAFO 4.-** El propietario inicial debe presentar una relación escrita y por correo certificado a la administración, ya sea provisional o no, en la cual le haga entrega de la relación de los bienes comunes esenciales, que se han determinado como ya entregados para que desde el momento de envío y recibo del correo certificado se tome ésta como fecha de inicio del año de las postventas. **PARAGRAFO 5.-** En el caso que los copropietarios no llegaren a recibir los bienes comunes no esenciales o sean renuentes a recibir cualquier clase de bien, el propietario inicial tendrá derecho a no permitir el uso del cada uno de ellos a su libre albedrío.

B.) BIENES COMUNES NO ESENCIALES: En esta primera etapa no se entregan bienes comunes no esenciales, todos los bienes comunes de esta primera etapa son reputados bienes comunes esenciales. **PARAGRAFO 1.-** Los bienes comunes no esenciales que se deban entregar en las otras etapas serán entregados por el propietario inicial a la persona o personas que designe para ello la asamblea general de copropietarios. **PARAGRAFO 2.-** Si pasados sesenta días calendario no se ha podido hacer la entrega de los bienes comunes no esenciales por parte del propietario inicial, este enviará una comunicación escrita por correo certificado a la administración, en la cual le indicara el plazo para la recepción de dichas zonas comunes no esenciales, el cual no podrá ser inferior a cinco (5) días hábiles para que sean recibidos. Si aún no son aceptados o recibidos por la administración el propietario inicial citara al representante legal de la copropiedad a un centro de conciliación para allí hacer su entrega, y si aún allí no se concreta, el propietario inicial junto al acta que conste el fracaso de la conciliación o de inasistencia del convocado, podrá radicar documento privado ante notaría y se darán por recibidos cada uno de los

bienes común no esenciales. **PARAGRAFO 3.-** Si la administración, el consejo de administración o la asamblea general de copropietarios o sus designados o delegados, no reciben los bienes comunes no esenciales en un término de sesenta (60) días calendario, contados desde el día en que se realice la asamblea en donde el propietario inicial hace entrega a los copropietarios, se ejecutará el procedimiento del párrafo anterior. Aunque se determine por parte de la asamblea general que un delegado o el consejo sea quien recibe las zonas o bienes comunes no esenciales, siempre las actas deben estar firmadas por el representante legal de la copropiedad.

C.) BIENES COMUNES ESENCIALES (ESPECIALES): Se consideran bienes comunes esenciales especiales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.

PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS: La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado, incluida la Subestación eléctrica transformador, celdas y equipos asociados, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de la empresa prestadora de este servicio público, de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de la empresa prestadora de este servicio. **ARTÍCULO 32.- ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES:** Las áreas de los principales bienes comunes, son las que se describan en este reglamento y en los planos aprobados.

ARTÍCULO 33.- ESTRUCTURA: Tanto la cimentación de los bienes privados y de las zonas comunes, como las placas de entepiso, columnas, muros estructurales y demás sistemas estructurales utilizados en las edificaciones son bienes comunes esenciales del conjunto y no podrán demolerse ni en todo ni en parte, aunque se encuentren al interior de una unidad privada, ya que atentarán contra la solidez y estabilidad de la construcción. Las columnas y muros

estructurales, al igual que las placas de entepiso, podrán ser utilizados en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la estabilidad de la construcción. Respecto de los muros que no son estructurales, ni bienes comunes esenciales, que se quieran modificar o demoler parcial o totalmente se deberá solicitar concepto escrito emitido por un ingeniero civil en el cual certifique que la obra propuesta no atenta contra la solidez y estabilidad de la construcción de las edificaciones y el interesado deberá contar con el visto bueno emitido por el consejo de administración; si la modificación propuesta implica una sensible disminución en el uso y goce del bien común o una modificación sustancial, deberá contar con la aprobación de la asamblea general con el quórum y mayoría calificada que se exige para estos casos según el artículo 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). En todo caso que apruebe el consejo o la asamblea, se deberá cumplir con las normas urbanísticas vigentes y se deberá obtener la licencia de construcción expedida por la autoridad competente, si así lo exige la naturaleza de las obras que realice. **ARTÍCULO 34.- FACHADAS:** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores de los inmuebles localizados en el conjunto, tienen la calidad de bienes comunes esenciales, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios y las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes comunes y por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario o tenedor a cualquier título, en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido para los inmuebles del conjunto variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño o color; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los copropietarios por asamblea general con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías exigidas por el presente reglamento, por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. **PARÁGRAFO 1°.-** A las fachadas se les debe dar mantenimiento periódico de manera que el conjunto se mantenga en óptimas condiciones. El mantenimiento a las fachadas de ladrillo deberá incluir además del lavado, la aplicación de hidrófugos. Si la copropiedad no hace un mantenimiento por lo menos cada año, la constructora no garantizara la impermeabilización de las fachadas y cubiertas. Por este sólo hecho de no ejecutar los correspondientes mantenimientos se pierden las garantías. **PARÁGRAFO 2°.-** Está prohibido modificar las fachadas de los apartamentos que tienen balcones para cerrarlos o

integrarlos al interior de los apartamentos ya que, por formar parte de las fachadas, estos no se podrán cerrar, ni ampliar, ni unir o integrar al interior de los apartamentos. **ARTÍCULO 35.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS:** 1.) **USO DE LOS BIENES COMUNES:** Cada copropietario del conjunto podrá servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no altere, modifique, obstruya o encierre las zonas comunes y que no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar al máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar. 2.) **DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES:** Los bienes comunes pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los bienes privados del conjunto, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, e inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido conforme lo previsto por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). La proporción de los derechos que cada uno de los propietarios de bienes privados tiene sobre los bienes comunes del conjunto, está determinada por los coeficientes de copropiedad que adelante se determinaran. **PARÁGRAFO 1º.-** En todo acto de disposición, gravamen, o embargo de un bien privado se entenderán incluidos los derechos sobre los bienes comunes en la proporción antes mencionada, y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO 2º.-** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 19 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados y de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del artículo 16 de la misma ley, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **ARTÍCULO 36.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES:** 1.) **DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES:** Los bienes comunes esenciales mencionados en el artículo 31 del presente reglamento, no podrán ser objeto de desafectación. Los bienes comunes resultantes por la exigencia de norma urbanística como el equipamiento comunal determinados como NO esenciales, podrán ser desafectados siempre y cuando sean reemplazados conforme a lo que disponga la norma urbanística vigente en el momento, se obtenga la correspondiente licencia de construcción expedida por la autoridad competente, y se cumpla con lo estipulado en el artículo 20 de la ley

seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). Esta desafectación aquí mencionada implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de asamblea general de propietarios y la licencia de construcción que haya sido indispensable obtener ante el ente competente para tal fin. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. La aprobación impartida por la asamblea general con la que autoriza la desafectación está implícita la autorización para la modificación de los coeficientes de copropiedad resultantes por la incorporación de nuevos bienes privados del conjunto. **PARÁGRAFO.** - No se aplicará las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles como lo son los bienes y equipos de dotación del conjunto, los cuales por su naturaleza podrán ser enajenados o desechados para efectos de su reemplazo o ajustes necesarios para mejorar su funcionamiento, mediante decisión tomada por la asamblea general. 2.) **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES:** La asamblea general del conjunto o el consejo de administración si es delegado por ella para tal fin, deberá reglamentar el uso y podrá o no establecer una explotación económica o cuota por ese uso, sobre los bienes comunes que la asamblea decida, como son, entre otros, Los salones comunales, el Gimnasio, y la oficina de administración. Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación económica antes mencionada, serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión según lo decida la asamblea, y en ningún caso podrán ser para beneficio personal del administrador, ni de ninguno de los residentes o propietarios de los bienes privados. **PARÁGRAFO 1º.-** Esta autorización de explotación económica no se podrá extender a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal manera que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura del conjunto, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. **PARÁGRAFO 2º.-** Forman parte del objeto social de la propiedad horizontal los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes, relacionados con la explotación económica de los mismos con el objeto de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del conjunto. 3.) **INDIVISIBILIDAD:** La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto, ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsistan las edificaciones y mientras no se produzca la extinción de

la propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en el Capítulo III de la Ley 675 de 2001 o en las disposiciones legales que la modifiquen, adicionen o subroguen.

CAPÍTULO VIII.- DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 37.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: En el presente artículo se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la COPROPIEDAD, tales coeficientes determinan: 1.) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2.) El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, para conformar las mayorías requeridas para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario, para constituir el quórum deliberatorio y para constituir el quórum decisorio para los casos especiales que disponga el presente reglamento y que sea exigida la mayoría calificada, o sea el voto favorable de los propietarios que representen como mínimo el 50% de los coeficientes de copropiedad y/o cuando la decisión a tomar sea de carácter económico. 3.) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, seguros, mantenimiento, funcionamiento, sostenimiento, reparaciones, reposiciones, conservación y mejoras de los bienes comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del conjunto. Con base en lo anterior a continuación se asignan a las Unidades Privadas los siguientes coeficientes:

TABLA COEFICIENTES PRIMERA ETAPA

APTO	COEFICIENTE	APTO	COEFICIENTE
6-101	1,1155	5-101	1,1155
6-102	1,1155	5-102	1,1155
6-103	1,1155	5-103	1,1155
6-104	1,1155	5-104	1,1155
6-201	1,1155	5-201	1,1155
6-202	1,1155	5-202	1,1155
6-203	1,1155	5-203	1,1155

6-204	1,1155	5-204	1,1155
6-301	1,1155	5-301	1,1155
6-302	1,1155	5-302	1,1155
6-303	1,1155	5-303	1,1155
6-304	1,1155	5-304	1,1155
6-401	1,1155	5-401	1,1155
6-402	1,1155	5-402	1,1155
6-403	1,1155	5-403	1,1155
6-404	1,1155	5-404	1,1155
6-501	1,1155	5-501	1,1155
6-502	1,1155	5-502	1,1155
6-503	1,1155	5-503	1,1155
6-504	1,1155	5-504	1,1155
6-601	1,1155	5-601	1,1155
6-602	1,1155	5-602	1,1155
6-603	1,1155	5-603	1,1155
6-604	1,1155	5-604	1,1155
6-701	1,1155	5-701	1,1155
6-702	1,1155	5-702	1,1155
6-703	1,1155	5-703	1,1155
6-704	1,1155	5-704	1,1155
6-801	1,1155	5-801	1,1155
6-802	1,1155	5-802	1,1155
6-803	1,1155	5-803	1,1155
6-804	1,1155	5-804	1,1155
6-901	1,1155	5-901	1,1155
6-902	1,1155	5-902	1,1155
6-903	1,1155	5-903	1,1155
6-904	1,1155	5-904	1,1155
6-1001	1,1155	5-1001	1,1155

6-1002	1,1155	5-1002	1,1155
6-1003	1,1155	5-1003	1,1155
6-1004	1,1155	5-1004	1,1155
GARAJE	COEFICIENTE	GARAJE	COEFICIENTE
1	0,2220	38	0,1402
2	0,1402	39	0,1402
3	0,1402	40	0,1402
4	0,1402	41	0,1402
5	0,2220	42	0,1402
6	0,1402	43	0,1402
7	0,1402	44	0,1402
8	0,1402	45	0,1402
9	0,1402	46	0,1402
10	0,1402	47	0,1402
11	0,1402	48	0,1402
12	0,1402	49	0,1402
13	0,1402	50	0,1402
14	0,1402	51	0,1402
15	0,1402	52	0,1402
16	0,1402	53	0,1402
17	0,1402	54	0,1402
18	0,1402	55	0,1402
19	0,1402	56	0,1402
20	0,2220	57	0,1402
21	0,1402	58	0,1402
22	0,1402	59	0,1402
23	0,1402	60	0,1402
24	0,1402	61	0,1402
25	0,1402	62	0,1402
26	0,1402	63	0,1402

27	0,1402	64	0,1402
28	0,1402	65	0,1402
29	0,1402	66	0,1402
30	0,1402	67	0,1402
31	0,1402	68	0,1402
32	0,1402	69	0,1402
33	0,1402	70	0,1402
34	0,1402	71	0,1402
35	0,1402	72	0,1402
36	0,1402	73	0,1402
37	0,1402	74	0,1402

TOTAL 100% 89,24 9,9542 0,666 99,8602 0,1398 0,0466
0,2686 0,8058

PARÁGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: De acuerdo con el artículo 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1.) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2.) Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3.) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto. 4.) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPÍTULO IX.- CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 38.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente reglamento de propiedad horizontal. Se entienden esenciales los

servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, por lo tanto, para el pago de expensas ordinarias en el caso de arriendo, son responsables solidarios el arrendador y el arrendatario. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En las escrituras de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al presente reglamento en el evento de encontrarse a paz y salvo por tal concepto, se deberá protocolizar paz y salvo de las contribuciones expedidas a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso contrario se deberá dejar constancia en la escritura pública de tal circunstancia, de la solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan en la copropiedad. **PARÁGRAFO 1°.** - Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARÁGRAFO 2°.-** La asamblea general de propietarios establecerá la forma y los periodos para el pago oportuno de las cuotas correspondientes a las expensas comunes y el día de vencimiento de cada cuota. Hasta tanto la asamblea general de propietarios decida lo pertinente, dichas expensas deberán ser canceladas por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. **PARÁGRAFO 3°.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA:** Las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado. Mientras se entrega la administración definitiva, por ello los copropietarios están obligados al pago de las expensas comunes necesarias que se establezcan en la administración provisional las cuales tienen los mismos efectos legales en sus pagos y en sus cobros que las cuotas de administración de la administración definitiva, los gastos causados en la administración serán asumidos exclusivamente por los propietarios de las unidades privadas construidas y entregadas del conjunto y se distribuirán según el presupuesto provisional de gastos que se elabore para atender los gastos de estas unidades. **PARÁGRAFO 4°.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA:** Las cuotas de administración serán

exigibles al propietario inicial o constructor sobre todos los inmuebles construidos poro no sobre los que tiene en construcción. **ARTÍCULO 39.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS:** 1.) OBLIGATORIEDAD: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado. Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aún cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad. 2.) INCUMPLIMIENTO: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas dará lugar a que el administrador imponga las siguientes sanciones: 2.1.) El incumplimiento causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. 2.2.) Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero que sean de fácil visibilidad garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios y residentes. En la convocatoria a asamblea y en el acta de la misma incluirá los propietarios que se encuentren en mora. 2.3.) Inhabilidad para ser nombrados miembro del Consejo de Administración, así como de votar en asuntos referentes a condonación de intereses, imposición de sanciones por incumplimiento del pago de expensas y en la toma de decisiones que tengan que ver con la cartera morosa. 2.4.) Cobro Judicial de las cuotas en mora, presentando ante el Juez Civil competente la certificación del administrador sobre el monto de la deuda, que se puede acompañar como prueba, de la copia del acta de asamblea donde se determine las expensas comunes y los intereses moratorios. 2.5.) Suspensión de uso de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando no se violen los derechos fundamentales de los morosos y teniendo en cuenta que en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes destinados a su uso exclusivo. **ARTÍCULO 40.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO:** El presupuesto general de gastos se deberá elaborar así: 1.) Cada año, antes del 31 de enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año o periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio

anterior (déficit o superávit) y los aprovechamientos de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y en este reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de Coeficientes de Copropiedad. 2.) El administrador enviará al consejo de administración, dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte de ellos, quienes podrán proponer las modificaciones que consideren convenientes. 3.) Copia del presupuesto debidamente aprobado por el consejo de administración, será enviada por el administrador a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de reunir la asamblea general de propietarios en sesión ordinaria. 4.) La asamblea general de propietarios, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto de expensas comunes y su distribución, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. 5.) El presupuesto así aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la asamblea, serán entregadas a la administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer a todos los copropietarios, quienes estarán obligados a dar estricto cumplimiento. 6.) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir de primero (1o.) del mes siguiente a la reunión de la asamblea general de propietarios hasta la fecha que determine la asamblea. La asamblea podrá determinar los ítems que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1o.) de Enero del año en curso. 6.) Si el presupuesto no fuere aprobado por la asamblea general de copropietarios se aplicará el presupuesto del año inmediatamente anterior incrementado en lo correspondiente al IPC. **PARÁGRAFO TRANSITORIO:** Para efectos de la participación de las expensas comunes y mientras se entrega el conjunto a los copropietarios de la misma, se faculta a la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S. o al administrador provisional para elaborar un presupuesto provisional con base en los gastos de vigilancia, servicios públicos y en general los gastos ocasionados para el mantenimiento y conservación de las zonas comunes, presupuesto sobre el cual se calcularán las cuotas correspondientes a las expensas mensuales provisionales para las unidades privadas ya enajenadas y entregadas. **ARTÍCULO 41.- PRESUPUESTO PROVISIONAL:** Si transcurriera el mes de marzo sin que la asamblea general de propietarios se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la asamblea general de propietarios decida lo pertinente, el presupuesto provisional será elaborado por el administrador

y aprobado por el consejo de administración, con base en el presupuesto del año inmediatamente anterior incrementado en el mismo porcentaje de aumento del salario mínimo legal vigente, el cual tendrá vigencia provisional; por lo tanto los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas ordinarias, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el administrador. PARÁGRAFO. - Una vez aprobado el nuevo presupuesto por la asamblea general de propietarios, se harán los ajustes del caso en las cuotas de expensas ordinarias correspondientes a las mensualidades siguientes. **ARTÍCULO 42.- MERITO EJECUTIVO:** Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la asamblea general de propietarios, con las formalidades previstas en este Reglamento y en el artículo 48 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), serán exigibles por la vía ejecutiva. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses se respetará el procedimiento ejecutivo señalado en el artículo 68 del presente reglamento. La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley y el presente reglamento. **ARTÍCULO 43.- FONDO DE IMPREVISTOS, DÉFICIT PRESUPUESTAL Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** 1.) FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, o para suplir déficit presupuestal anual ordinario. 1.1.) FORMACIÓN E INCREMENTO: El fondo de imprevistos se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El fondo de imprevistos también se incrementará con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes, tales como los provenientes de intereses de mora, multas, previstos como sanciones en éste reglamento que fueren impuestos por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración, los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la asamblea general de propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente, los producidos por los valores de pronta y fácil liquidez en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, los resultantes de cualquier compensación económica que reciba la persona jurídica de parte de los copropietarios o tenedores a cualquier

título por concepto del uso de los estacionamientos comunes para visitantes, del salón comunal, las canchas de squash, el gimnasio, la piscina, la guardería, la sala de negocios, la sala de juegos, entre otros, según lo que defina la asamblea general de propietarios o los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier concepto. 1.2.) MANEJO E INVERSIÓN: Mientras la asamblea general de propietarios, no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos será manejado por el administrador, con supervisión del consejo de administración, en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la asamblea general de propietarios lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras o reposición de los bienes de propiedad común. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal. La reglamentación para el manejo del fondo será establecida por el consejo de administración. 1.3.) NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES DEL FONDO: Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. **PARÁGRAFO TRANSITORIO.** - El propietario inicial estará exento del pago de la contribución al fondo de imprevistos con relación las unidades privadas que no se hayan construido ni acabado, o que se encuentren deshabitadas, en cualquiera de las torres del conjunto y rige hasta tanto estas unidades privadas sean enajenadas.2.) DÉFICIT PRESUPUESTAL Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a caja, o si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos o mejoras, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, el consejo de administración, o el administrador, convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitará la aprobación para realizar los ajustes necesarios en la liquidación de las cuotas a pagar por cada copropietario. La asamblea procederá a decretarlos previo cumplimiento a lo establecido en el presente artículo. Dado el caso que proceda la aprobación para decretar una cuota extraordinaria que supere cuatro veces la cuota de administración mensual se deberá hacer con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías exigidos de acuerdo al monto a decretar, según lo estipulado en el artículo 46 de la ley 675 de 2.001. **PARÁGRAFO.** - El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo

de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, y con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías calificadas de que trata el artículo 46 de la ley 675 de 2.001. **PARÁGRAFO TRANSITORIO.** - El propietario inicial estará exento del pago de expensas extraordinarias que llegaren a decretarse, las cuales sólo obligan a los propietarios de las unidades entregadas, por lo tanto, no serán exigibles al propietario inicial que tiene unidades en construcción. **ARTÍCULO 44.- INTERESES DE MORA:** La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la asamblea general de propietarios, conforme a los artículos precedentes, y al artículo 30 de la ley 675 de 2.001 causará intereses de mora a cargo de los morosos y en favor de la copropiedad, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARÁGRAFO.** - La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. **ARTÍCULO 45.- CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Las cuotas para el pago de expensas necesarias con que deben contribuir los copropietarios son de carácter obligatorio, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y afectará sus bienes, inclusive el bien de dominio privado con el que ellos responderán por ellas. Cuando la titularidad del inmueble haya pasado de una persona a otra no por ello cesan las obligaciones en favor de la copropiedad, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. **ARTÍCULO 46.- IMPUESTOS Y TASAS:** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del

conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los copropietarios en proporción al coeficiente de copropiedad que se establece en este reglamento.

