

**OBLIGACIONES PROPTER REM EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PARA EL SECTOR VIVIENDA.**

DIANA MARIA VELASQUEZ SANTA

NATALIA BERMÚDEZ LOPEZ

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

MEDELLÍN

2017

**OBLIGACIONES PROPTER REM EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PARA EL SECTOR VIVIENDA.**

DIANA MARIA VELASQUEZ SANTA

NATALIA BERMÚDEZ LOPEZ

Monografía como opción para optar al Título de Abogadas

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

MEDELLÍN

2017

Copyright © 2017 por Diana María Velásquez Santa y Natalia Bermúdez López & Corporación

Universitaria Americana.

Todos los derechos reservados.

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Dedicatoria

A todos aquellos que de una u otra manera nos apoyaron y acompañaron en este esfuerzo académico, en procura de lograr nuestros sueños...

En especial a nuestras familias, quienes con su aliento constante permitieron que esta meta fuera alcanzada.

Por las Autoras.

Agradecimientos

Agradecemos a Dios, que nos ha permitido la vida para llevar a cabo nuestra carrera.

A nuestras familias por al apoyo incondicional

A todos los docentes, compañeros, y a todas aquellas personas que de una u otra forma hicieron parte de este proceso.

Por las Autoras.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	IX
1. OBJETIVOS.....	10
1.1 OBJETIVO GENERAL	10
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
2. DISEÑO METODOLÓGICO	11
2.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	11
2.2 FUENTES DE INFORMACIÓN.....	11
2.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	11
3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
4. JUSTIFICACIÓN	14
5. MARCO TEÓRICO	16
5.1 ASPECTOS GENERALES	16
5.1.1 <i>Obligaciones Reales O Propter Rem.</i>	16
5.1.1.1 Obligaciones Reales O Propter Rem - Código Civil	17
5.1.1.2 Ejemplos de Obligaciones Propter Rem en el Código Civil.....	18
5.1.2 <i>Obligaciones Accesorias de Derechos Reales (Propter Rem).</i>	18
6. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	20
6.1 EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	23
6.2 BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y BIENES COMUNES	31
6.2.1 <i>Bienes de Dominio Privado.</i>	31
6.2.2 <i>Bienes comunes o de uso común.</i>	33
6.2.2.1. Bienes comunes esenciales.	35
6.2.2.2 Bienes comunes no esenciales.	36
6.2.2.3. Bienes de uso exclusivo.....	39
6.3 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	40
7. CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL 44	
7.1 OBLIGACIONES PECUNIARIAS	44
7.1.1 <i>Expensas comunes o cuotas de administración ordinarias en la propiedad horizontal.</i>	44
7.1.2 <i>Expensas comunes extraordinarias en la propiedad horizontal.</i>	45
7.1.3 <i>Intereses Moratorios.</i>	46
7.1.4 <i>Multas.</i>	47
7.1.4.1 Multas que no están en el Reglamento.	49
7.1.4.2 Cobro y pago de las multas en Propiedad Horizontal.....	49
7.1.4.3. Multas por inasistencia a la asamblea.....	50

7.1.5 Prescripción de las obligaciones pecuniarias.....	50
7.2 OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.....	51
8. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y TENEDOR.....	52
8.1 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.....	52
8.2 OBLIGACIONES DEL TENEDOR.....	53
8.3 SOLIDARIDAD.....	53
8.4. A QUIEN LE CORRESPONDE EL PAGO DE LAS MULTAS.....	58
9. POTESTAD SANCIONATORIA.....	60
9.1 ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.....	60
9.1.1 Características de la Asamblea.....	60
9.2 SANCIONES POR LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.....	61
10. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	63
10.1 ÓRGANO DIRECTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	64
10.2 ÓRGANO ALTERNATIVO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS – AUTOCOMPOSICIÓN.....	65
10.3 ÓRGANO JURISDICCIONAL – SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ANTE LOS JUECES.....	66
11. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS SANCIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	67
11.1 PUBLICACIÓN EN UN LUGAR VISIBLE A LOS INFRACTORES.....	67
11.2 IMPOSICIÓN DE MULTAS.....	69
11.3 RESTRICCIÓN DEL USO Y GOCE DE BIENES DE USO COMÚN NO ESENCIALES.....	70
12. CONCLUSIONES.....	71
GLOSARIO.....	73
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	78

Introducción

En la presente investigación se desarrollara cuáles son las obligaciones Propter Rem para los propietarios, tenedores y terceros en el régimen de propiedad horizontal en el sector vivienda con inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, consagradas en la Ley 675 de 2001; y tendiendo como base las obras de doctrinantes especialistas en la materia y las tesis de la Jurisprudencial de la Corte Constitucional comprendidas entre los años 2001 a 2006.