CAPÍTULO X.- MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES

ARTÍCULO 47.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES

COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: 1.) Si la asamblea general de propietarios ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador realizará los estudios técnicos necesarios, los cuales deberán pasar al consejo de administración para su revisión y aprobación, para luego proceder a su ejecución. 2.) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la asamblea general de propietarios, el respectivo proyecto, con una propuesta de costos y las cuotas debidamente liquidadas por coeficiente, se deberá presentar por parte del consejo de administración a la asamblea general, para su estudio y aprobación, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 35 y 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). Si se trata de aprobación de expensas diferentes a las necesarias, esta aprobación requerirá mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. 3.) Liquidadas las cuotas que por coeficiente correspondan a cada copropietario, la asamblea las aprobará y definirá la forma de pago de ellas. **PARÁGRAFO.** - Si la cuantía de la mejora es inferior a tres (3) salarios mínimos mensuales vigentes no se requerirá la aprobación de la asamblea, ni del consejo de administración y siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución. Si la cuantía de la mejora es superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes solamente requerirá la aprobación del consejo de administración. Lo anterior siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución. **ARTÍCULO 48.-**

MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La asamblea general de propietarios tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes y zonas comunes y será el órgano encargado de autorizar modificaciones o cambios que afecten la destinación y goce de los bienes y zonas comunes o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de ellos, decisiones en las cuales se requerirá una mayoría calificada del 70% de los

coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. Cuando una modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo de un bien común asignado a las unidades privadas, además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado. **ARTÍCULO 49.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES:** Es función de la asamblea general de propietarios, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el consejo de administración y el administrador. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en caso contrario no se requerirá tal autorización por parte de la asamblea general y será el consejo de administración quien la autorice si el monto es superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes; reparaciones inferiores a este monto podrá proceder el administrador sin autorización alguna. No obstante, lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano. **ARTÍCULO 50.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS:** En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de la estructura de las edificaciones, las placas de entrepiso o los muros estructurales, por cuanto además de ser comunes, su demolición total o parcial afectaría la estabilidad de la edificación. Igualmente, no se pueden demoler total o parcialmente los muros divisorios entre apartamentos o entre apartamentos y zonas comunes, o un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa de las edificaciones. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1.) Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades distritales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. 2.) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. 3.) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del consejo de administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. **PARÁGRAFO 1º.-** El propietario a quien el consejo de administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir al

consejo de administración o a la asamblea general de propietarios si es el caso para que reconsidere la determinación. **PARÁGRAFO 2º.-** Si algún propietario u ocupante de un inmueble realizare en su unidad privada obras que alteren la seguridad de las edificaciones, su estructura general, configuración o estado exterior, perjudiquen los derechos de otro u otros residentes o propietarios del conjunto, deberá responder por daños y perjuicios que hubiere ocasionado y además deberá demoler de la obra realizada para volverla a su estado original, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia. **PARÁGRAFO 3º.-** Los propietarios de los apartamentos ubicados en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea general, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios de los apartamentos ubicados en el primer piso les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, sin la autorización de la asamblea general, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. **ARTÍCULO 51.- REPARACIONES Y MEJORAS LOCATIVAS EN LOS BIENES PRIVADOS:** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio privado, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión; para tal fin el propietario dará aviso al administrador y una vez se establezca que el daño proviene de su unidad privada se fijará una fecha para que arregle los daños ocasionados. Las reparaciones de cada unidad privada, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que estos den al interior de la unidad privada. La reposición de vidrios será tomada como gasto general, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. **PARÁGRAFO 1º.-** Toda obra de reparaciones o mejoras locativas debe realizarse respetando las normas que la asamblea general, o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para su ejecución, con el fin de que dichas obras se ejecuten respetando las normas en cuanto a ocupación de zonas comunes, manejo y recepción de materiales, su almacenamiento, los horarios de trabajo permitidos, el control de entrada y salida del personal de obra, el retiro de escombros, las normas establecidas en el presente reglamento y otras normas que se establezcan para no causar molestias a los a los demás propietarios y/o residentes del conjunto. **PARÁGRAFO 2º.-** El propietario deberá informar por escrito al administrador la fecha de

iniciación de los trabajos, mantener las zonas comunes del conjunto limpias y libres de escombros y controlar y vigilar el personal de obra para evitar inconvenientes con los residentes del conjunto. La administración será la encargada de vigilar que se cumplan y se respeten las normas establecidas. **PARÁGRAFO 3º.-** Si como consecuencia de las reparaciones, mejoras locativas o accidentes de cualquier naturaleza, negligencia o imprudencia del propietario y/o usuario de una unidad privada, se ocasionaren daños y/o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes, el propietario u ocupante de la unidad privada donde se hubiere ocasionado tal circunstancia queda obligado a repararlo de inmediato, a sus expensas. Esta misma norma se aplicará en los casos que se produzca humedades por no mantener en debidas condiciones los desagües, griferías o escapes en las tuberías, o por no tomar las debidas precauciones, o por no proceder a reparar el desperfecto o deterioro con la urgencia requerida. Así mismo cuando se causare daño o alteración a la estructura o a la apariencia externa de las edificaciones del conjunto, el propietario de la unidad privada queda obligado a responder por los daños y perjuicios causados y a reparar y/o demoler de inmediato la obra realizada, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia. **PARÁGRAFO 4º.-** La impermeabilización de los balcones cubiertos y descubiertos es de responsabilidad de la copropiedad. El aseo, cuidado y mantenimiento ordinario de los elementos externos que los conforman estará a cargo del propietario del apartamento, al igual que las reparaciones locativas por deterioro de los mismos.

CAPÍTULO XI.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 52.- DERECHOS: Son derechos de los copropietarios del conjunto y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, los que se enuncian a continuación: 1.) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). 2.) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios del conjunto. 3.) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4.)

Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la asamblea general de propietarios. 5.) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la ley, la asamblea general, el consejo de administración y éste reglamento. 6.) Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto y conforme a lo dispuesto en el presente reglamento. 7.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. 8.) Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y de este reglamento. 9.) Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste Reglamento. 10.) Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos de este reglamento, para solucionar conflictos. 11.) Elegir y ser elegido miembro del consejo de administración. Para ser elegido como miembro del consejo de administración, el propietario deberá estar a paz y salvo con el conjunto por concepto del pago de obligaciones pecuniarias, no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento durante el año anterior a la designación y no estar incluido en la citación o en el acta de asamblea como moroso. 12.) Los demás derechos consagrados en la ley o en otros artículos del presente reglamento.

ARTÍCULO 53.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: A.) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO A LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2.001, los copropietarios del conjunto tienen las siguientes obligaciones: 1.) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación inicial señalada en este reglamento sólo podrá ser variada siempre que se refiera a la destinación genérica de los bienes de dominio particular, con la autorización de la asamblea general de propietarios con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto y de la autoridad competente y no podrá contravenir las

normas urbanísticas vigentes. 2.) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3.) Los propietarios de las unidades privadas localizadas en los últimos pisos, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4.) A los propietarios de los inmuebles les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción sin la autorización de la asamblea general y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. B.) OBLIGACIONES ADICIONALES: Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada ley, y lo que para casos establece el Código de Policía Nacional y Distrital y en el reglamento de propiedad horizontal, a continuación, se relacionan otras obligaciones para todos los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores: 1.) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad en la forma y términos que se establecen en éste reglamento. **PARÁGRAFO.** - Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. 2.) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la asamblea de general de propietarios, con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación. 3.) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. 4.) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que se requieran en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados para lo cual se requerirá solicitud escrita de ingreso por parte del administrador. 5.) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa. 6.) Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su

unidad privada. 7.) Pagar las primas del seguro contra incendio, terremoto y/o demás siniestros, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios, por la ley 675 de 2.001 y por este reglamento. 8.) Asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad o delegar la representación a través de poder. 9.) Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación y comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 10.) Solicitar autorización escrita al Administrador con un mínimo de 3 días hábiles, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. 11.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos y de gas e instalaciones de su unidad privada. 12.) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y las disposiciones de los órganos de administración del conjunto. 13.) Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada. 14.) Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras en bolsas debidamente selladas para evitar insectos y malos olores, aplicando las normas de reciclaje y respetando el procedimiento que la administración establezca para tal fin, al igual que las normas que se establezcan para el adecuado uso del shut de basuras. 15.) Respetar las normas que la ley 746 de 2.002 y la Asamblea General de Propietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman el conjunto, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes del conjunto. Los propietarios de mascotas deberán tomar las medidas tendientes a garantizar la protección y respeto de los derechos orientadores de la citada Ley. Las mascotas que transiten por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa, bozal y vacunas al día y si la mascota presenta enfermedades infectocontagiosas el propietario deberá retirarla del conjunto para el respectivo tratamiento. Quien acompañe la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal y deberá dejar perfectamente limpia la zona común o la zona pública fuera del conjunto donde haya estado su mascota. 16.) Cumplir y respetar las normas que la asamblea

general de propietarios o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para la ejecución de reparaciones o mejoras locativas en los bienes privados y el reglamento que se elabore para el uso de los bienes comunes y pagar las compensaciones económicas que se impongan por dicho uso. 17.) Permitir la ventilación directa de su unidad privada en especial durante las horas del día, manteniendo ventanas abiertas que permitan la circulación de aire del exterior, previniendo así la condensación de agua al interior de la unidad privada que conlleva problemas de humedad, que deterioran los acabados interiores de la vivienda. 18.) Abrir ventanas que dan al exterior de la unidad privada cuando se estén preparando alimentos que impliquen cocción, vapores y olores. 19.) Ejecutar oportuna y debidamente, el mantenimiento y/o reparaciones que fueren pertinentes en su inmueble, incluyendo las redes de servicios ubicadas al interior de su unidad privada, cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes. La rotura de ductos ocasionados por reparaciones, negligencia o imprudencia de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, será de responsabilidad exclusiva del copropietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido la rotura y éste estará obligado igualmente a reparar los daños que ocasione en las zonas colindantes. Esta misma norma se aplicará en los casos en que por no mantener en buenas condiciones los desagües y griferías o no proceder a repararlos, o cuando por ausencia temporal en su inmueble no tome las debidas precauciones y produzcan daños o humedades a las zonas colindantes. 20.) Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones. 21.) Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, en el momento de enajenar su unidad de dominio privado. 22.) Respetar la asignación que el propietario inicial realice sobre los depósitos comunes de uso exclusivo señalados en éste reglamento y, por consiguiente, el derecho del respectivo copropietario para su uso exclusivo. 23.) Cumplir con la reglamentación aprobada por la asamblea general de propietarios para el correcto uso de la piscina, en la cual se deberán respetar las disposiciones establecidas en la ley 1209 del 14 de julio de 2008 y el Decreto 2171 del 10 de junio de 2009 del Ministerio de la Protección Social, como son las de acatar obligatoriamente las normas mínimas de seguridad que se implementen en el conjunto para el servicio de piscina y las que se establezcan para las buenas prácticas sanitarias y de higiene tendientes a prevenir y controlar riesgos que afecten la vida y la salud de las personas. 24.) Todo propietario o tenedor de unidades privadas en el conjunto, tiene la obligación de respetar y no alterar, obstruir o modificar el diseño, o la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos. Por lo tanto,

está prohibido alterar dichas instalaciones que se han diseñado y han sido aprobadas para los gasodomésticos en su inmueble privado. Los residentes serán responsables de efectuar el mantenimiento preventivo de los gasodomésticos, así como de solicitar al proveedor de gas la realización de pruebas de presencia de monóxidos. Cualquier modificación a las redes de gas y/o la ventilación de los mismos, deberá ser consultada a las entidades acreditadas para tal fin y debidamente aprobada por ellos, previa autorización del consejo. **ARTÍCULO 54.- PROHIBICIONES:** Los copropietarios del conjunto y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad del conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer: A.) EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA PROHIBIDO: 1.) Enajenar, destinar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o por la asamblea general de propietarios según el caso, o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. Igualmente se prohíbe a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. 2.) Sostener en las columnas, muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación del conjunto o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás. 3.) Colocar avisos, carteles, propaganda o letreros en las ventanas de las edificaciones salvo los que hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acordes con las disposiciones distritales sobre la materia. 4.) Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. 5.) Acometer obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones de las unidades privadas sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en este reglamento, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes. 6.) Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se

causen perjuicios o molestias a los demás residentes y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video. 7.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. **PARÁGRAFO.** - Los propietarios deberán tomar las precauciones necesarias para mitigar los sonidos o ruidos que se produzcan en su respectivo apartamento. 8.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto, mascotas de tipo agresivo o destructivo que causen daños, molestias o perjuicios a los demás copropietarios, en especial queda prohibido la tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos de las razas citadas en la ley 746 de 2.002 o de caninos producto de sus cruces o híbridos y demás perros que demuestren alta peligrosidad y agresividad o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. 9.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. 10.) Los propietarios de los apartamentos localizados en último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Y a los propietarios de los apartamentos de primer piso se prohíbe ejecutar obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las construcciones. 11.) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas o colgarlos en las barandas de los balcones, con el fin de prevenir riesgos y accidentes. Igualmente se prohíbe sacudir ropas, tapetes, cortinas, zapatos, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas y balcones. 12.) Queda terminantemente prohibido con el presente reglamento de propiedad horizontal modificar el diseño de las terrazas y los balcones de los apartamentos que lo tienen, éstos no se podrán cerrar, ni ampliar, ni unir al interior de los apartamentos eliminando la puerta o puertaventana que los separa, ni modificar el diseño de sus barandas; éstos deberán conservar el diseño original del proyectista. 13.) Cubrir o construir los patios de los apartamentos de segundo piso, dado que esta área libre forma parte de la ventilación exigida para las instalaciones de gas.

14.) Alterar, obstruir o modificar el diseño o la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos que se han diseñado y han sido aprobadas para los gasodomésticos en su inmueble privado, salvo que dicha modificación sea consultada y aprobada por las entidades acreditadas para tal fin, previa autorización del consejo de administración del conjunto. 15.) Alterar la ventilación y/o la red que se ha diseñada para gasodomésticos en los inmuebles privados.

B.) EN RELACIÓN CON LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS: 1.) Obstruir u obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las torres, de los apartamentos o los accesos al conjunto, andenes, escaleras, rampas y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos. 2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio. 3.) Colocar avisos, letreros o elementos en las ventanas, puertas, paredes externas o fachadas de los apartamentos, que no hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquiler o venta. Igualmente se prohíbe y modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas para señalar cada unidad privada sin la debida autorización. 4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 5.) Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de circulación y acceso a las torres y a los apartamentos. 6.) Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. 7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. 8.) Usar las zonas comunes para instalar en ellas negocios, usarlas como lugares para almacenamiento de materiales, muebles u objetos, creando molestias o causando desorden en las zonas comunes o usar las zonas o bienes comunes de forma exclusiva para colocar muebles, objetos o elementos sin previa autorización. 9.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes. 10.) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto; alterar la fachada del conjunto, el número o tipo de ventanas o puertas, aumentar o disminuir el número de vidrios o modificar su color o material, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores. 11.) Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el consejo de

administración o en su defecto la asamblea general o instalar antenas de radio aficionado o cualquier tipo de antenas sin la debida autorización. 12.) Modificar, obstruir o alterar las redes generales de servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes. 13.) Fumar en los halls, circulaciones y zonas comunes encerradas. 14.) Se prohíbe transitar por las zonas contiguas a la piscina en patines, bicicletas o triciclos, e ingresar a la zona de piscina con animales o con elementos de vidrio o cortantes. En cumplimiento de las normas mínimas de seguridad establecidas en la ley 1209 del 14 de julio de 2008 para el servicio de piscina, se prohíbe el acceso a la piscina (adultos y niños) de menores de 12 años sin la compañía de un adulto que se haga responsable de su seguridad. **ARTÍCULO 55.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR:** La utilización de los parqueaderos para visitantes y residentes y el tránsito vehicular en el conjunto estará sujeta a las normas que apruebe la asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin y a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos: 1.) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área o área destinada a dicho efecto. 2.) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva. 4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del conjunto, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, o que por su tamaño y peso sobrepasen las especificaciones de los estacionamientos. 5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados. 7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo tiene fugas de combustible o aceite o que presenta un escape de gas, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. 8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km/hora, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9.)

Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. 10.) Los estacionamientos destinados para visitantes (entre ellos, los de minusválidos y/o discapacitados) no se podrán asignar al uso exclusivo de los residentes y no podrán estar ocupados de manera constante por los automotores de los residentes, ni darlos en arriendo de manera permanente. La asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin, podrán establecer una reglamentación especial para el uso de estos cupos de estacionamientos y cobrar una compensación económica o cuota por fracciones de hora por el uso de ellos, si lo estiman conveniente y estos recaudos deberán ingresar a los fondos de la copropiedad. 11.) No se permitirá lavar vehículos, carros, motos o similares en los cupos de estacionamiento y en general en ninguna zona común dentro del conjunto. 12.) Está prohibido destinar el uso de los estacionamientos para depósito o almacenamiento de materiales, muebles, enseres o para colocar basuras o elementos inservibles o destrozados de cualquier naturaleza. 13.) Los usuarios de los parqueaderos deberán tomar todas las medidas de seguridad de sus vehículos para evitar accidentes, contaminación del medio ambiente y tomar las medidas para garantizar a los demás su derecho a la tranquilidad. Por lo tanto, tendrán especial cuidado en no perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios con el ruido de pitos y alarmas, en especial en horas de la noche y la madrugada. **PARÁGRAFO.** - Además de lo dispuesto en este artículo, si la asamblea general se lo delega, compete al consejo de administración reglamentar las normas y medidas que estime convenientes en orden a regularizar el tránsito vehicular dentro del conjunto y la seguridad de los parqueaderos, para luego ser aprobadas por la asamblea general. **ARTÍCULO 56.- SOLIDARIDAD:** Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable de las personas con quienes convive, a quienes invita o cede el uso de dicha unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. **ARTÍCULO 57.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS:** Todo lo dicho en éste capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás tenedores o personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.

CAPÍTULO XII.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 58.- INTEGRACIÓN Y ALCANCES DE SUS DECISIONES: La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados que, en la fecha de la respectiva reunión, tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Propietarios, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal o en sus reformas. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Cada propietario tendrá derecho a votar conforme a lo dispuesto en el artículo 65 (votos) del presente reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios, ocupantes o tenedores de bienes privados del conjunto. **PARÁGRAFO.** - De conformidad con dispuesto en la sentencia de la Corte Constitucional, C-318 de 2.002, los moradores no propietarios de los inmuebles privados podrán ejercer el derecho a ser oídos en las decisiones que les pueda afectar, es decir que podrán asistir a la reunión de asamblea general. **ARTÍCULO 59.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1.) A la asamblea le corresponde la función de nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente para períodos de un año y fijarle su remuneración y removerlo por cualquier causa. **PARÁGRAFO.** - Mientras exista Consejo de Administración, éste será el órgano encargado de tal nombramiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 675 de 2001. 2.) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo de administración y el administrador. 3.) Nombrar y remover libremente a los miembros del (é de convivencia para períodos de un año o delegar esta función en el consejo de administración. 4.) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y cuando este exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos de un año y a éste último señalarle sus funciones, en lo no previsto en este reglamento. 5.) Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias. Al determinar el valor de las expensas mensuales, a cargo de los copropietarios, se hará con atención a los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada

cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.

6.) Establecer y reglamentar el cobro de una compensación económica, si lo estima conveniente, por el uso los estacionamientos para visitantes, el salón comunal, las canchas de squash, el gimnasio, la piscina, la sala de negocios, la sala de juegos, o por el uso de otros bienes comunes que la asamblea general decida, o delegar esta función al consejo de administración. 7.) Constituir y aprobar lo referente al manejo del fondo de imprevistos, así como incrementarlo cuando fuere el caso, y otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la ley 675 de 2001. 8.) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 9.) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 10.) Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento. 11.) Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 12.) Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica. 13.) Autorizar la cuantía o valor asegurado a valor de reconstrucción del conjunto, para la contratación de los seguros de incendio y terremoto que son legalmente obligatorios, y autorizar la contratación de los demás seguros que por decisión de la misma asamblea considere prudente y necesario tomar. 14.) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. 15.) Autorizar al administrador para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades y las del consejo de administración. 16.) Autorizar al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos señalado en el reglamento. 17.) Dirimir en segunda instancia los conflictos que se presenten entre copropietarios y entre estos y el administrador, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este reglamento, si el comité de convivencia o el consejo de administración no lo han podido hacer. 18.) Delegar al consejo de administración

la función señalada en el numeral 3, de este artículo, y de manera temporal algunas de sus funciones con excepción de la aprobación del presupuesto y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el consejo de administración o en el administrador.19.) Aprobar el manual de convivencia elaborado por el consejo de administración y reglamentar el uso de los bienes comunes del conjunto o delegar esta función en el consejo de administración, para luego ser sometidos a consideración y aprobación de la asamblea general. Igualmente debe aprobar el reglamento para el correcto uso de la piscina que elaborará el consejo de administración y proponer las normas que considere prudentes y necesarias para el buen uso y seguridad en el servicio de la piscina. 20.) Aprobar el reglamento interno para funcionamiento de las asambleas que deberá ser preparado previamente por el administrador del conjunto. 21.) Autorizar mejoras o reparaciones no incluidas en el presupuesto mensual aprobado y cuyo monto sea superior a ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 22.) Establecer la cuantía y forma de remuneración del administrador, como parte del presupuesto anual del conjunto, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. 23.) Las demás funciones previstas en este reglamento, las fijadas en la mencionada ley 675 de 2001 y en los decretos reglamentarios o normas que con posterioridad regulen esta ley. 24.) Las decisiones de la asamblea se toman con el quórum decisorio que es más de la mitad de los coeficientes o personas presentes en cada reunión. El quórum deliberatorio será el que permita dar inicio a la correspondiente asamblea y es más del 50% de los coeficientes representados en la correspondiente asamblea o el 70% de los coeficientes representados para decisiones del artículo 46 de la Ley 675 de 2.001. **ARTÍCULO 60.- REUNIONES DE ASAMBLEA:** Se pueden efectuar varios tipos de reuniones, a saber: Ordinaria, extraordinaria, universal, por derecho propio, de segunda convocatoria, no presenciales, todas éstas a definir a continuación: **REUNIONES ORDINARIAS:** La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento del período presupuestal, en la fecha y lugar que señale el administrador con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria para esta reunión la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a todos los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto a la última dirección registrada por los mismos y por aviso o cartel fijado en un lugar visible a la

entrada del conjunto. El aviso de convocatoria a la asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante ocho (8) horas hábiles cada día, para que los copropietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La asamblea general de propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal si los hubiere, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria se efectuará con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario, mediante comunicación enviada a todos los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. El aviso de convocatoria a la asamblea extraordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el salón comunal ubicado en el primer piso, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). En la convocatoria deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

PARAGRAFO. 1- El quorum deliberatorio y decisorio se aplicará igual que las asambleas ordinarias y extraordinarias. **PARAGRAFO. 2-** La reunión de segunda convocatoria será realizada al tercer día hábil siguiente a las 8 de la noche (8:00 pm), en el evento en que la reunión por derecho propio, no se contare con el quorum requerido, y seguirá las reglas del artículo 41 de la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO. 3-** Al dar inicio a la reunión por derecho propio, los presentes verificarán el quorum representado en dicha reunión, y nombrarán un presidente y secretario de asamblea, quienes tendrán la función de proponer un orden del día, el cual se pondrá a discusión y aprobación de los asambleístas, y se dará inicio a la asamblea, de la cual se redactará un acta, que tendrá todos los efectos legales de las actas de asamblea.

REUNIONES UNIVERSALES: Será igualmente

válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto (100% de los coeficientes), sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 de 2.001, para efectos de mayorías calificadas. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. El aviso de convocatoria a la asamblea en segunda convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **PARÁGRAFO 1.-** Las decisiones para las cuales se exige mayoría calificada no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en esta se obtenga la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. REUNIONES NO PRESENCIALES: (Artículo 42 de la ley 675/2001) Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. **PARÁGRAFO 2.-** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como correo electrónico, fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea no presencial y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas

comunes. **DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA:** (Artículo 43 de la ley 675/2001) Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES:** En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de la ley 675 de 2001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo 43 de la ley 675 de 2.001. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. **PARÁGRAFO 3.-** No es indispensable para la validez de diferentes tipos de reuniones de asamblea, que asistan el administrador y el consejo de administración. **ARTÍCULO 61.- QUÓRUM Y MAYORÍAS:** La Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. **PARÁGRAFO 1.-** Las reuniones en segunda convocatoria sesionarán y decidirán válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados salvo en los casos que se exija mayoría calificada del 70%. **PARÁGRAFO 2º.-** Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea, quien podrá votar por cada unidad privada que representa en proporción al coeficiente que le corresponda a cada unidad privada que represente. **PARÁGRAFO 3º.-** Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los

interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. **PARÁGRAFO 4º.-** Los miembros del consejo de administración de la copropiedad, el administrador, el revisor fiscal y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras están en ejercicio de sus cargos. **PARÁGRAFO 5º.-** Los propietarios podrán actuar en las asambleas generales personalmente o por medio de representantes, mediante poder diligenciado por escrito y dirigido al administrador o al presidente de la asamblea general que deberá hacerse llegar el día de la asamblea, precisando la fecha de la reunión para la cual se otorga el poder, salvo de que se trate de un poder conferido por escritura pública de acuerdo con la ley. **ARTÍCULO 62.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA:** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto 1.) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2.) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3.) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4.) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5.) Reforma a los estatutos y reglamento. 6.) Desafectación de un bien común no esencial. 7.) Reconstrucción del conjunto destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8.) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9.) Adquisición de inmuebles para el conjunto. 10.) Liquidación y disolución. **PARÁGRAFO. -** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. **ARTÍCULO 63.- REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS:** Con anterioridad a la asamblea general de propietarios, el administrador deberá preparar un reglamento interno que permita ordenar el funcionamiento de la reunión en aspectos tales como: la determinación de las personas que puedan participar con voz y voto, forma de elegir al presidente y al secretario de la reunión y a la comisión encargada de verificar la redacción del acta en caso de que así lo decida la asamblea; la participación de los copropietarios en los debates, el tiempo máximo para las intervenciones orales, el orden para el uso de la palabra, la forma de presentación de mociones y proposiciones y su

sustentación, el método de votación y procedimiento de escrutinio y demás normas que considere necesarias y prudentes reglamentar para su óptimo funcionamiento, cumpliendo siempre con lo establecido en la ley y en el presente reglamento. Este reglamento interno debidamente aprobado por la asamblea general, se aplicará para todas las asambleas y hasta tanto la misma asamblea lo modifique. **PARÁGRAFO.** - Por regla general, las reuniones de la asamblea se iniciarán bajo la presidencia provisional del administrador, quien deberá establecer la existencia de quórum.

ARTÍCULO 64.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE

PROPIETARIOS: El desarrollo de la asamblea se sujetará a las siguientes reglas: 1.) Antes de iniciar la reunión, el administrador deberá establecer la existencia del quórum, acorde con lo establecido en la en la ley 675 de 2001, el presente reglamento o en sus reformas. Para ello, los propietarios deben acreditarse como tales presentando el correspondiente certificado de libertad vigente del inmueble (máximo de un mes de expedido), en caso de que no estén inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. En el evento de que algún o algunos propietarios hayan otorgado poder, debe entregar el documento que lo certifique. Todos estos datos deben constar en el acta. 2.) Verificado el quórum, la Asamblea General de Propietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, en la forma como lo indique el reglamento de funcionamiento de la asamblea, o dado el caso por elección o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Se aconseja para el cargo de secretario nombrar al administrador, quien tendrá a cargo el acta respectiva. Si no se hicieren tales designaciones, se consignará por escrito y la asamblea será presidida por el presidente del consejo de administración, quien a su vez designará el secretario. 3.) A continuación, el presidente designado procederá a someter a consideración de la asamblea general el orden del día. 4.) El trámite de las discusiones, votaciones y el desarrollo en sí de la asamblea se sujetará al reglamento interno mencionado en el artículo anterior y en su defecto será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de accionistas de sociedades. 5.) Constituida válidamente, las decisiones de la asamblea general de propietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble. 6.) Si por algún motivo el presidente o secretario de asamblea no firmare el acta, se debe citar a una asamblea para que este órgano nombre un secretario o presidente ahdoc para que sea este quien la firme en nombre del anterior dignatario que no firmo. **ARTÍCULO 65.- VOTOS:** Cuando la decisión a

tomar en asamblea general sea de carácter económico y/o cuando de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2.001 o en este reglamento se exija mayoría calificada (es decir el 70% de los coeficientes de copropiedad) cada propietario o su delegado en la asamblea general de propietarios votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la unidad o unidades de dominio particular que posea y/o que represente. En los demás casos la votación se regirá por la modalidad de un voto por cada unidad privada que posea o que represente. No será válido el voto fraccionado.

PARÁGRAFO 1º.- El representante de varios propietarios puede votar por separado.

PARÁGRAFO 2º.- La asamblea general tendrá la facultad de determinar los casos en que la votación deba ser secreta, evento en el cual la misma asamblea nombrará una comisión de escrutinios y sólo será de público conocimiento el total de los votos emitidos a favor en contra y en blanco.

PARÁGRAFO 3º.- Los propietarios de bienes privados (o sus delegados) que a la fecha de la reunión de la asamblea general (ordinaria o extraordinaria) sean deudores morosos quedarán impedidos para ejercer el derecho al voto en la toma de decisiones que tengan que ver estrictamente con aspectos económicos tales como el cobro de la cartera morosa, en asuntos referentes a condonación de intereses y en la imposición de sanciones por incumplimiento del pago de expensas y otras que a este respecto, determine la asamblea.

PARÁGRAFO 4º.- Las decisiones de carácter económico o pecuniario deben tomarse con el voto favorable de la mayoría de los coeficientes presentes en la asamblea; para las demás decisiones se tomará el voto unipersonal según sentencia C-522 de 2.002. **ARTÍCULO 66.- ACTAS:** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas que se asienten en el libro de actas que se tenga registrado para tal fin, estas actas deben estar firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso, los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas en favor o en contra de ellas, la fecha, hora y el lugar de la reunión. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, nombrará una comisión la cual estará integrada por tres (3) personas que hayan estado presentes en la reunión de asamblea, diferentes del administrador, del presidente y secretario de la misma. El administrador deberá enviarles el acta redactada a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la reunión y la comisión deberá revisarla dentro del término de los cinco (5) días calendario siguientes de haberla

recibido, término dentro del cual la deberán revisar y devolver al administrador con las observaciones pertinentes para que este pueda dar estricto cumplimiento al término máximo dispuesto en la ley 675 de 2.001 o sea dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en la sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. Una vez aprobada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, el cual deberá ser numerado en forma cronológica. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **PARÁGRAFO 1º.-** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. **PARÁGRAFO 2º.-** En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 675 de 2001, el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora. **PARÁGRAFO 3º. -** La asamblea general de copropietarios debe nombrar una comisión verificadora que esté compuesta por tres (3) miembros, que sean residentes de la copropiedad, quienes están obligados a emitir sus conceptos sobre el acta a más tardar a los siete (7) días calendario después de entregada el acta a cada miembro de la comisión. **ARTÍCULO 67.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES:** El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **PARÁGRAFO. -** Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general o del consejo de administración, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). **ARTÍCULO 68.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:** En los procesos ejecutivos entablados

por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley 675 de 2001, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada ley 675 de 2001. Cuando sea el caso adelantar la ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el administrador directamente o a través de apoderados, debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna. Las costas y gastos del respectivo juicio serán de cargo del propietario deudor.

CAPÍTULO XIII.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 69.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: Si la asamblea general de propietarios no adoptare un mecanismo para la elección del consejo de administración, éste será elegido anualmente por la asamblea general por votación, por el sistema de cociente electoral. El Consejo de Administración, estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos, los cuales deberán ser propietarios de bienes privados del conjunto, representantes legales o apoderados de los mismos. **PARÁGRAFO 1º.-** Si la asamblea general de propietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, en número impar, aumentar o disminuir el número de miembros integrantes del Consejo, sin que sean menos de tres (3) miembros, asunto que, en todo caso, sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. **PARÁGRAFO 2º.-** Mientras la asamblea general de propietarios no decrete expresamente la asignación de honorarios, o apruebe beneficios económicos para los miembros del consejo, ellos ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. **PARÁGRAFO 3º.-** Para ser elegido miembro del consejo de administración, estos deberán estar a paz y salvo con el conjunto por concepto del pago de obligaciones pecuniarias a cargo de su unidad privada y no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento durante el año

anterior a la designación. Si en el transcurso de su función como miembro del consejo de administración el propietario elegido incurriere en mora de dos (2) meses en el pago de sus obligaciones pecuniarias para con el conjunto, cesará de forma inmediata su calidad de miembro del consejo de administración hasta que cancele sus obligaciones y presente ante el consejo de administración el correspondiente paz y salvo expedido por el administrador; y si llegare a ser sancionado por la asamblea general o por el mismo consejo de administración, o incurriere en incumplir con lo dispuesto en el reglamento interno dado para el normal funcionamiento de las reuniones del mismo consejo o incumpla con lo dispuesto en la ley 675 de 2.001, en el presente reglamento de propiedad horizontal, en sus reformas o en cualquier reglamento interno, cesará de forma inmediata y definitiva su calidad de consejero, y entrará a reemplazarlo en primera instancia su suplente o en su defecto uno de los miembros del consejo de administración que este mismo designe para dicho cargo. Si el propietario ha sido sancionado más de dos veces por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento no podrá pertenecer al consejo de administración. **PARÁGRAFO 4º.-** El Consejo de Administración en su primera sesión ordinaria de la nueva vigencia para la cual fue elegido, deberá proferir su propio reglamento interno y deberá asignar entre sus miembros elegidos los cargos de presidente, vicepresidente, secretario, vocales y sus correspondientes suplentes. Estos últimos, los suplentes, actuarán con voz y voto en los casos de ausencia temporal o definitiva de su principal, y podrán participar en todas las reuniones y deliberaciones del consejo. **ARTÍCULO 70.- PERIODO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Los miembros del consejo de administración permanecerán en sus cargos por el término de (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pero podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos por la asamblea general de propietarios, si esta así lo determina, hasta por tres (3) períodos consecutivos, y podrán ocupar los mismos cargos del período anterior si el consejo de administración decide volver a asignárselos. **ARTÍCULO 71.- SESIONES, QUÓRUM Y MAYORÍAS:** El consejo de administración se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que él mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros; las sesiones serán presididas por el presidente designado por el consejo de administración y actuará como secretario el administrador o en su defecto una persona designada como secretario por el mismo consejo, quien en tal cargo se ocupará de hacer las citaciones respectivas y redactará el acta correspondiente a cada sesión. La citación se hará a los miembros principales y si alguno de ellos

no puede asistir debe hacerse representar por su respectivo suplente. El consejo de administración deliberará, decidirá y votará válidamente con la asistencia y votos de la mayoría de sus miembros, principales o suplentes y las decisiones serán tomadas por mayoría con independencia de los coeficientes de copropiedad, participando los miembros principales y los miembros suplentes sólo podrán hacerlo cuando no asista el principal. **PARÁGRAFO 1º.-** El administrador concurrirá a las reuniones del consejo, con voz, pero sin voto, sin embargo, no es necesaria su asistencia para que el consejo pueda deliberar y decidir válidamente. **PARÁGRAFO 2º.-** La asamblea podrá determinar que el consejo se reúna con una periodicidad distinta a la aquí establecida.

ARTÍCULO 72.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: De todas las reuniones del consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas de consejo. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán quedar firmadas por el presidente del consejo y el secretario de cada reunión; en ausencia del presidente lo reemplazará el vicepresidente.