Además de precisar las obligaciones, se establecerá la responsabilidad de los propietarios o tenedores de los bienes inmuebles a los cuales cobija este régimen, al igual que la solidaridad existente entre ellos, así mismo, se determinarán las obligaciones que le corresponden al tercero que actúa como visitante en la copropiedad o como agencia de arrendamiento, con intervención de una relación contractual.

1. Objetivos

1.1 Objetivo General

Analizar las consecuencias de las obligaciones Propter Rem en el régimen de propiedad horizontal para el sector vivienda.

1.2 Objetivos Específicos

- ✓ Describir los aspectos más importantes de la propiedad horizontal de donde se infiere que provienen obligaciones para los propietarios, tenedores o terceros.
- ✓ Clasificar las obligaciones Propter Rem en el régimen de propiedad horizontal en Colombia.
- ✓ Desarrollar las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros sometidos al régimen de la propiedad horizontal, las consecuencias en caso de omisión y la solidaridad entre los diferentes sujetos.
- ✓ Examinar la potestad sancionatoria de la Asamblea General de propietarios en la propiedad horizontal.

2. Diseño Metodológico

2.1 Tipo de Investigación

Es un proyecto que se desprende del enfoque Analítico descriptivo, cualitativo, que corresponde a los objetivos específicos de esta investigación, por lo que interesa especificar las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros en el régimen de propiedad horizontal.

2.2 Fuentes de Información

Las fuentes primarias que se emplearan en la normatividad como La Ley 675 de 2001, la Constitución Política de Colombia de 1991, el código civil art 855, la Doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Constitucional de los años 2001-2006 ya que se involucran directamente en la investigación.

Las fuentes secundarias se obtendrán mediante las diferentes investigaciones en Fichas bibliográficas, revistas, Internet.

2.3 Técnicas e Instrumentos

Para la realización del presente trabajo de tendrá como base principal la ley 675 de 2001 y La Doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Constitucional de los años 2001-2006.

3. Formulación del Problema

¿Cuáles son las obligaciones por las que responde el propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal?

La propiedad horizontal nace como una solución al problema de vivienda que se estaba presentando en la década de los cuarenta, debido a la violencia política y social de la época y más resaltada con los antecedentes del 09 de Abril de 1948, con el asesinato del caudillo liberal Jorge Eliecer Gaitán, crisis que llevó al Estado Colombiano a brindar viviendas a las personas desplazadas con el fin de mantener el orden social.

Esta nueva 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, está regulada por la Ley 675 de 2001, régimen que otorga derechos y obligaciones a los propietarios, tenedores y terceros, los cuales las deben cumplir conforme a la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Así pues la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, determinaban obligaciones para los propietarios relacionadas con la destinación de los bienes privados y por el incumplimiento de las obligaciones consagradas en las mencionadas leyes, se les imponían sanciones pecuniarias que eran impuestas por los jueces a petición del administrador de la propiedad horizontal; sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001, se consagran unas sanciones más

delimitadas por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, sanciones impuestas a los propietarios, tenedores o terceros.

4. Justificación

En la presente investigación se determinara cuáles son las obligaciones Propter Rem para los propietarios, tenedores y terceros con inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, consagradas en la Ley 675 de 2001; y tendiendo como base las obras de doctrinantes especialistas en la materia y las tesis de la Jurisprudencial de la Corte Constitucional de los 2001- 2006.

Además de precisar las obligaciones Propter Rem, se establecerá la responsabilidad de los propietarios o tenedores de los bienes inmuebles a los cuales cobija este régimen, al igual que la solidaridad existente entre ellos, así mismo, se determinarán las obligaciones que le corresponden al tercero que actúa como visitante en la copropiedad o como agencia de arrendamiento, con intervención de una relación contractual.

Así pues el propósito de este trabajo es proporcionar a los administradores de las copropiedades una herramienta de consulta para la determinación de obligaciones Propter Rem y la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en la Ley o el reglamento de propiedad horizontal, respetando los lineamientos constitucionales

De manera que el tema de estudio no ha tenido suficiente desarrollo por parte de los doctrinantes, ya que sólo se encuentra una transcripción de la Ley 675 de 2001 con algunos conceptos personales o con adiciones legales o jurisprudenciales, y no una solución jurídica a la

problemática que se genera al momento de imponer una sanción al propietario o tenedor por incumplimientos de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias.

5. Marco Teórico

5.1 Aspectos Generales

5.1.1 Obligaciones Reales O Proter Rem.

Son las que se nacen a consecuencia de un derecho principal de que se es titular e impone la necesidad de ejecutar una prestación exclusivamente en razón a él; ejemplo: “El pago del impuesto predial” soy responsable de el por ser poseedor de la cosa (inmueble y/o propiedad) y esta obligación siempre estará mientras exista el derecho real en otras palabras hasta que sea el titular – dueño, otro ejemplo podríamos mencionar la obligación de pagar el canon o cuota de administración establecida por la administración de la propiedad horizontal.

Tiene los mismos elementos esenciales de la obligación de derecho común: Es un vínculo jurídico entre personas determinadas, en virtud del cual una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación en favor de la otra (acreedor); la obligación Proter rem se diferencia y caracteriza de la obligación común por cuanto aquella solamente se da en razón de un derecho real de que es titular el deudor y al que dicho obligación accede.

Desde el momento en que esta es una carga para el titular del derecho real se concluye que dicha obligación es diferente de este derecho que, por su esencia, es una facultad o conjunto de facultades: una cosa es la obligación que se tiene por ser dueño o tenedor de la cosa como

pagar el canon de administración, pagar los servicios públicos domiciliarios, impuesto predial a la obligación de cumplir determinadas normas por estar allí, como las políticas del uso de las zonas comunes, los horarios de trasteos, uso de la piscina, normas de convivencia entre otras.

Las obligaciones Propter Rem solo se presentan con ocasión de los derechos reales principales, es decir, de la propiedad y de sus desmembraciones, y nunca con motivo de los derechos reales accesorios o de garantía como son la hipoteca y la prenda.

En este caso se diferencia del derecho personal ya que este es el que tiene una persona (denominada acreedor) respecto de otra (denominada deudor), a fin de que esta cumpla una determinada prestación (proveniente de una obligación, que es la contrapartida de los derechos reales).

5.1.1.1 Obligaciones Reales O Propter Rem - Código Civil. “(...) De las obligaciones reales o Propter Rem o derecho real infaciendo u obligaciones ambulatorias”. Código Civil

Son aquellas que se tienen mientras se es titular de un derecho real. Son ejemplo de las mismas: la de los propietarios de apartamentos en edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, la de los usufructuarios en relación con las expensas de la cosa fructuaria, la de los propietarios de pared medianera, etc.

Estas obligaciones son accesorias e inherentes a los derechos reales.

Una vez se deje de ser titular del derecho cesa la obligación y se traslada al nuevo que lo adquiere. (...) (Colombia. Congreso, 1887) *Ley 57 de 1887 – ais/jur/Normas/alcaldía de Bogotá.*

Como ejemplo de este caso sería cuando se vede la cosa (inmueble...), o se traslada en caso de poner en arriendo que se cede estas obligaciones a un tercero como podría ser los administradores de propiedad raíz, casa de arrendamientos, o directamente los tenedores – arrendatarios.

5.1.1.2 Ejemplos de Obligaciones Propter Rem en el Código Civil. La obligación Propter Rem se transfiere y se transmite junto con el derecho real a que accede.

(Colombia. Congreso, 1887) *Ley 57 de 1887 – ais/jur/Normas/alcaldía de Bogotá.*

Ejemplo: Si el propietario de un predio lo enajena a otra persona, esta adquiere la obligación de concurrir en las expensas del cerramiento y aquel se libera de dicha obligación.

5.1.2 Obligaciones Accesorias de Derechos Reales (Propter Rem).

La obligación grava la persona no en cuanto tal, sino en cuanto es titular de aquel determinado derecho, en síntesis, la prestación como sería por ejemplo: el arrendatario; este tiene obligaciones que dependen de un derecho real y recibe de él su razón y su medida.