ARTÍCULO 73.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en este reglamento de propiedad horizontal. El consejo tendrá las siguientes funciones: 1.) Nombrar libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de un año, así como autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano. 2.) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la asamblea general de propietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el administrador. 3.) Convocar a la asamblea general de propietarios a reunión extraordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente, en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente. 4.) Vigilar la administración del conjunto y asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la asamblea general de propietarios. 5.) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador deba rendirle. 6.) Preparar y presentar a la asamblea general de propietarios para su aprobación, un manual de convivencia cuyo contenido reglamente los comportamientos tendientes a que se

mantenga el orden, la convivencia pacífica y la armonía entre sus residentes, prevenir conflictos y lograr un entorno cordial y agradable en el conjunto, obteniendo relaciones más amables entre las personas que lo habitan. 7.) Ejercer las funciones relativas a las reformas, mejoras y reparaciones de los bienes comunes y en lo pertinente en las unidades privadas de conformidad con lo establecido en este Reglamento. 8.) Cuando la asamblea general se lo delegue, el consejo de administración deberá preparar para la aprobación de la asamblea general de propietarios un reglamento interno para el correcto uso de los bienes comunes tales como el salón comunal, las canchas, el gimnasio, los estacionamientos para visitantes, etc. y aquellas zonas comunes que se requiera en lo que se refiera al uso racional, equitativo y prudente de los bienes y servicios comunes los horarios y su disfrute de acuerdo con las necesidades de la copropiedad, las sanciones y restricciones en su uso para los morosos, sanciones y restricciones en su uso para quienes incumplan en las obligaciones no pecuniarias; adoptar las medidas que estime conducentes en orden a reglamentar el tránsito vehicular dentro del conjunto, asuntos relacionados con la seguridad como son entre otros el control de visitantes, trasteos, mascotas y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos; y si la asamblea general así lo considera oportuno y lo aprueba, el consejo de administración reglamentará el cobro de una compensación económica por el uso de los bienes comunes que ella decida por parte de los residentes en el conjunto y visitantes del mismo. Una vez aprobado por la asamblea, este reglamento interno será de obligatorio cumplimiento para los residentes y copropietarios del conjunto y en lo pertinente para visitantes del mismo. 9.) Autorizar al administrador para que realice las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización de los bienes comunes, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones cuando su cuantía sea superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. 10.) Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a lo equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes no contemplados en el presupuesto aprobado por la asamblea general, deberán ser aprobados previamente por el consejo de administración. Contratos de cuantía superior a las aquí establecidas su aprobación corresponderá a la asamblea general. 11.) Dirimir, los conflictos que llegaren a

surgir entre los copropietarios, o entre éstos y el administrador si no lo hubiere hecho el comité de convivencia y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento. 12.) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo consejo. 13.) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. 14.) Examinar los informes acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez. 15.) Cuando la asamblea general se lo delegue, establecer los requisitos para la permanencia de mascotas dentro del conjunto, todo de acuerdo con la ley 746 de 2.002 y el código de policía. 16.) Coordinar con el administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera y velar para que el administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal. 17.) El consejo de administración o en su defecto el administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a restringir el acceso a aquellas áreas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición. 18.) Imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, todo de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 60 de la ley 675 de 2.001. 19.) Revisar y aprobar el plan de emergencia y evacuación para los casos de emergencia, incendio y/o terremoto, que proponga el administrador o la entidad que haya sido contratada para tal fin y velar por su aplicación y fiel cumplimiento por parte de los residentes del conjunto. 20.) Ejercer las demás funciones que correspondiendo a la naturaleza de su cargo le delegue la asamblea general de propietarios o estén contenidas en este reglamento y cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este reglamento, la ley y las decisiones de la asamblea.

CAPÍTULO XIV.- DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 74.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderán a un administrador designado por el consejo de administración, para períodos de un año. Su remuneración y términos de contratación serán definidos por la asamblea. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas

legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO 1°.** - Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración. **PARÁGRAFO 2°.** - Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO 3°.** - El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de conjuntos. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 75.- CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El administrador cesa en su cargo por: 1.) Revocatoria expresa del nombramiento. 2.) Vencimiento del periodo. 3.) Disolución, cesación en pagos, concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la Administración. 4.) Haber llegado el caso de fallecimiento, incapacidad física que le impida ejercer el cargo o incapacidad legal o estatutaria. 5.) Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por el consejo de administración. 6.) Renuncia escrita, cuando quede aceptada. 7.) Incumplimiento de las obligaciones que para el administrador establece la ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 76.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1.) Convocar a los propietarios para reuniones ordinarias o extraordinarias de asamblea general y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2.) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad y dentro de los tiempos establecidos por la ley y este reglamento, los libros de actas de la asamblea, actas del consejo y el libro de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto. 3.) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. 4.) Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el

presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, un inventario y el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5.) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto, de acuerdo con las normas legales y tributarias vigentes exigidas para los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. 6.) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7.) Velar por el fiel cumplimiento a la reglamentación dada para el uso de los bienes y servicios comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar y vigilar los equipos e instalaciones especiales para su correcto uso, conservación y funcionamiento. Igualmente debe velar por la buena imagen del conjunto, y ejecutar los actos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8.) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9.) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. **PARÁGRAFO 1.-** Compete al alcalde menor de la localidad correspondiente donde se ubica el conjunto, la función de inscripción y posterior certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10.) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo, relacionados con terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11.) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12.) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso,

una vez se encuentren ejecutoriadas. 13.) Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14.) Contratar y organizar previa autorización del consejo de administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del conjunto y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad. **PARÁGRAFO 2.-** No obstante que el administrador contrate el servicio de vigilancia con un tercero para seguridad de los bienes comunes, le corresponderá a cada uno de los propietarios o tenedores del inmueble la responsabilidad de velar y tomar las medidas de seguridad para el cuidado y custodia de sus bienes muebles, y demás pertenencias al interior de cada una de las unidades privadas. 15.) Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del consejo de administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la asamblea. 16.) Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o ante cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados. 17.) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, en la ley 675 de 2001 y los que adicionalmente la asamblea general determine que se contraten, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. 18.) Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del consejo de administración, en caso de que no hubiere autorización de la asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto. 19.) Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, al comité de convivencia, al consejo de administración o a la asamblea general. 20.) Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. 21.) Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la asamblea general de propietarios o del consejo de administración. 22.) Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante o tenedor use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, y aplicar y hacer efectivas, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la asamblea o el consejo de administración, lo mismo que hacer la solicitud de imposición

de multas o sanciones de acuerdo a lo establecido en los artículos 59, 60 y 61 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). 23.) Abrir a nombre de la persona jurídica conformada por los propietarios de la COPROPIEDAD, las cuentas bancarias que crea necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, y fondo de imprevistos, previa autorización y reglamentación que impartirá del consejo de administración en cuanto al manejo de ellas se refiere. 24.) Suministrar al comité de convivencia todos los elementos, documentos e información que este requiera para en buen cumplimiento de sus funciones. 25.) Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del conjunto y sus habitantes. 26.) Contratar, coordinar y aplicar previa autorización del consejo de administración, un plan de emergencias que permita estar preparados para evacuación en casos de incendio o terremoto y proceder eficazmente en caso de cualquier siniestro y tendiente a prevenir o controlar las situaciones de emergencia que se puedan presentar en la copropiedad, el cual deberá ser aprobado por el consejo de administración y deberá ser aplicado por los residentes del conjunto. El administrador podrá organizar y proponer acciones que permitan responder oportunamente frente a una emergencia y prevenir, evitar o minimizar perjuicios al ambiente, a las personas o a las edificaciones e igualmente debe implantar un programa de mantenimiento preventivo de las cubiertas, equipos e instalaciones especiales, redes comunes hidrosanitarias, alumbrado y redes eléctricas que estén a su cargo e inspeccionarlos periódicamente para controlar peligros de incendio, electrocución u otros riesgos. 27.) La administración será la encargada de vigilar la ejecución de las obras de reparaciones o mejoras locativas para que se respeten las normas establecidas por la asamblea general o el consejo de administración y en este reglamento, para tal fin. 28.) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, de la asamblea general de propietarios, del consejo de administración, de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). 29.) Ejercer, en fin, con relación al conjunto, todas las actividades que, no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este reglamento. 30.) Llevar un libro de censo de mascotas, el cual debe contener el nombre y descripción de la mascota para facilitar su identificación, inmueble donde habita, identificación de su propietario o tenedor, fotocopia del carné de vacunación, el cual debe permanecer vigente. Este registro se deberá renovar anualmente. 31.) El administrador será responsable de verificar que se

cumpla con la reglamentación aprobada por la asamblea general de propietarios para el correcto uso de la piscina, e implementar las normas mínimas de seguridad para el servicio de piscina y las que se establezcan para las buenas prácticas sanitarias y de higiene de acuerdo con la ley y con lo aprobado por la asamblea. Así mismo debe llevar un libro de registro de operación de la piscina y control de la calidad del agua y divulgar ampliamente las obligaciones de los bañistas e informar sobre cualquier situación de riesgo. 32.) Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO 3.- Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del conjunto. **ARTÍCULO 77.- REMUNERACIÓN DEL**

ADMINISTRADOR: Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea general de propietarios con base en lo aprobado por la asamblea general en el presupuesto anual, para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. **ARTÍCULO 78.- TRANSMISIÓN Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR:** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como administrador, deberá hacer entrega bajo inventario, a quien lo suceda o en su defecto al presidente del consejo de administración, de los fondos, bienes, libros de actas y registro de propietarios, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Para dicho efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al consejo de administración al cual corresponderá, dar el finiquito al administrador saliente.

CAPÍTULO XV.- DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 79.- OBLIGATORIEDAD: Los conjuntos de uso mixto como es el caso de este proyecto deben contar con revisor fiscal, será nombrado exclusivamente por la asamblea general de propietarios. En este caso el Revisor Fiscal deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores; el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto respecto de la cual cumple sus funciones, pero no podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración. **PARÁGRAFO 1º.-** El Revisor Fiscal será de libre nombramiento

y remoción por la misma asamblea para períodos de un (1) año. No obstante, su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma asamblea. Este cargo puede ser remunerado o no, según lo fije la asamblea general de propietarios. **PARÁGRAFO 2º.-** En el evento de que la asamblea general determine no nombrar revisor fiscal, sus funciones serán asumidas en lo pertinente por el consejo de administración. **ARTÍCULO 80.- FUNCIONES:** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2.001 y este reglamento. Son funciones del Revisor Fiscal: 1.) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo las disposiciones que al respecto establezca el consejo de administración y la asamblea general. 2.) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador, y controlar que las operaciones y los actos de la administración que se celebren o cumplan por cuenta de Persona Jurídica se ajusten a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y sus reformas si las hubiere, de la asamblea general y del consejo de administración. 3.) Revisar las declaraciones mensuales de retención en la fuente y demás que sean exigidas, según el estatuto tributario o ley que lo ordene y lo requiera. 4.) Velar porque los libros de contabilidad exigidos estén debidamente registrados ante la DIAN o ante la autoridad competente que los exija, y que estos se lleven conforme a la ley impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines y que las cuentas del conjunto se mantengan al día. 5.) Velar por que los libros de actas de asamblea general y consejo de administración se lleven oportunamente y en debida forma, y que se efectúe la publicación de que trata el artículo 47 de la ley 675 de 2.001. 6.) Convocar a la asamblea de propietarios a reunión extraordinaria cuando lo estime necesario o conveniente. 7.) Informar a la asamblea general sobre el examen de las cuentas y presupuestos de la copropiedad, que se ha de presentar a consideración de la asamblea y acerca de las irregularidades que encuentre. 8.) Informar y dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea general, de las irregularidades que advierta en la administración y en el consejo de administración, y en general de las que ocurran en el normal funcionamiento de la Persona Jurídica y en el desarrollo de sus negocios. 9.) Cumplir las demás funciones que le asignaren la asamblea general de propietarios y el consejo de administración y las establecidas para los revisores fiscales, en el Código de Comercio o en el Estatuto Tributario. 10.) Deberá dar fe sobre la veracidad y sucesión de comunicaciones que deberán ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado,

para que pueda haber la reunión no presencial de asamblea general en la que por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. Así mismo el revisor fiscal deberá verificar que quede prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. (Artículo 42 - ley 675 de 2001).

CAPÍTULO XVI.- DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 81.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1.) **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en el Comité será ad honorem. Las consideraciones de este comité se consignarán en actas suscritas por las partes y por los miembros del comité. 2.) **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Libro Tercero, procesos declarativos, título I proceso verbal del Código General de Proceso, que deroga el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, a partir del primero (1) de enero de dos mil catorce (2014), o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención del administrador o del comité de convivencia o del consejo de administración, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferendo o controversia se podrá someter al procedimiento arbitral de que trata el presente reglamento en el

artículo correspondiente. **ARTÍCULO 82.- DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Este organismo operará cuando se presenten controversias derivadas de la convivencia en comunidad y presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para dirimir las controversias de manera cordial y conciliatoria y para fortalecer las relaciones de vecindad. 1.) **INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN:** El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) personas que serán elegidos por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración si así lo delega la asamblea, para un período de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección y podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos si así lo determina la asamblea general o el consejo de administración (si este último fue quien los eligió), hasta por tres (3) períodos consecutivos. Estas personas participarán ad honorem y en procura del bienestar de la comunidad, y deberán encontrarse al día en sus obligaciones con la copropiedad, no ejercer ningún otro cargo dentro de los órganos de administración del conjunto y ser una persona que goce del respeto y aprecio dentro de sus vecinos. 2.) **FUNCIONES Y RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:** El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones y restricciones: 2.1.) Citar a la reunión de Convivencia a las personas que se requiera, velar por que se desarrolle en forma cordial e informar a los presentes sobre el objeto de la reunión, su alcance y el límite del acuerdo a los que se llegue. El Comité deberá reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias, con el fin de evitar tener que acudir a otros mecanismos para la solución de conflictos. 2.2.) Presentar soluciones a los conflictos y motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que se hayan presentado con ocasión de la vida en comunidad. 2.3.) Llevar un libro de actas donde se levanten las actas suscritas entre las partes en conflicto y los miembros del comité, en donde se consignen las consideraciones del comité y los arreglos propuestos en cada caso e informar al administrador y al consejo de administración sobre los resultados de su gestión. 2.4.) Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respeto a la dignidad humana. 2.5.) El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. 3.) **REUNIONES, QUÓRUM Y ACTAS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:** 3.1.) **REUNIONES Y CONVOCATORIA:** El Comité de Convivencia convocado por su presidente o secretario se reunirá en cualquier momento, cuando así lo exijan las circunstancias, o por solicitud escrita que formule al administrador o al presidente del comité, una de las partes en conflicto o de común acuerdo las partes, en la que se citen los hechos, fundamentos y pretensiones en que argumenta la

solicitud. Las reuniones del Comité de Convivencia se deberán efectuar en el conjunto o en las oficinas del administrador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud escrita que formule algunos de los interesados antes mencionados y éste procederá a notificar a las partes en conflicto dentro de los tres (3) días siguientes a la reunión del Comité. La convocatoria deberá contener un orden del día, la fecha, lugar y hora de la reunión y los nombres de quienes asistirán como invitados. De no ser necesario, no será obligatoria la asistencia del administrador.

3.2.) QUÓRUM: El Comité de Convivencia deliberará con la presencia de la mayoría de las personas que lo integran, y decidirá válidamente por mayoría de sus integrantes con independencia de sus coeficientes de copropiedad. 3.3.) FUNCIONAMIENTO: En la reunión se escuchará a las partes quienes podrán presentar fórmulas de arreglo y el Comité presentará igualmente fórmulas de arreglo con el fin de lograr un acuerdo con relación al conflicto. Si se llega a algún compromiso entre las partes, éstas deberán cumplirlo a cabalidad. Si no se llega a un acuerdo en la reunión, las partes contarán con tres (3) días a partir de la fecha de la reunión para analizar las propuestas y pronunciarse por escrito al respecto para llegar a un arreglo. Si vencido este término las partes no se manifiestan, ni se llega a un acuerdo, o si alguna de las partes incumple el acuerdo al que se llegó, se podrá acudir a un Centro de Conciliación o hacer uso de los demás métodos alternativos para la solución de conflictos que se establecen en la ley y en éste reglamento. **PARÁGRAFO. -** Si alguna de las partes manifiesta que no puede comparecer a la reunión convocada, se citará a una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera convocatoria, fecha en la cual, si el solicitante o el citado de nuevo no comparece, se dejará constancia en un acta de la imposibilidad para celebrar la reunión. 3.4.) ACTAS: El secretario del Comité de Convivencia se encargará de llevar un libro de actas del Comité y de cada reunión se levantará un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, en la cual se deberán consignar todas consideraciones, acuerdos y decisiones a que se llegó. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días contados a partir de la fecha la reunión o del acuerdo a que se llegó si es el caso, copia completa del acta deberá ponerse a disposición de las partes, de los miembros del comité, de cualquier organismo de administración o de la autoridad competente en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada una de las partes y a los miembros del comité de convivencia. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. La inasistencia a la reunión de alguna de las partes deberá ser consignada en el acta. **ARTÍCULO 83.- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de conflictos que no hayan sido resueltos por

el comité de convivencia, las partes podrán acudir a los siguientes mecanismos alternos: 1.) **CONCILIACIÓN:** Por medio de la conciliación, dos o más personas buscan solucionar sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, quien facilita el dialogo cordial entre las partes promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para las partes. Es un acto jurídico que se adelanta ante un Centro de Conciliación y Arbitraje en el que intervienen personas con capacidad jurídica que buscan acuerdos equitativos que beneficien a las partes en conflicto, quienes ante un tercero neutral y calificado que puede ser el juez, otro funcionario público o un particular, a fin de que se llegue a un acuerdo que tendrá los efectos de cosas juzgada y prestará mérito ejecutivo. 2.) **ARBITRAJE:** El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, cuyos árbitros quedan investidos de la facultad administrar justicia y resolver el conflicto con carácter definitivo y obligatorio profiriendo una decisión denominada laudo arbitral de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Procedimiento Civil. 3.) **PROCESO JUDICIAL:** Si no se llega a un arreglo, para resolver el conflicto se podrá acudir ante los jueces civiles competentes por medio de apoderados, e instaurar el correspondiente proceso verbal sumario. El juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de cumplir por las partes. **ARTÍCULO 84.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, o por los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001: 1.) **PUBLICACIÓN DE INFRACTORES:** Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante una semana (o menos o más si lo dispone el consejo de administración) en lugares de amplia circulación del conjunto. 2.) **IMPOSICIÓN DE MULTAS:** Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas cuyo monto

en su oportunidad decidirá el consejo de administración o en su defecto la asamblea, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a su cargo. 3.) RESTRICCIONES: Al infractor se le podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

PARÁGRAFO. - En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 85.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de administración, órgano al cual se le atribuye en el presente reglamento dicha facultad, en un tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción, quien tendrá la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en el presente artículo. El consejo de administración podrá decretar sanciones no sólo a los propietarios, sino también a los arrendatarios y en general a cualquier residente, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal. Una vez recibida la queja formulada por cualquier propietario o residente o por el administrador, verificada su veracidad y que amerite credibilidad, para la imposición de la sanción, habiendo consultado previamente el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, y habiéndose valorado la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, se respetarán los siguientes procedimientos previos a la imposición de las sanciones: 1.) Cuando por cualquier medio el administrador tuviere conocimiento de la falta ocurrida, realizará la investigación del caso y recopilará las pruebas que le permitan por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria. 2.) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres (3) días se continúa con el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; indicando claramente su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. Copia de esta comunicación deberá recibir el comité de convivencia, el consejo de administración y el presidente de la asamblea general y el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles para rendir sus descargos. 3.) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del comité de

convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar, para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia. 4.) Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en una cartelera del conjunto, en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera citación. 5.) Efectuada la reunión, escuchados los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el comité de convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al consejo de administración o a la asamblea general según sea el caso, en un plazo no superior a cinco (5) días después de la reunión, y levantará el acta correspondiente. 6.) Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, el consejo de administración, analizará el concepto recibido por parte del comité, revisará las pruebas y antecedentes respectivos y entrará si es necesario, en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en resolución motivada e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2.001, habiendo consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación y previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. La pronunciación del consejo de administración aquí mencionada deberá contener la advertencia sobre el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación, la cual sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. **PARÁGRAFO 1°.-** Contra la resolución emanada por el consejo de administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días de su recibo. El recurso de apelación deberá interponerse ante el presidente del consejo de administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes. Este recurso podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. **PARÁGRAFO 2°.-** Las resoluciones quedan ejecutoriadas y en firme tres (3) días después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que fueren procedentes. **PARÁGRAFO 3°.-** Los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán

declarar impedidos para intervenir en el caso en cuestión. **PARÁGRAFO 4º.-** A las reuniones del comité de convivencia y las del consejo de administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado. **ARTÍCULO 86.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y SU DEBER DE IMPONER SANCIONES:** El Consejo de Administración después de recibir la queja y/o el informe del administrador o del Comité de Convivencia acerca del propietario o tenedor a sancionar, deberá iniciar la investigación o del Comité de Convivencia acerca del propietario o tenedor a sancionar, deberá iniciar la investigación de los hechos que sean imputables al propietario y/o usuario de la respectiva unidad privada para verificar su veracidad y ejercer las facultades que este reglamento le otorga en materia de imposición de sanciones para lo cual deberá:

- 1.) Revisar que se hayan agotado en primera instancia todos los pasos y recursos antes mencionados, llamados de atención, intentos de arreglo y/o conciliación por intermedio del administrador y del Comité de Convivencia.
- 2.) Evaluar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes.
- 3.) Atender los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
- 4.) Decidir o calificar la falta o infracción dentro de la escala de leve, grave, o muy grave, dependiendo del análisis de los factores que han incidido.
- 5.) Decidir los montos de las sanciones según la calificación que se le dé a la falta, de acuerdo con los permitidos por ley y por el presente reglamento establecidos en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 87.- DETERMINACIÓN DE LA INFRACCIÓN O FALTA Y MONTO DE LAS SANCIONES: El Consejo de Administración observará los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta: 1.) la naturaleza del incumplimiento, 2.) los efectos que haya causado, 3.) el grado de culpabilidad, 4.) el grado de perturbación o molestia causada a la copropiedad, 5.) la reincidencia o incumplimiento reiterado. De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo estipulado en el presente artículo, en el presente reglamento y con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001, el consejo de administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa que de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción (leve, grave y muy grave) podrán ser desde la cuarta parte del valor de una expensa necesaria mensual vigente hasta el valor de dos (2) expensas necesarias mensuales vigentes. El consejo de administración o la asamblea general podrán variar estos montos según lo considere pertinente y de acuerdo con los topes de ley, tales como un máximo de dos expensas necesarias mensuales vigentes por multa y sin que sumadas las

multas sucesivas mientras persista el incumplimiento excedan de diez (10) veces la expensa común mensual a cargo del infractor. Las sanciones podrán ser: 1.) Amonestación escrita, y publicación de ella por el tiempo que estime conveniente el Consejo de Administración; 2.) Multa con destino al fondo de imprevistos que deberá ser cancelada en el tiempo que establezca el consejo de administración; 3.) Inhabilidad para ejercer cargos en el Consejo de Administración o en el Comité de Convivencia, o como Administrador o Revisor Fiscal, en el período presupuestal en curso o en el siguiente; 4.) Reparación, devolución, restitución, del bien común o bien privado mueble o inmueble de otro copropietario o residente del conjunto que haya sido afectado con la infracción; 5.) Restricción o suspensión al uso y goce de bienes comunes no esenciales, hasta por noventa (90) días o hasta que el infractor solucione su problema; 6.) Denuncia ante las autoridades competentes.

PARÁGRAFO. - La acción de imposición de una sanción prescribe en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se sucedió la infracción o el incumplimiento. **ALGUNAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES:** Serán objeto de aplicación de sanciones por parte del Consejo de Administración entre otras, los siguientes casos: 1.) La no asistencia personal o por poder a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinarias, que se convoquen dentro de los términos legales. 2.) El incumplimiento a lo estipulado en el presente reglamento o en cualquiera de sus reformas si las hubiere, en especial en lo que tiene que ver con deberes, obligaciones y prohibiciones consignadas en este documento. 3.) El incumplimiento a lo que disponga la asamblea general, siempre que esta haya sesionado y aprobado legalmente. 4.) La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de mascotas o el incumplimiento a lo estipulado en la ley 746 de 2.002. 5.) Causar molestia a los vecinos y residentes del conjunto, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los equipos de sonido, el volumen de los exhostos de los automotores. 6.) La falta de colaboración con la reparación oportuna de daños dentro de un bien privado, cuando cause daño a los vecinos o a las zonas comunes. 7.) La agresión física o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes, al administrador, a los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia o el maltrato de un residente a otro. 8.) En un conflicto, no importando el tema, ni quien tenga la razón, habrá una sanción para cualquiera de las partes que grite, agreda o maltrate físicamente o verbalmente a la contra parte o que utilice un vocabulario grosero durante los encuentros o reuniones para dirimir el conflicto. 9.) El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados en cuanto al mantenimiento de las fachadas

y la apariencia de sus ventanas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen del conjunto. 10.) La construcción de obras en las zonas comunes o su ocupación indebida, sin la debida autorización de la asamblea general y la correspondiente licencia de construcción, si es el caso. 11.) El maltrato intencional o daño a los bienes comunes del conjunto o a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes del conjunto. 12.) El juego de niños en las zonas de parqueo y de circulación vehicular dentro del conjunto. 13.) El exceso de velocidad en las zonas de parqueo. 14.) El no suministro oportuno de la información requerida para el Libro de Registro de Propietarios. 15.) El uso de los estacionamientos de visitantes por parte de los residentes del conjunto de forma permanente, o temporalmente sin la debida autorización, o sin cumplir con la reglamentación que para su uso haya sido aprobada por la asamblea general, usar el parqueo de otro residente sin la debida autorización. 16.) Ocupar las zonas comunes del conjunto con materiales de construcción, escombros, basuras, enseres, cajas u otros elementos que causen molestias u obstruyan el uso de las zonas comunes, salvo el caso en que haya sido autorizado en forma temporal por el administrador y cumpliendo con las normas aprobadas; u ocuparlas con muebles u objetos no autorizados. 17.) Todos residentes que no recicle en la fuente será sujeto de sanción. **ARTÍCULO 88.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO**

DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: Para la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración. En caso de renuencia para el cumplimiento de las sanciones, el administrador podrá recurrir a las autoridades policiales, o si es el caso dichas sanciones podrán ser exigibles judicialmente para que mediante el procedimiento pertinente y de acuerdo con las normas vigentes, se apliquen dichas sanciones. **PARÁGRAFO. -**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 675 de 2.001, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la ley 675 de 2001 (uso, destinación o actos que comprometan la seguridad o solidez de la construcción), la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. **ARTÍCULO 89.- IMPUGNACIONES DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la

fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **ARTÍCULO 90.- ARBITRAMENTO:** Salvo para aquellas diferencias cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, como es el cobro de obligaciones pecuniarias, todo conflicto que se presente entre la sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES COPITO S.A.S., y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios del conjunto, o entre ellos con el administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o este reglamento y que no sea dirimido por el comité de convivencia o el consejo de administración o la asamblea general de propietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de TOBIA, de acuerdo con sus estatutos. Si la diferencia involucra pretensiones económicas superiores a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes el tribunal estará conformado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de TOBIA. El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y las costas que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. En todo caso, la instalación, funcionamiento y decisiones del Tribunal se sujetará a las normas legales que regulen el arbitramento en el momento de presentarse el conflicto. El tribunal funcionará en la ciudad de TOBIA **PARÁGRAFO. - EXCEPCIONES:** La solución de conflictos, mediante los procedimientos establecidos en el presente artículo, no operará en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querellas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en este Reglamento.

CAPÍTULO XVII.- DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 91.- EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo que la asamblea general de propietarios o el respectivo organismo de administración nominador dispongan otra cosa. En todo caso se deberá dar cumplimiento estricto con las normas laborales y de seguridad social que amparan a los trabajadores. **ARTÍCULO 92.- ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS:** Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado que conforman el conjunto, están claras y suficientemente determinadas por sus linderos,

medidas y áreas expresados en el presente reglamento, éstas áreas y linderos son aproximados, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna con relación a cualquier eventual diferencia que resultare en las cabidas o linderos de los inmuebles o a la exactitud o cálculo de las áreas que aparecen en los planos, en este Reglamento y en el cuadro de áreas aprobado. **ARTÍCULO 93.- AREAS RESTRINGIDAS:** El consejo de administración o en su defecto el administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a reglamentar y restringir el acceso a determinadas áreas, especialmente a aquellas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición. **ARTÍCULO 94.- OBLIGATORIEDAD, REFORMAS E INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO:** 1.) OBLIGATORIEDAD: El reglamento elevado a escritura pública por medio del presente instrumento, tiene fuerza obligatoria no sólo para el actual propietario de las unidades que integran el conjunto, sino también para los futuros adquirientes de derechos reales en el mismo y para las personas que a cualquier otro título ocupen, usen y gocen tales unidades privadas. Por lo tanto, en todo acto de transferencia, cesión o disposición, en cualquier forma y a cualquier título, se entienden incluidas las disposiciones contenidas en el presente reglamento que son de obligatorio cumplimiento. **PARÁGRAFO.** - Será obligación de toda persona que arriende o entregue su unidad a terceros, anexar al contrato de arrendamiento u otro acto pertinente, copia del reglamento de propiedad horizontal e incluir dentro de dicho contrato una cláusula en la que el arrendatario o tenedor se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto y que su violación o infracción será causal de sanción o terminación del contrato. 2.) REFORMAS: Corresponde a la asamblea general de propietarios aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal la cual requerirá mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. Es función del administrador elevar a escritura pública y realizar el registro correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TOBIA. **PARÁGRAFO TRANSITORIO.** - Durante la construcción del proyecto y hasta tanto se haga la entrega total y definitiva de todas las unidades privadas que lo conforman, el propietario inicial y las sociedades responsables del proyecto de construcción se reservan el derecho de realizar modificaciones al proyecto, hacer reformas y legalizarlas, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 102.- y 103.- del presente reglamento. 3.) INCORPORACIÓN: Este el reglamento y sus reformas, si las hubiere, deberá

quedar incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal. **ARTÍCULO 95.- INSTALACIÓN DE REJAS: INSTALACIÓN DE REJAS E INSTALACIONES ESPECIALES:** 1.) REJAS: Los propietarios de unidades privadas, que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño uniforme previamente aprobado por el consejo de administración o en su defecto por la asamblea general. 2.) ANTENAS Y DEMÁS INSTALACIONES ESPECIALES: Para la colocación de antenas y demás instalaciones especiales se deberá consultar previamente al administrador quien señalará el sitio y las condiciones para su ubicación, acorde con la normatividad establecida en el presente reglamento y lo previsto para tal fin por consejo de administración. Igualmente se tendrá en cuenta el cumplimiento de las normas distritales al respecto. **ARTÍCULO 96.- REAJUSTE DE CUANTÍAS:** Salvo donde se indique lo contrario, todos los valores indicados en el presente reglamento, para cualquiera de los efectos allí indicados serán reajustados anualmente en forma acumulativa en la misma proporción que aumente el costo de la vida, al índice de precios al consumidor (IPC) conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces. **ARTÍCULO 97.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** En caso de que el dominio de una unidad privada se halle desmembrado o limitado, la representación en la asamblea y las contribuciones a las cuotas de administración o cualquier otra será a cargo del propietario fiduciario o del nudo propietario. Sin embargo, tanto la asamblea general de propietarios como el administrador, se sujetarán para la liquidación y cobro respectivo de las expensas que trata este artículo, a las estipulaciones de las partes, consignadas en los respectivos contratos, siempre y cuando se haya comprobado fehacientemente su existencia y la distribución acordada y distinta a la que se establece en este reglamento para las contribuciones y tasas por concepto de pago de las obligaciones comunes. **ARTÍCULO 98.- REGISTRO DE PROPIETARIOS:** El administrador deberá llevar el libro de registro de propietarios y se obliga a tenerlo debidamente actualizado. En el libro de deberá registrar lo siguiente: 1.) IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: Contendrá los datos de cada inmueble privado, tales como nomenclatura, ubicación por pisos, coeficiente de copropiedad, destinación, y número de líneas telefónicas. 2.) IDENTIFICACIÓN

JURÍDICA DEL INMUEBLE: Se deberá incluir la información correspondiente a número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, título de propiedad especificando el número de la escritura pública, fecha de otorgamiento y notaría. 3.) **IDENTIFICACIÓN DE SU PROPIETARIO:** Se deberá tener registro actualizado (que debe corresponder al titular que aparece en los certificados de libertad) con la información del propietario, y/o de quien represente sus derechos, que contenga nombre, identificación, dirección permanente de este, teléfono donde se le ubique con facilidad. En caso de ser Persona Jurídica, se deberá adjuntar certificado de Cámara de Comercio y la información sobre el representante legal. 4.) **TENENCIA:** En caso de arrendamiento, comodato, usufructo o fideicomiso, el propietario tendrá la obligación de suministrar al administrador todos los datos esenciales del documento público o contrato en el que conste tal circunstancia y la información relativa del tenedor del inmueble. **PARÁGRAFO 1°.-** Todo nuevo propietario al adquirir un inmueble en el conjunto, tiene la obligación de suministrar al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y la información que sea necesaria para mantener actualizado el libro de Registro de Propietarios, y enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa. **PARÁGRAFO 2°.-** Todo propietario que arriende el inmueble de su propiedad o lo entregue para que un tercero lo ocupe, deberá suministrar dentro de los ocho (8) días siguientes a la firma del contrato y/o entrega del inmueble, la información que el administrador le solicite con el objeto de complementar el libro de Registro aquí mencionado. **ARTÍCULO 99.- SERVIDUMBRES DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Las empresas de servicios públicos de TOBIA, energía, acueducto, teléfonos o telecomunicaciones y gas, tendrán libre acceso y tránsito a los bienes de uso común del conjunto donde se encuentren instaladas las redes o tuberías que pertenezcan a dichas empresas para la revisión, mantenimiento, modificación o reparación de las redes, instalaciones o aparatos, y quedan autorizadas para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o infraestructura. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que las afecten y se deriven de la conformación física del inmueble, su ubicación o su construcción. **PARÁGRAFO 1°.-** Los aparatos telefónicos correrán por cuenta del copropietario interesado. **PARÁGRAFO 2°.-** En la eventualidad de que un copropietario desee solicitar el suministro del servicio de televisión,

telefonía e internet, por otra empresa o proveedor de este servicio público, la constructora deja previsto un ducto común para que la copropiedad disponga cómo será su uso por parte de otros operadores y norme a este respecto teniendo en cuenta lo dispuesto para tal fin por las empresas suministradores de este servicio. Los copropietarios interesados en solicitar este servicio por parte de otros operadores deberán correr con todos los gastos que cause esta instalación tanto en las zonas comunes como al interior de su unidad privada, y deberá dejar las zonas comunes en perfecto estado como las encontró antes de iniciar las obras de acometidas etc., informando previamente al administrador.

HASTA ACÁ LA MINUTA.

La proyección del reglamento presentado en estas letras, no corresponde a una presunción personal que alaba el discernimiento propio, es más bien, el resultado de un juicioso estudio con el conocimiento y los conceptos aportados por cada una de las fuentes de consulta, y que unidos a los análisis propios, genera la proyección de un reglamento de propiedad horizontal que se considera, abarca la gran mayoría de tópicos y situaciones en que podría verse inmersas cualquiera de las copropiedades en Colombia.

El contenido del reglamento-modelo, nace del análisis a todos los artículos de la ley 675 de 2001, aplicando la praxis del día a día de las copropiedades y encontrando con ello, soluciones jurídicas que se proyectan en cada una de las normas y en la totalidad del clausulado de este.

El común de las personas y la mayoría de copropietarios son desconocedores de la realidad jurídica de la materia y por ello, se proyecta el modelo de reglamento, como una herramienta para ser utilizada aún por quienes no tienen un vasto conocimiento jurídico.

Si el modelo puede en alguna medida aportar en el desarrollo de las normas internas de las copropiedades, cumplirá el objetivo principal de este estudio, al ser utilizado como proyección de sus estatutos internos.¹²

¹² EL ANTERIOR MODELO EXPUESTO A LO LARGO DEL CAPÍTULO IV, ES UN MODELO GENERADO A PARTIR DE LA INVENSION DE QUIEN REALIZA ESTA MONOGRAFÍA, EN EL SE ENCUENTRAN APARTADOS PUNTUALES DE LA LEY 675

CONCLUSIONES

Después de revisar las fuentes jurídicas, los antecedentes históricos de las leyes de propiedad horizontal en Colombia, sus respectivos decretos reglamentarios, la poca doctrina generada a raíz de este tema, la jurisprudencia de las Altas Cortes y otras normas concordantes, se evidencia lo poco que se ha estudiado esta rama específica del derecho, y lo mucho que se han visto afectadas las copropiedades con la falta de investigación, aprendizaje y formación en cuanto a las normas que conforman los lineamientos del régimen por parte de los profesionales del derecho o incluso del Estado colombiano.

Por medio de los métodos de investigación, como entrevistas, visitas a reuniones de copropietarios, análisis de reglamentos de propiedad horizontal y de la ley misma, se identifican notoriamente los problemas que se ven reflejados en la práctica de la ley 675 de 2001, junto con las situaciones no previstas en ella misma, las cuales generan conflictos a la hora de aplicar el derecho, por lo cual se hace necesario desarrollar el fortalecimiento normativo de los estatutos internos.

Sin una reglamentación de la ley 675 de 2001, el mejor método para solucionar las preguntas generadas por las lagunas jurídicas encontradas en las vicisitudes del diario vivir en una copropiedad, es el fortalecimiento del reglamento de propiedad horizontal, estableciendo en este las soluciones propuestas que se exponen en este análisis, y con ello, entregarle herramientas a los órganos y las personas directamente relacionadas con la copropiedad de cualquier conflicto presentado.

Se elaboró el modelo del reglamento de propiedad horizontal con el objetivo de robustecer normativamente las soluciones analizadas dentro del marco jurídico de la ley 675 de 2001, dando como resultado final un reglamento más sólido que va a permitir fortalecer los conflictos internos de una copropiedad.

... DEL 3 DE AGOSTO DE 2001, Y DE OTROS MODELOS LOS CUALES NO COMPROMETEN A NINGUNA COPROPIEDAD. EL NOMBRE DE LA COPROPIEDAD AQUÍ ENUNCIADA Y DE SUS RESPECTIVAS CARACTERISTICAS SON UN SIMPLE INVENTO DE QUIEN REALIZA ESTA MONOGRAFÍA COMO PROYECTO DE GRADO.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Constitución Política de Colombia [Const]. Julio 7 de 1991 (Colombia).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C - 782 de 2004 (MP. Rodrigo Uprimny Yepes. Colombia; Agosto 18 de 2004).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C - 318 de 2002 (MP. Alfredo Beltrán Sierra. Colombia; Mayo 2 de 2002).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 1005 de 2008 (MP. Humberto Antonio Sierra Porto. Colombia; Octubre 15 de 2008).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 488 de 2002 (MP. Álvaro Tafur Galvis. Colombia; Junio 26 de 2002).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 1043 de 2000 (MP. Álvaro Tafur Galvis. Colombia; Agosto 10 de 2000).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 028 de 1997 (MP. Alejandro Martínez Caballero. Colombia; Enero 30 de 1997).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 738 de 2002 (MP. Marco Gerardo Monroy Cabra. Colombia; Septiembre 11 de 2002).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 1005 de 2008 (MP. Humberto Antonio Sierra Porto. Colombia; Octubre 15 de 2008).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 522 de 2002 (MP. Jaime Córdoba Triviño. Colombia; Julio 10 de 2002).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T – 035 de 1997 (MP. Carlos Gaviria Díaz. Colombia; Mayo 20 de 1997).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T – 972 de 2008 (MP. Jesús Corbal Fernández. Colombia; Octubre 30 de 2008).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T – 108 de 2005 (MP. Clara Inés Vargas Hernández. Colombia; Febrero 10 de 2005).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 726 de 2000 (MP. Alfredo Beltrán Sierra. Colombia; Junio 21 de 2000).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 302 de 1999 (MP. Carlos Gaviria Díaz. Colombia; Mayo 5 de 1999).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T – 972 de 2008 (MP. Clara Inés Vargas Hernández. Colombia; Octubre 9 de 2008).

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C – 710 de 2001 (MP. Jaime Córdoba Triviño. Colombia; Julio 5 de 2001).

Consejo de Estado de Colombia. Sentencia C – 805 de 2001 (MP. Rodrigo Escobar Gil. Colombia; Junio 22 de 2001).

Corte Suprema de Justicia de Colombia, Sala de Casación Civil. Expediente Ref.: 05001-3103-016-2002-00007-0 (MP. Arturo Solarte Rodríguez. Colombia; Agosto 26 de 2011).

Decreto número 1286 de 1948. Abril 21 de 1948.

Hernández, H. (2013). *El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001, armario de la historia regional y de las fronteras*. Bucaramanga (Santander).

Vela, I. & Vecchio, G. (1965). *El Derecho natural en Giorgio del Vecchio*. Pp. xxvii. 408. Madrid: Roma.

Portal Min vivienda Junio. (2016). *Listado de noticias*. Extraído 24 de octubre de 2015, desde <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/junio>.

Mejía, M. (2009). *Del discurso inmobiliario a la habitabilidad del espacio residencial*. Bitácora 14 Universidad Nacional de Colombia, 45-47.

Nader, L. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*, [trabajo de grado facultad de ciencias jurídicas Pontificia Universidad Javeriana]. Bogotá: Colombia.

Machicado, Jorge (2003). “¿Qué Es Un Principio?”. Extraído: Junio 13, 2016, desde <http://jorgemachicado.blogspot.com/2009/07/principio.html>.

Niño Carlos, López Víctor, Mendoza Gloria. (2005). Análisis de los vacíos del “nuevo régimen de propiedad horizontal”, [Trabajo de grado Universidad Militar Nueva Granada], Bogotá: Colombia.

Valencia Julián, Giraldo Henry. (2014). El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de buena vista en la ciudad de Manizales, [Trabajo de grado Universidad de Manizales], Manizales: Colombia.

Ruiz Diana. (2014). Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia, [Trabajo de grado Universidad Libre], Bogotá: Colombia.

Guzmán Felipe. (2015). “La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos”, [Trabajo de grado Universidad Católica de Colombia], Bogotá: Colombia.

Robayo, A. (2012). *Del régimen de propiedad horizontal y la estructura democrática, iter ad veritatem*. Tunja: Boyacá.

Sánchez, A. (2008). *Gaitanismo y nueve de abril, papel Político*.
Extraído: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-44092008000100002&lng=en&tlng=es. Bogotá: Colombia.

Velásquez, L. (2001). *La nueva ley de propiedad horizontal visión esquemática y concordada*. Bogotá D.C: Editorial Temis.

Velásquez, L. (2006). *La unión de la personalidad jurídica y la comunidad en la nueva ley de propiedad horizontal*. Bogotá D.C: Revista de derecho privado facultad de derecho Universidad de los Andes.

Zaforteza, J. (2002). *La nueva propiedad horizontal*. España: BOSCH, S.L.

Decreto 1335 de 1959. “por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948”. Mayo 8 de 1959. DO. N° 29950.

Decreto 144 de 1968. “por el cual se adiciona el Decreto 1335 de 1959, reglamentario de la Ley 182 de 1948”. Febrero 6 de 1968. DO. N° 32449.

Decreto 1365 de 1986. “Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal”. Abril 28 de 1986. DO. N° 37472.

Decreto 871 de 1999. “Por medio del cual se reglamenta el numeral 1o. del artículo 32 de la Ley 428 de 1998”. Mayo 24 de 1999. DO. N° 43588.

Decreto 854 de 2001. “Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital. Julio 24 de 2001.

Ley 182 de 1948. “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”. Diciembre 29 de 1948. DO. N° 26905.

Ley 16 de 1985. “por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal”. Enero 8 de 1948. DO. N° 36838.

Ley 43 de 1990. “por la cual se adiciona la ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones”. Diciembre 13 de 1990. DO. N° 39602.

Ley 428 de 1998 “por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”. Enero 16 de 1998. DO. N° 43219.

Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Agosto 3 de 2001. DO. N° 44509.

Ley 222 de 1995 “Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones”. Diciembre 20 de 1995. DO. N° 42156.

Decreto 410 de 1997 “Por la cual se expide el Código de comercio”. Marzo 27 de 1997. DO. N° 33339.

Niño Carlos. (2015). *Los vacíos de la Ley 675 de 2001*. En Bogotá D.C. Memorias.

Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2001). Concepto 30428. Bogotá D.C.

Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2003). Concepto 45. Bogotá D.C.

Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2003). Concepto 73. Bogotá D.C.

Mejía delgado, H. (2013). *La Responsabilidad Civil en la Propiedad Horizontal*. Extraído Marzo 1, 2015 desde <http://dcempresarial.blogspot.com.co/2013/05/la-responsabilidad-civil-en-la.html>.

Marín, G. (2006). *Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia*. Opinión Jurídica. Extraído Noviembre 17, 2015, desde <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5016460.pdf>.

El Tiempo (2001). *El proyecto de ley, en detalle*. Extraído Noviembre 5, 2015, desde <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-483315>.

Castaño, J. (1996). *Propiedad horizontal. La vida en comunidad*. Extraído Noviembre 5, 2015, desde <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-336253>.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2016). Extraído Febrero 2, 2016, desde <http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-alias/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion-ieac>.

Horizontal, C., semestre, S., & 2016, S. (2016). Extraído febrero 2, 2016, desde <http://www.camacolcundinamarca.co/>.

Briceño, J. (2012). *Responsabilidad civil extracontractual derivada de la ph*. Extraído Enero 14, 2016, desde <http://es.slideshare.net/ASOINPROHO/responsabilidad-civil-extracontractual-derivada-de-la-ph>.

Escobar, C. (2009). *El patrimonio y las responsabilidades en las propiedades horizontales*, Extraído Octubre 19, 2015, desde <https://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/red/article/viewFile/5211/4547>.

Romero, F. (2015). *Copropiedades-Colombia: ¿Cuándo se extralimita el Consejo de Administración?*. Extraído Octubre 19, 2015, desde <http://dcempresarial.blogspot.com.co/2015/09/cuando-se-extralimita-el-consejo-de.html?view=magazine>.

Estrada, S. (2010). *Los principios jurídicos en Colombia. Algunas recomendaciones para su incorporación*. Extraído Octubre 26, 2015, desde <http://www.unilibre.edu.co/dialogos/admin/upload/uploads/Art%C3%ADculo%2010.pdf>.

Restrepo, O. (2011). *Los principios jurídicos y el bloque de constitucionalidad*. Revista Opinión Jurídica. Extraído Junio 13, 2016, desde http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1692-25302011000100013&lng=en&tlng.

Sanchez, O. (2015) La propiedad horizontal en Colombia (ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos. Creative Commons. Extraído 21 de noviembre de 2016, desde <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2628/1/la%20propiedad%20horizontal%20en%20colombia%20el%20manual%20de%20convivencia,%20un%20mecanismo%20de%20soluci%C3%93n%20alternativa%20de%20conflictos.pdf>

A.I.P.H.Ltda. (1997). Las normas de convivencia en la Propiedad Horizontal. Recuperado el 21 de noviembre de 2016, de <http://www.aiphlda.com/conviven.html>.

Navarro, C. R. (2007). Análisis de los conflictos en las comunidades de vecinos. Aspectos jurídicos para mediadores. Recuperado el 21 de noviembre de 2016, de <http://eprints.ucm.es/7776/>.

ANEXO A

Entrevista usuario.

A continuación, se presenta estructuradamente la entrevista construida que va dirigida a: administradores de propiedad horizontal, contadores, revisores fiscales, miembros del consejo de administración y del comité de convivencia, conciliadores en derecho, abogados especialistas en derecho urbano y derecho de propiedad horizontal, empresas constructoras y empresas de interventoría y recepción de bienes comunes. Este cuestionario está compuesto por introducción y objetivo.

Cuestionario.

Se realiza a personas directamente relacionadas con la propiedad horizontal acerca de la necesidad del fortalecimiento del reglamento de propiedad horizontal, como fuente para llenar vacíos jurídicos encontrados en la ley 675 de 2001 “Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal”.

Introducción.

El siguiente análisis hace parte de la monografía como opción de grado de la Facultad de Derecho de la Universidad Militar Nueva Granada, con este, se pretende recolectar información acerca de los pensamientos de las personas directamente relacionadas con la propiedad horizontal en Colombia con relación al estudio de este proyecto.

Objetivo.

Identificar que conflictos se presentan en una copropiedad, para motivar la necesidad de fortalecer los estatutos sociales.

Cuestionario:

Sin perjuicio de los análisis y conclusiones obtenidos con cada entrevistado, a continuación, se presentan las preguntas correspondientes:

1. ¿Ha tenido conflictos con los miembros de la copropiedad?

SI	
NO	

2. ¿Ha encontrado vacíos jurídicos en la ley 675 de 2001?

SI	
NO	

3. ¿Tiene dudas acerca de la aplicación de los principios orientadores de la ley 675 de 2001?

SI	
NO	

4. ¿Tiene claro el procedimiento y los requisitos para la constitución, certificación y extinción de la propiedad horizontal?

SI	
NO	

5. ¿Ha utilizado la escisión como mecanismo para la extinción parcial de la propiedad horizontal?

SI	
NO	

6. ¿En el procedimiento de constitución, certificación y extinción de la propiedad horizontal, que inconvenientes ha encontrado?

FALTA DE APLICACIÓN	
INCOMPRESIBILIDAD	
REQUISITOS EXTRA	
OTROS	

7. ¿Ha tenido una discusión, sin solución, acerca de los seguros en una copropiedad?

SI	
NO	

8. ¿Tiene pleno conocimiento de cuáles son los bienes comunes de una copropiedad?

SI	
NO	

9. ¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras en el empalme de la administración provisional?

SI	
NO	

10. ¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras en cuestión de posventas e incumplimiento de garantías?

SI	
NO	

11. ¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras con la entrega de bienes comunes?

SI	
NO	

12. ¿Ha tenido problema con el cobro de las cuotas de administración a los constructores?

SI	
NO	

13. Sabe usted, ¿Qué es y cómo se aplica un módulo de contribución?

SI	
NO	

14. ¿Ha tenido problemas de convivencia con alguno de los órganos de la copropiedad?

SI	
NO	

15. ¿Sabe usted cuales son las funciones definidas del consejo de administración?

SI	
NO	

16. ¿Qué cuestionamientos tiene alrededor de las reuniones generales de copropietarios?

TERMINOS PARA REUNIONES EXTRAODINARIAS	
REUNIONES POR DERECHO PROPIO	
QUORUM Y MAYORIAS	
OTROS	

17. De los siguientes, ¿Qué medios de solución de conflictos utiliza frecuentemente como primera instancia?

CONCILIACION EN DERECHO	
CONCILIACION EN EQUIDAD	
JUECES DE PAZ	
COMITÉ DE CONVIVENCIA	
OTROS	

18. ¿Sabe usted la diferencia entre quorum decisorio y quorum deliberatorio?

SI	
NO	

19. ¿Ha aplicado en alguna copropiedad una decisión tomada por medio de una reunión no presencial?

SI	
NO	

20. ¿Conoce usted la Sentencia C 522 de 2002?

SI	
NO	

21. ¿Sabe usted la diferencia entre la votación unipersonal por cabeza y la votación por coeficiente de copropiedad?

SI	
NO	

22. ¿Encuentra usted, para la aplicación de la figura del revisor fiscal y el consejo de administración, diferencia entre las copropiedades residenciales, mixtas y comerciales?

SI	
NO	

23. ¿Cuál de los libros de carácter obligatorio de la copropiedad, considera que debería ser reglamentado?

LIBRO DE ACTAS DE CONSEJO DE ADMINISTRACION	
LIBRO DE ACTAS DE COMITÉ DE CONVIVENCIA	
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS	
LIBRO DE REGISTRO DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES	

24. ¿Usted interpreta en el artículo 39 que la disposición es la de convocar o la de realizar?

CONVOCAR	
REALIZAR	
NO SABE	

Análisis de la información recolectada.

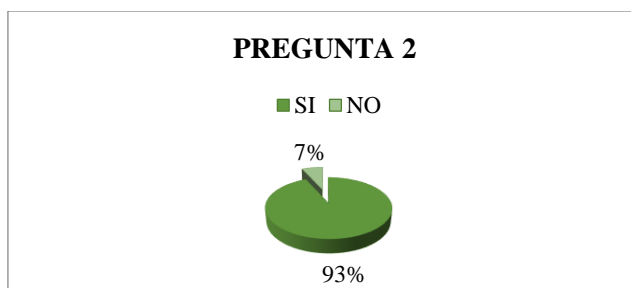
A continuación, se evidencia la representación gráfica porcentual de los resultados del cuestionario.

¿Ha tenido conflictos con los miembros de la copropiedad?



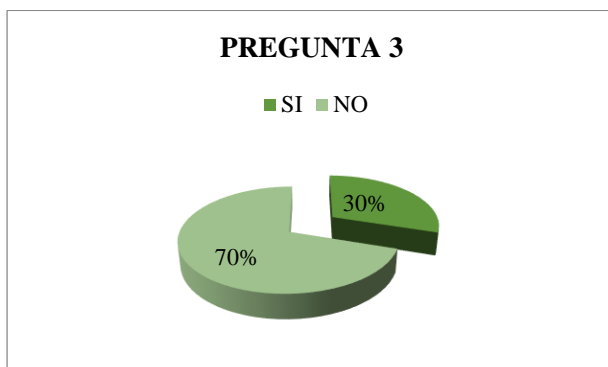
Se evidencia que, en múltiples ocasiones, se presentan conflictos relacionados con las actuaciones de los miembros de la copropiedad.

¿Ha encontrado vacíos jurídicos en la ley 675 de 2001?



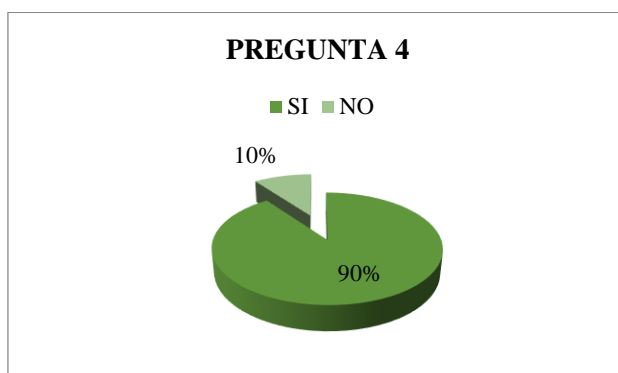
Según los resultados, se aprecia que los vacíos jurídicos en la ley 675 de 2001 en términos generales, son un descontento de gran conocimiento por los entrevistados.

¿Tiene dudas acerca de la aplicación de los principios orientadores de la ley 675 de 2001?



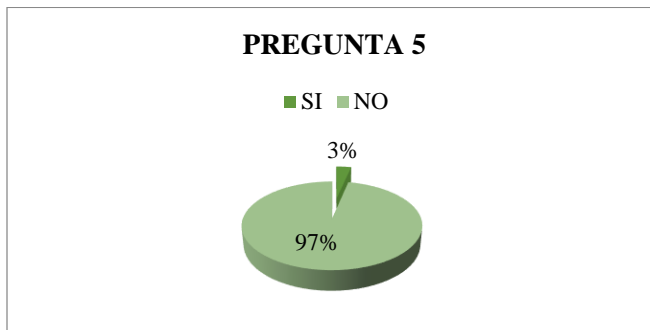
Aunque acerca de los principios orientadores no se presentan múltiples dudas para los entrevistados, un porcentaje mínimo es suficiente, para que sea un tema el cual es necesario reglamentar.

¿Tiene claro el procedimiento y los requisitos para la constitución, certificación y extinción de la propiedad horizontal?



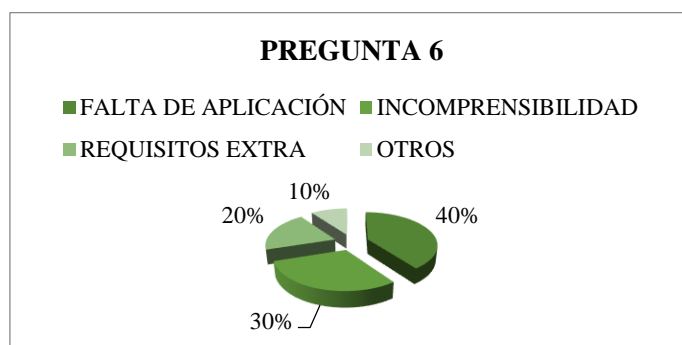
Según el análisis, el procedimiento de estas situaciones presentadas por la ley de propiedad horizontal es conocido por los directamente relacionados con el régimen.

¿Ha utilizado la escisión como mecanismo para la extinción parcial de la propiedad horizontal?



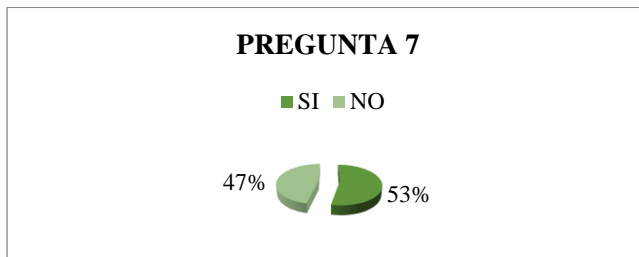
El porcentaje mínimo del 3% para señalar la escisión como una opción, es el necesario para establecer que existen copropiedades que la han utilizado, y al demostrar esta premisa, se encuentra dentro de las aspiraciones de este estudio, reglamentar el aspecto de la división parcial de las copropiedades, para que de esta manera se proscriba tajantemente en los estatutos sociales, el uso de la escisión en cualquier eventual caso

¿En el procedimiento de constitución, certificación y extinción de la propiedad horizontal, que inconvenientes ha encontrado?



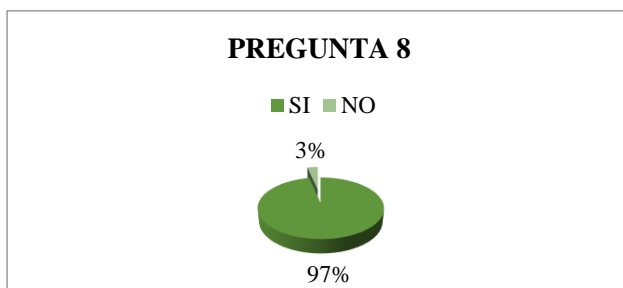
Evidente que, aunque el procedimiento es claro, la falta de aplicación es uno de los inconvenientes más encontrados en la práctica, seguido por la incompresibilidad con 30% de los entrevistados, y con un leve 10% los requisitos extra que se solicitan para dichas situaciones.

¿Ha tenido una discusión, sin solución, acerca de los seguros en una copropiedad?



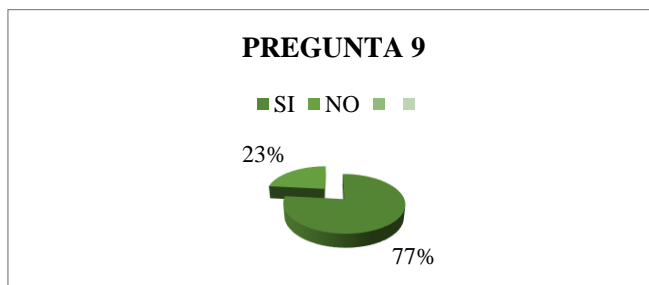
La imposición de la reglamentación en los estatutos cuanto al tema de los seguros, es respaldada por el 53% de los entrevistados, quienes, a raíz de una discusión sin solución, requieren una solución oportuna y congruente con la normatividad.

¿Tiene pleno conocimiento de cuáles son los bienes comunes de una copropiedad?



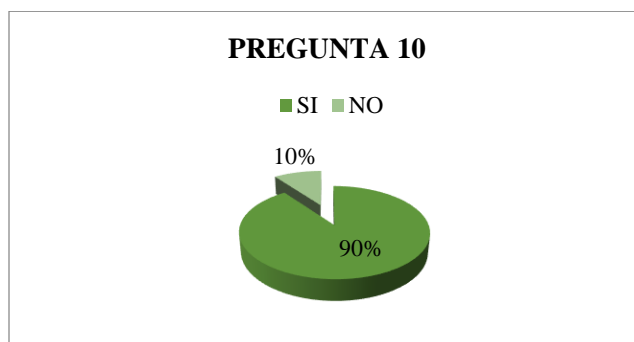
Ante este punto no hay discusión alguna, puesto que consecuentemente se demuestra que el concepto de bienes comunes es conocido por un buen número de entrevistados.

¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras en el empalme de la administración provisional?



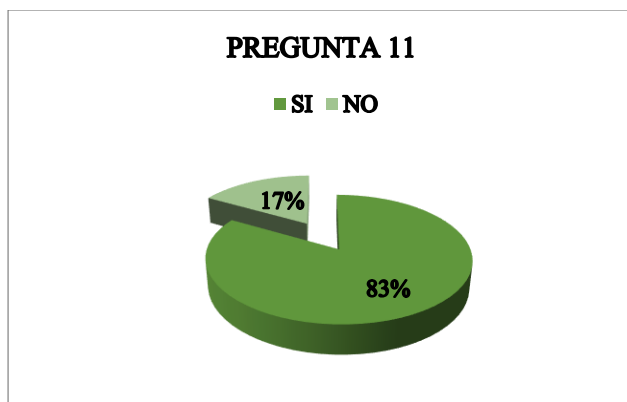
Se evidencia el gran número de entrevistados que han tenido conflictos con el planteamiento anterior, la reglamentación de esto en los estatutos, entraría a solucionar estos conflictos que, generados por ello, no obtengan solución legal.

¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras en cuestión de posventas e incumplimiento de garantías?



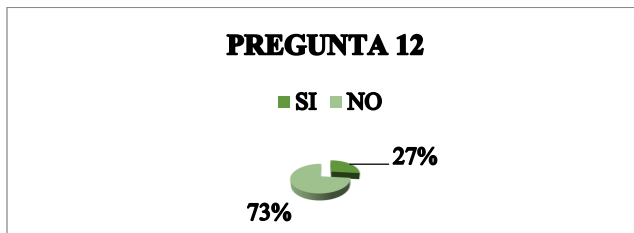
Al igual que la pregunta anterior, se aprecia que un 90% de los entrevistados, se han visto afectados por estos conflictos.

¿Ha tenido conflictos con empresas constructoras con la entrega de bienes comunes?



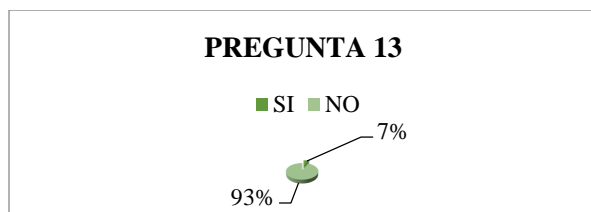
Se demuestra con un porcentaje considerable, la necesidad de que este punto en específico sea analizado para evitar conflictos e inconvenientes con ello.

¿Ha tenido problema con el cobro de las cuotas de administración a los constructores?



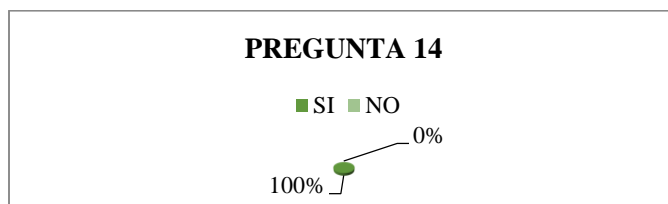
A pesar, de que la respuesta “no” represente un porcentaje más significativo que el “si”, esto no significa que el 27% mínimo no sea argumento para la reglamentación de ello en los estatutos, puesto que, en un tema tan importante, es menester que la ley deje prohibido ciertas situaciones.

Sabe usted, ¿Qué es y cómo se aplica un módulo de contribución?



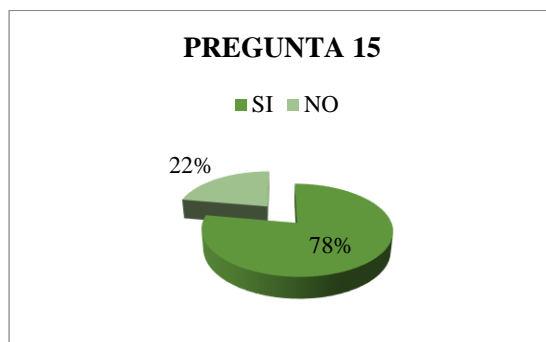
Notable es el desconocimiento de la aplicación y la definición de los módulos de contribución para los entrevistados.

¿Ha tenido problemas de convivencia con alguno de los órganos de la copropiedad?



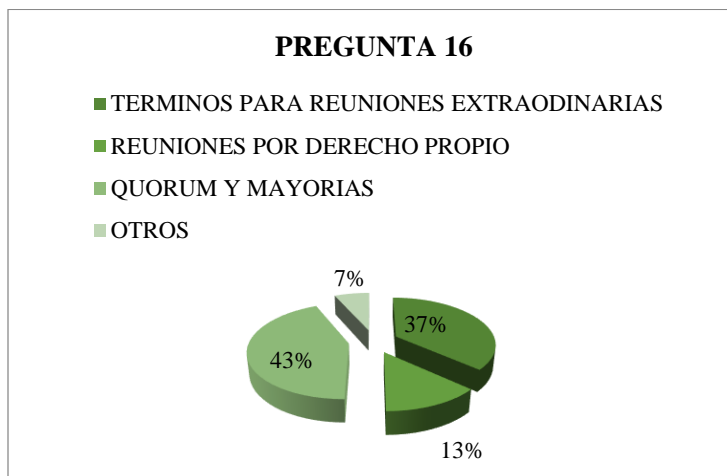
Es evidente que para nadie es un secreto, que, en la mayoría, si no es en todas las copropiedades, existen problemas de convivencia.

¿Sabe usted cuales son las funciones definidas del consejo de administración?



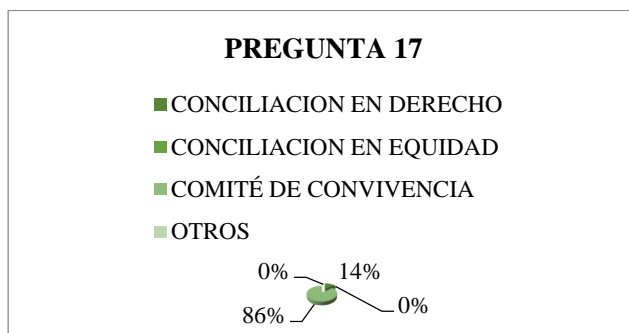
Un 22% es una cifra considerable dentro de la argumentación para la reglamentación de los estatutos, de las funciones del consejo de administración, debido a que en un punto tan específico como este, es necesario que este concepto sea completamente claro ante los ojos de todos quienes participen directa o indirectamente en la propiedad horizontal.

¿Qué cuestionamientos tiene alrededor de las reuniones generales de copropietarios?



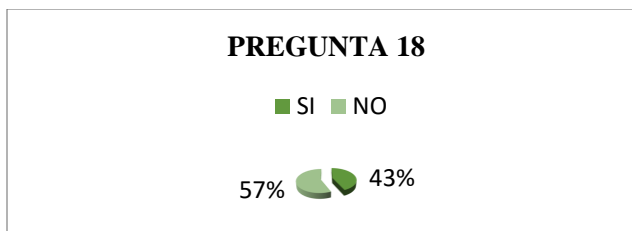
Los términos para las reuniones extraordinarias es el ítem más cuestionado entre los entrevistados, por ello es necesario reglamentar en los estatutos con suma urgencia este, sin dejar de un lado los porcentajes menores.

De los siguientes, ¿Qué medios de solución de conflictos utiliza frecuentemente como primera instancia?



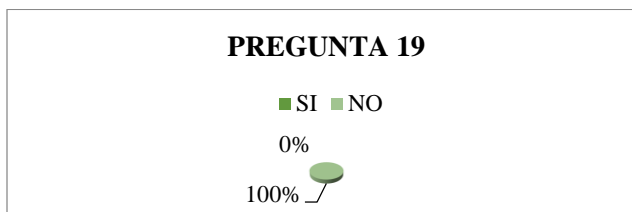
Se evidencia que los dos medios utilizados son la conciliación en derecho y el comité de convivencia, dejando como mejor opción este último.

¿Sabe usted la diferencia entre quorum decisorio y quorum deliberatorio?



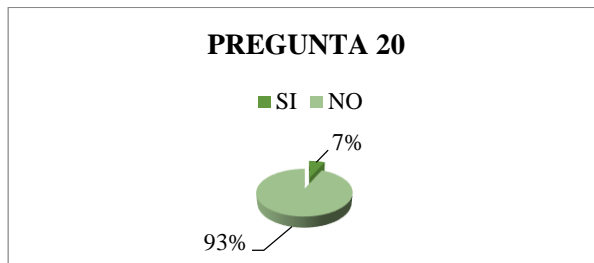
Es necesario que se distingan claramente las diferencias entre estos dos, en los reglamentos de propiedad horizontal.

¿Ha aplicado en alguna copropiedad una decisión tomada por medio de una reunión no presencial?



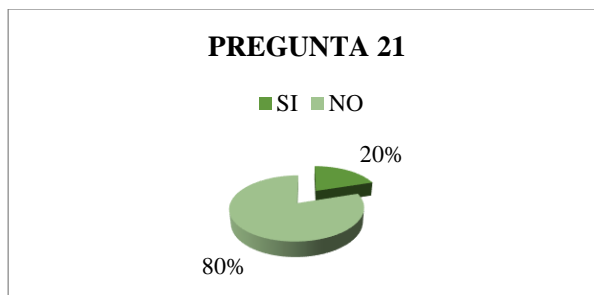
En cuanto a esta pregunta, la unanimidad de su respuesta, demuestra la falta de aplicabilidad de las decisiones de las reuniones no presenciales.

¿Conoce usted la Sentencia C 522 de 2002?



A pesar de que esta sentencia es sumamente importante, se demuestra en un 93% el desconocimiento de esta, argumento crucial en la reglamentación en los estatutos, en este punto.

¿Sabe usted la diferencia entre la votación unipersonal por cabeza y la votación por coeficiente de copropiedad?



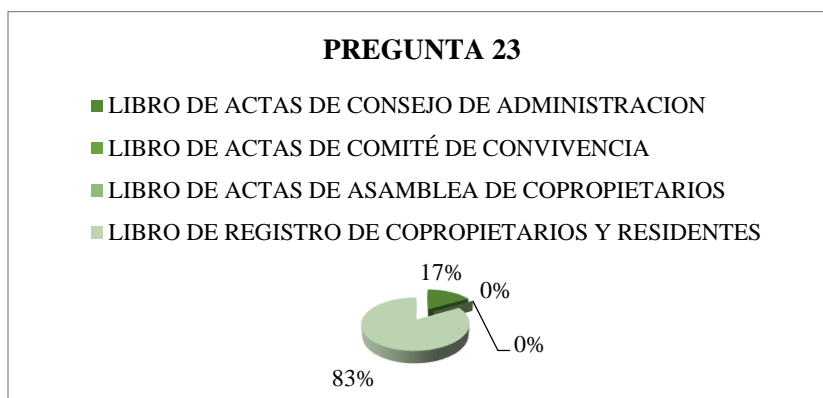
Con relación a este punto, se fortalece la posición anterior, con un 80% de porcentaje.

¿Encuentra usted, para la aplicación de la figura del revisor fiscal y el consejo de administración, diferencia entre las copropiedades residenciales, mixtas y comerciales?



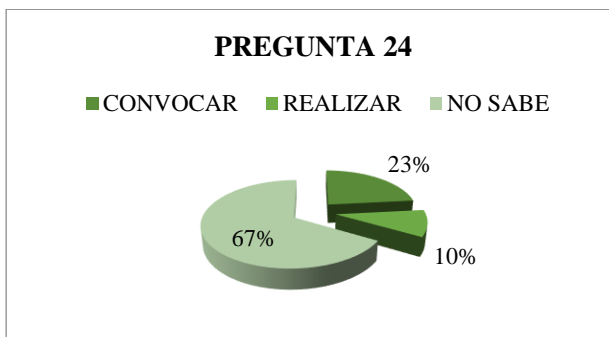
Según el análisis circular anterior, la tabulación demuestra que un 69% está de acuerdo con diferenciar las copropiedades comerciales, residenciales y mixtas en relación con el consejo de administración y el revisor fiscal, sin embargo, el 31% piensa todo lo contrario.

¿Cuál de los libros de carácter obligatorio de la copropiedad, considera que debería ser reglamentado?



En este caso, sólo dos opciones de las cuatro posibles, son votadas, sin embargo, el 83% tiene una gran trascendencia en cuanto a la estipulación en los estatutos sociales del libro de registro de copropietarios y residentes.

¿Usted interpreta en el artículo 39 que la disposición es la de convocar o la de realizar?



Es evidente la falta de conocimiento en cuanto a esta disposición, un 67% lo demuestra, por esto es necesario que sea reglamentado para que todos los pensamientos alrededor de ello, posteriormente, sean en un 100% por alguna de las dos otras posibles respuestas.

ANEXO B

Una de las mayores problemáticas, como ya se ha comentado en las copropiedades, son los reglamentos de propiedad horizontal, que básicamente son diseñados por el constructor de cada proyecto, quienes como regla general no se preocupan por la aplicación de la normatividad para el día a día de las copropiedades, y solamente buscan cumplir los requisitos para la constitución del edificio o conjunto, como muestra de ello, se anexa un modelo de reglamento básico, y que cotidianamente se encuentra en algunas de copropiedades. (El siguiente reglamento, es un simple modelo de uno de estos, sin comprometer a ninguna copropiedad).

REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1. - OBJETO: El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el XXXXXXXXXXXXX. ARTÍCULO 2. - EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante las licencia, los planos y el cuadro de áreas de propiedad horizontal, tienen fuerza obligatoria para el propietario inicial del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que, a cualquier título, ocupen, usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados. En toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. ARTÍCULO 3. Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal: Al someterse XXXXXXXXXXXXX al régimen de Propiedad Horizontal, mediante esta escritura pública, una vez sea registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, surge la persona jurídica amparada por la ley 675 de 2001, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal corresponden al Alcalde de XXXXX, previa presentación de la escritura registrada del Reglamento de Propiedad Horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y revisoría fiscal. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están conformados por los ingresos ordinarios y extraordinarios, multas, intereses, rentas, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título, para el

cumplimiento de su objeto social, que es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Esta persona jurídica se identificará como XXXXXXXXXX es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, con calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria. ARTÍCULO 4.- ALCANCE: En todo acto que implique traspaso del dominio o constitución de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del XXXXXX, así como en la cesión de uso o goce de los mismos, se entienden incorporadas las disposiciones de este reglamento. ARTÍCULO 5. - NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la ley 675 de 2001. ARTÍCULO 6.- DESCRIPCION DEL PROYECTO: Este proyecto se construirá por etapas, según lo establecido por la ley 675 de 2.001 los bienes comunes se entregarán según estén diseñados para cada una de las etapas, por ello el propietario inicial no tendrá la obligación de entregar los bienes comunes que se diseñaron en etapas posteriores hasta que ellas no sean desarrolladas y enajenadas. ARTÍCULO 7.- Clase de Bienes: El inmueble se divide en bienes privados y bienes comunes. En los planos de alindamiento (Propiedad Horizontal) del XXXXXXXXXX, las primeras corresponden a las superficies de las unidades privadas en que se divide y los segundos a bienes de propiedad común o común de uso exclusivo. ARTÍCULO 8.- Bienes Comunes: Son bienes comunes, las partes del XXXXXXXXXX pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que, por su naturaleza, o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, uso y goce o explotación de los bienes de dominio particular. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes lo fija el coeficiente de copropiedad de su unidad privada, son inseparables del dominio, uso y goce de ésta y siempre se entenderán comprendidos en toda transferencia, gravamen, embargo, demanda o arrendamiento de la misma, actos estos que no podrán efectuarse en relación con tales bienes separadamente de la unidad privada a la cual acceden. Bienes comunes esenciales: Los indispensables e imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes privados, entre otros, tales como el terreno, la cimentación, la estructura, las instalaciones de servicios públicos, las fachadas, las cubiertas, circulaciones y ductos y su destinación es inmodificable. ARTÍCULO 9.- Impuestos y Otros: Cada propietario pagará directamente los impuestos, contribuciones, tasas, valorizaciones, contribuciones y servicios de su unidad privada como si se tratara de predios aislados. ARTÍCULO 10.- Reparaciones de Unidades Privadas: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las

reparaciones necesarias y las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y a responder por los daños causados por tal omisión.

ARTÍCULO 11.- Seguro Contra Incendio y Terremoto: Los bienes comunes del XXXXXXXXXX deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea de propietarios. ARTÍCULO 12.- Expensas Comunes: Cada propietario contribuirá a las expensas necesarias para la administración prestación de servicios comunales esenciales para la existencia, conservación, seguridad y reparación de los bienes comunes y al pago de servicios públicos de uso común, de las primas de seguros y de las mejoras, en proporción al Coeficiente de Copropiedad. ARTÍCULO 13.- Coeficientes de Copropiedad. Conforme el art. 7 de la ley 675 de 2001 y con ocasión a que el XXXXXX.

COEFICIENTES PROVISIONALES DE COPROPIEDAD

Inmueble	área privada	coeficiente de copropiedad
C 4	1.893,60	19,4371%
C 5	1.890,46	19,4049%
C 6	1.894,26	19,4439%
C 7	1.893,28	19,4338%
A 100	434,2	4,4569%
A 101	434,25	4,4574%
A 102	434,2	4,4569%
A 103	433,68	4,4516%

A 104	434,25	4,4574%
TOTAL	9.742,18	100,0000%

ARTÍCULO 14.- Causales de Extinción de la Propiedad Horizontal: La propiedad horizontal se extinguirá solamente por alguna de las siguientes causales:

- 1) La destrucción o deterioro total XXXX en una proporción de al menos el 75% de su valor comercial, salvo cuando se decida su construcción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
- 2) La decisión unánime de los copropietarios y aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre unidades privadas del XXXX.
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa.

ARTÍCULO 15: Derechos de los Propietarios. - Son derechos de cada propietario:

- 1) Poseer, disfrutar, enajenar, gravar, dar en arrendamiento o anticresis, donar y limitar el dominio de su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes de uso exclusivo y común, de acuerdo con la Ley y este reglamento, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- 2) Servirse de los bienes comunes, según el destino ordinario de los mismos, de acuerdo con este reglamento y las disposiciones de la asamblea y del Consejo de Administración y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
- 3) Ejecutar por su propia cuenta, si no lo hace oportunamente el administrador, los actos y obras urgentes que requieran la conservación o reparación o administración de los bienes comunes y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios o a la comunidad en los gastos comprobados, quienes deberán pagarlas dentro del mes siguiente a su ejecución, con intereses a 1.1/2 del interés bancario corriente mensual en caso de mora.
- 4) Solicitar la imposición de multas, de acuerdo con la Ley y este reglamento, al propietario u ocupante de la unidad privada, por cada caso en que la use en forma distinta a la prevista por este reglamento o cuando ejecute acto que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes de las otras unidades privadas o que comprometa la seguridad o la tranquilidad o salubridad del XXXXXXXX o, en general, que viole este reglamento.
- 5) Hacer peticiones o reclamos o interponer recursos ante los órganos de la administración, Juez o Entidad competente.

6) Los demás que le correspondan de acuerdo con la Ley y este reglamento.

ARTÍCULO 16.- Obligaciones de los Propietarios: Son obligaciones de cada propietario:

1) Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos de los demás propietarios o que comprometa la seguridad o solidez o salubridad o tranquilidad o buen nombre del XXXXXXXX.

2) Responder solidariamente por los daños al XXXXXXXX o a los demás propietarios que ocasionen las personas que ocupen su unidad privada a cualquier título.

3) Pagar cumplidamente al administrador las cuotas que le correspondan por gastos comunes, expensas necesarias, cuotas extraordinarias, primas de seguro, mejoras, etc.

4) Asistir puntualmente a las asambleas, intervenir en sus deliberaciones y prestar la colaboración que ésta le solicite.

5) Informar oportunamente al administrador o al Consejo de Administración sobre las violaciones a este reglamento, la deficiencia en los servicios del XXXXXXXX y las faltas de los empleados de éste.

6) Permitir la entrada a su unidad privada a los miembros del Consejo de Administración, al administrador o a las personas que éste autorice por escrito, en el momento en que la junta o el administrador lo estimen conveniente o necesario para verificar el estado en que se encuentra, el destino o uso que tiene o para cualquier efecto relacionado con el cumplimiento de este reglamento o para revisar o reparar las instalaciones de los servicios públicos o comunes, etc.

7) Acatar las disposiciones de la asamblea, el Consejo de Administración y el Administrador.

8) Avisar previamente por escrito al administrador sobre el día en que deba hacer todo trasteo, los cuales sólo podrán verificarse en las horas autorizadas por el Administrador o el Consejo de Administración, previa presentación de paz y salvo correspondiente a expensas y dejar un depósito en garantía por posibles daños cuya cuantía será determinada por el consejo de administración.

9) Reparar por su cuenta, en la forma y plazo que le señale el administrador, los daños que ocasione a las demás unidades privadas o a los bienes comunes.

10) Dar el destino indicado en este reglamento y en la ley tanto a las unidades privadas como a las zonas comunes del XXXXXXXX.

11) Utilizar las áreas comunes en forma adecuada y responder por cualquier daño en las mismas.

ARTÍCULO 17: Prohibiciones a los Propietarios. - Está prohibido a cada propietario:

- 1) Utilizar o enajenar o conceder el uso de su unidad privada a personas de mala conducta o para fines distintos de los autorizados por este reglamento.
- 2) Pintar y modificar las fachadas o demás bienes comunes del XXXXXX, obras que sólo puede hacer la administración con las previsiones de este Reglamento.
- 3) Acumular en la unidad privada residuos o desperdicios, los cuales deben ser sacados en la forma y oportunidad que determine la administración.
- 4) Introducir o mantener en la unidad privada, aunque sea bajo el pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante de la misma, substancias corrosivas, inflamables o antihigiénicas, que representen peligro para la integridad del XXXXXX o para la salud de los ocupantes de éste o aquéllas que produzcan humo, malos olores o cualquier molestia para el vecindario.
- 5) Emplear o permitir que las personas que estén bajo su dependencia o subordinación utilicen los bienes privados o áreas comunes para usos diferentes a los señalados en este Reglamento.
- 6) Obstruir las áreas de circulación o las demás zonas o bienes comunes o las instalaciones de servicios comunes.
- 7) Introducir objetos o hacer excavaciones en los pisos, techos y paredes comunes o depositar cosas de peso excesivo que perjudiquen la solidez del inmueble.
- 8) Arrojar objetos o residuos a las áreas comunes, o frente a cada unidad privada.
- 9) Instalar aparatos o máquinas que ocasionen ruidos o sonidos que mortifiquen a los vecinos o que causen daños o interferencias en los servicios del XXXXXX.

ARTÍCULO 18: Asamblea de Propietarios. - Constituye la asamblea general, los propietarios de las unidades privadas, que estén inscritos en el Libro de Registro de propietarios, en las condiciones que establece este reglamento. La asamblea es la máxima autoridad en todo lo referente a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y sus decisiones serán obligatorias para todos inclusive ausentes o disidentes, si se aprueban de conformidad con la Ley y este reglamento. En toda Asamblea de Copropietarios el propietario inicial, tiene derecho a participar con voz y voto en relación con todas las unidades privadas que no haya enajenado, aún por las no construidas, que, si bien no tienen existencia física, si tienen existencia jurídica. La asamblea se integra y funciona así:

A) Reuniones: La asamblea se reunirá ordinariamente dentro de los meses de enero a marzo de cada año y extraordinariamente cuando la convoque el Consejo de Administración, el revisor fiscal, el administrador o un número plural de propietarios que represente no menos del veinte por ciento (20%) de los coeficientes del XXXXXXXXXX.

ARTÍCULO 19.- Funciones de la Asamblea: Son funciones de la asamblea, además de las establecidas por la Ley 675 de 2001 y en este reglamento de copropiedad:

10) Nombrar y remover libremente, al Administrador, revisor fiscal, y fijarle funciones y remuneración.

11) Decidir sobre las modificaciones o desafectaciones a los bienes de uso común no esenciales, así como adoptar las decisiones que impliquen alteración en el uso y goce de los mismos, con las mayorías establecidas en las normas legales y en las de este reglamento.

12) Aprobar las reformas o adiciones al reglamento de copropiedad, distintas de las previstas en las Cláusulas Transitorias de este reglamento, con el voto favorable que represente no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes del XXXXXXXXXX.

13) Organizar la administración general del XXXXXXXX y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.

14) Nombrar, a los miembros del Consejo de Administración, asignarles y delegarles funciones, cuando así lo determine la asamblea general de copropietarios.

15) Crear, si lo considera necesario, cargos u organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y fijarles funciones, período y remuneración.

16) Adoptar un reglamento interno adicional, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

17) Crear e incrementar, en la cuantía y forma que estime convenientes, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas otras reservas que considere necesarias o pertinentes tales como el fondo de imprevistos.

18) Autorizar al administrador para celebrar o ejecutar cualquier acto o contrato cuya cuantía pase de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales y que no esté incluido en el presupuesto aprobado o que por la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades; así como erogaciones con cargo al fondo de imprevistos.

19) Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como

establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la asamblea determinará, a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.

20) Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios, fijación que deberá hacerse conforme lo previsto en este Reglamento, función que la asamblea podrá delegar en el administrador.

21) Considerar los informes que deben rendirle el Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal si lo hay y los comités asesores.

22) Resolver sobre la reconstrucción del XXXXXXXXXX y la liquidación de la propiedad horizontal, y su personería jurídica cuando a ello hubiere lugar.

23) Aprobar, improbar o modificar el presupuesto de ingresos y gastos anuales.

24) Considerar, improbar o aprobar los balances y cuentas de la administración y las cuentas que rinda el administrador.

25) Ordenar la construcción de mejoras, imponer gravámenes extraordinarios y multas, o sanciones por incumplimiento de obligaciones, observando el debido proceso y derecho a la defensa, fijar los plazos para pagar las expensas comunes y señalar los intereses de mora.

26) Y las demás inherentes a su actividad, no atribuidas a otro órgano o persona, por las leyes, decretos o el reglamento de copropiedad o no delegadas en el consejo de administración.

ARTÍCULO 20: Consejo de Administración. - XXXXXXXXXX podrá contar con un Consejo de Administración si así lo determina la asamblea general en cualquier reunión ordinaria o extraordinaria, mientras no sea ordenado por la asamblea general no existirá este órgano en la copropiedad. Si se llegare a conformar estará conformado en por un número impar de tres (3) miembros principales y tres miembros suplentes. Los cargos de los miembros del consejo serán nombrados en las respectiva Reunión del Consejo de Administración. ARTÍCULO 21: Atribuciones del Consejo. Son atribuciones del Consejo de Administración, cuando existan las siguientes:

1) Velar por el fiel cumplimiento del reglamento por parte del administrador y de los propietarios o usuarios o cualquier título de las unidades privadas.

2) Inspeccionar los trabajos que realice el administrador.

3) Reglamentar el uso y destino de los bienes comunes.

4) Exigir al administrador la rendición de cuentas, por conducto de su presidente;

- 5) Autorizar al administrador para celebrar o ejecutar cualquier acto o contrato de valor superior a cuatro salarios mínimos legales mensuales y que no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales no incluido en el presupuesto aprobado.
- 6) Estudiar los contratos que debe autorizar la asamblea y rendirle el informe del caso.
- 7) Asesorar al administrador cuando lo solicite.
- 8) Velar por el correcto funcionamiento de los servicios del XXXXXXXX, el debido comportamiento de los empleados subalternos y el oportuno cumplimiento de las disposiciones de la asamblea y hacer al administrador las observaciones y requerimientos pertinentes.
- 9) Fijar una suma apropiada para caja menor, que manejará el administrador.
- 10) Y las demás que le asigne o delegue la asamblea.

ARTÍCULO 22.- Administrador: La administración del XXXXXXXX y de los bienes comunes estará a cargo de un administrador, persona natural o jurídica, que no sea propietaria, tenedor, inquilino, usuario a cualquier título del XXXXXXXX, elegido por un período de un año o por el periodo que decida el Consejo. El administrador podrá tener un (1) Suplente que lo reemplazará en los casos de ausencia absoluta o temporal, con las mismas funciones y obligaciones. El administrador podrá ser reelegido. El respectivo contrato, será firmado por parte del Presidente del Consejo de Administración o en su defecto del Presidente de la Asamblea. Si el administrador elegido es una sociedad actuará como tal su representante legal o la persona a quien éste confiera poder suficiente. El administrador deberá constituir una póliza de manejo por el monto que determine la asamblea sin sobrepasar el valor total equivalente al presupuesto de gastos del año correspondiente. Parágrafo: La representación legal de la persona jurídica y la administración del XXXXXXXX corresponderán al Administrador. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 23. Funciones del Administrador: Son funciones del administrador:

1. Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.

2. Cuidar y vigilar los bienes comunes, así como cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes comunes de los copropietarios.
3. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica, así como los que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines que determine la Asamblea General.
4. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del PARQUE y sus habitantes.
5. Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los propietarios para atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma Asamblea fije para atender gastos imprevistos.
6. Presentar a la Asamblea informes detallados sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general del XXXXXXXXX.
7. Presentar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea.
8. Atender la correspondencia relativa al XXXXXXXXX, archivarla debidamente, y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes.
9. Convocar la Asamblea a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o cuando se lo solicite un número de propietarios que represente por lo menos el 20% de los Coeficientes de Copropiedad del XXXXXXXXXX o el Consejo de Administración.
10. Proponer a la Asamblea General los presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que considere necesarias al presupuesto.
11. Presentar a consideración y aprobación de la Asamblea, el Balance General de las cuentas cortadas a 31 de diciembre de cada año. Enviar anualmente a cada propietario y mensualmente al Consejo de Administración, relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato rendir cuentas detalladas y comprobadas.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y otorgar los poderes necesarios para defensa de los intereses de la persona jurídica.
13. Contratar y mantener las pólizas de seguros contra incendio y terremoto por valor real del XXXXXXXXX y de los bienes comunes. Celebrar contratos referentes a sus funciones hasta por un valor equivalente a lo autorizado en el presupuesto de gastos y previa autorización de la asamblea o del Consejo de Administración si esta se lo hubiere delegado, cuando supere esta suma.

14. Llevar bajo su responsabilidad libros de actas de la asamblea y ponerlas en conocimiento de los propietarios así mismo como llevar el libro de registro de propietarios. Llevar el libro de registro de propietarios y residentes con su dirección actual.
15. Expedir paz y salvo por pago de cuotas de administración y otros.
16. Notificar a los propietarios las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, o por la Asamblea por incumplimiento de sus obligaciones y hacer efectivas las sanciones motivadas por dicho incumplimiento.
17. Las demás funciones previstas en el reglamento y las que defina el consejo y la asamblea de propietarios. En caso de cesar el cargo, el Administrador hará a su sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes al XXXXXXXX y rendirá cuentas detalladas de su administración. El administrador renunciante o cesante no podrá retener fondos de la copropiedad en compensación de supuestos o reales créditos suyos.
18. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del XXXXXXXX, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
19. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del XXXXXXXX.
20. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del XXXXXXXX, iniciando oportunamente el cobro judicial sin necesidad de autorización alguna.
21. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
22. Presentar mensualmente al Consejo de Administración los balances respectivos y un estado de ingresos y gastos de la persona jurídica.

ARTÍCULO 24.- El Revisor Fiscal: La Asamblea de Copropietarios nombrará un Revisor Fiscal, Contador Público para períodos de un año, o por el tiempo que ella estime. ARTÍCULO 25.- Aseo y manejo de residuos. El Propietario Inicial y/o La administración del XXXXXXXXXXXXXXXX deberá reglamentar, con las exigencias y normas para el acopio y correcta disposición de los residuos generados por todas las unidades privadas, así como el aseo general y la evacuación de los residuos ordinarios y aprovechables que se producen en el XXXXXXXXXXXXXXXX, en desarrollo de su funcionamiento operacional, siguiendo las siguientes pautas:

1. Fijación de horarios para las unidades privadas, en etapas posteriores que se establezca comercio este deberá ser en horas distintas a la de apertura al público de estas unidades comerciales.
2. Recolección de los residuos con una empresa especializada en estas labores.
3. Definición de sistemas de clasificación de los residuos.
4. Disposición de canecas y recolectores en sitios adecuados.
5. Tratamiento de desechos orgánicos.

Así mismo se prevén las siguientes normas básicas de salubridad:

1. Todo paquete de residuos deberá ser llevado y depositado en forma correcta hasta el sitio de desalojo de residuos; estará prohibido arrojar residuos o dejar paquetes en zonas comunes o vía pública.
2. Los residuos deberán estar empacadas en bolsas plásticas, las cuales serán cerradas para impedir suciedad y reguero.
3. No deberá arrojarse en el cuarto de residuos colillas de cigarrillos; así mismo no deberá arrojarse residuos o desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien cerradas.
4. Las botellas o vidrio, cajas de cartón deberán ser depositados directamente en las canecas que para este fin se encuentran ubicadas en el cuarto general de residuos.
5. No deberá arrojarse residuos ni ninguna clase de objetos por las ventanas de las unidades privadas.
6. Los periódicos y revistas deberán ser depositados directamente en el cuarto general de residuos o en el lugar que indique la administración del Proyecto para que el personal de aseo haga la recolección y selección.
7. Requisitos técnicos uniformes para los recipientes de basuras, bolsas, canecas y recolectores para todos los usuarios del XXXXXXXX Parágrafo 1.- Los costos que generen la recolección y aseo de residuos, estará a cargo de los propietarios de las unidades privadas, de acuerdo con el respectivo coeficiente y/o módulo de contribución. En caso de cobro o facturación especial que realizare la respectiva Empresa de Aseo por cargas especiales a determinadas industrias o actividades, será de cargo del(los) respectivo(s) propietarios de tales unidades privadas o actividades del mayor valor que así se estableciere. Parágrafo 2.- Aquellos establecimientos donde se manejen productos que puedan representar algún peligro conforme a las reglamentaciones vigentes, tales como químicos, aerosoles, pilas, baterías, llantas, productos farmacéuticos o

quirúrgicos, aceites, entre otros, deberán almacenarlos separadamente y realizar el trámite para su recolección especializada en los términos que señale la reglamentación y el prestador de servicio especial, en forma separada de los demás residuos y acreditando su correcta disposición a la administración del XXXXXXXXX, la responsabilidad de la generación y manejo ambientalmente seguro del residuo peligroso es del generador del Residuo, por lo tanto debe garantizar su almacenamiento adecuado y disposición ante entidades autorizadas ambientalmente. El almacenamiento de estos residuos no se realizará en el cuarto de almacenamiento de residuos del XXXXXXXXXXXXXXXX. ARTÍCULO 26. Bebidas embriagantes. El consumo excesivo de bebidas embriagantes es nocivo para la salud y está prohibido suministrarla a menores de edad y consumirlas por cualquier persona en áreas comunes del XXXXXXXXX, exceptuando cuando se realicen eventos autorizados por la administración. ARTÍCULO 27. Ambiente sano. Además de los derechos consagrados en la constitución, la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal en lo que corresponda, los residentes de las unidades privadas que conforman el XXXXXXXXXXXX, tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:

1. Participar de las diferentes actividades promovidas por los Órganos de Administración, salvo en aquellos en los cuales el derecho de participación esté limitado y reservado para los propietarios de las unidades privadas.
2. Reparar los daños que se ocasionen a las personas y/o bienes ajenos bien sea por accidente, o por su negligencia o descuido o el de sus dependientes o visitantes, dentro del plazo fijado por la Administración, el cual será determinado de conformidad con la gravedad del daño estableciendo prudentemente el tiempo que dure la reparación del mismo, siempre y cuando la conducta no constituya delito, en cuyo caso se debe denunciar ésta, ante la autoridad competente.
3. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y órdenes de la vigilancia.
4. Permitir la entrada de los dependientes de la Administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común.
5. Cuidar las cañerías, bajantes de aguas negras, y ductos, no introduciendo objetos que causen daños, taponamientos, o roturas.
6. Reciclar las basuras producidas por las unidades privadas de acuerdo a las disposiciones emitidas por la administración.
7. Mantener en óptimo estado de presentación y aseo las áreas comunes y las zonas privadas cuando desde allí afecten a los vecinos.

8. Solicitar previamente autorización de la Administración para realizar las instalaciones externas de antenas u otros elementos. El solicitante será solidariamente responsable con el proveedor del servicio por los daños que, con ocasión de la instalación, se causen a los bienes comunes y otras unidades residenciales y habrán de repararlos de inmediato. La empresa y el residente están obligados al cumplimiento de las instrucciones que, para las instalaciones en las zonas comunes, imparta la administración. Los residentes deberán contratar este servicio con una empresa especializada directamente, en ningún caso se podrá hacer la conexión de otra bodega.

9. No introducir ni almacenar en la copropiedad desechos peligrosos, tóxicos o elementos pirotécnicos, combustibles y/o explosivos.

HASTA ACA LA MINUTA.