El titular del derecho real es el deudor de la obligación propter rem, y por ello es concebida por algunos como una carga que se impone al derecho real correspondiente, particularmente al de dominio.

Por ser una imposición al titular del derecho real, y además por ser accesoria a este, la obligación real (propter rem) solo puede tener origen en la ley. Esto lo diferencia de la obligación personal en general a razón que los derechos reales radica en que estos ya no colocan en relación las personas con las cosas sino las personas con las personas, por esta razón tienen calidad de ser relativos ya que sólo pueden reclamarse de un individuo determinado (deudor), cuyo origen puede radicar o no en una disposición, pero sobre todo puede crearse, modificarse, o extinguirse por la convención de los particulares.

6. La Propiedad Horizontal En Colombia

La Propiedad Horizontal es una forma especial de dominio sobre bienes inmuebles, nuestro Código Civil no contempló el desarrollo urbanístico que se estaba presentando en las ciudades, razón por ello nació la necesidad de una norma especial que regulara la nueva clase de propiedad privada, donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno donde es construida la propiedad horizontal y las demás zonas comunes pertenecientes a ella; la norma actual que regula la propiedad horizontal en Colombia en la actualidad es la Ley 675 de 2001.

Por lo tanto la propiedad horizontal está conformada por los inmuebles que integran los edificios, levantados sobre uno o varios lotes de terreno y su estructura comprende un número plural de unidades orgánicamente independientes para uso privado, y áreas de servicios de uso común para los copropietarios en general.

Los antecedentes más relevantes en la historia Colombiana que dieron lugar a la creación de la propiedad horizontal, fueron los hechos ocurridos el 09 de Abril de 1948 en la Ciudad de Bogotá, con el asesinato de Jorge Eliecer Gaitán, época que resalta la historia como La Violencia. Por esta razón:

Para solucionar el problema de vivienda generado por el desplazamiento de campesinos a la ciudad debido a la violencia imperante y la destrucción de edificaciones con motivo de los hechos del 09 de Abril de 1948 (asesinato del caudillo liberal Jorge Eliecer Gaitán), el gobierno nacional expidió los decretos 1239 del 10 de abril de 1948, por el cual declaró el

estado de sitio, hoy denominado con algunas modificaciones, estado de conmoción interior, y el 1286, en virtud del cual se emitió por primera vez en el país el “régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, que luego se convirtió en legislación permanente mediante la ley 182 de 1948. (Colombia. Congreso, 1948) ley 182 Normas/alcaldía de Bogotá.

Este hecho y el aumento de la población por el desplazamiento de las personas del campo a la ciudad, fue el origen de la necesidad de brindar vivienda, para mantener el orden social, no siendo tan fácil la solución debido a las consecuencias que se tendría en el ordenamiento territorial de las ciudades y el valor que representa para el Estado, razón por la que nace la propiedad horizontal como solución que disminuye los costos de construcción generado por la escasez de suelo.

En principio esta figura de la propiedad horizontal se podría confundir con la figura de la Cuasicontrato de la comunidad regulada en el Código Civil Colombiano Art. 2322.

La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convección, relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”. Pero según las teorías adoptadas por la doctrina, no habría libre disposición por parte del dueño con respecto a su área privada, por lo que se descarta de esta institución jurídica..(Colombia. Congreso, 1887) Ley 57 de 1887 – ais/jur/Normas/alcaldía de Bogotá.

Así mismo la institución de la Propiedad Horizontal es una institución especial, autónoma, independiente, con su propia regulación normativa, con sus propios principios basados en las garantías constitucionales y en los antecedentes que dieron lugar a ella, como son: La función social y ecológica de la propiedad privada, convivencia pacífica, solidaridad social, respeto a la dignidad humana y el debido proceso consagrados en la ley 675 de 2001.

Con el fin de desarrollar a cabalidad el tema objeto de estudio, se realizó una compilación de las jurisprudencias desde 2001 – 2006 relacionadas con las obligaciones Propter Rem; a saber:

- a) Colombia. Corte Constitucional. (2000). Sentencia C-636/00.
- b) Colombia. Corte Constitucional. (2001a). Sentencia SU.509/01.
- c) Colombia. Corte Constitucional. (2001b). Sentencia T-958/01.
- d) Colombia. Corte Constitucional. (2001c). Sentencia T-1263/01.
- e) Colombia. Corte Constitucional. (2002a). Sentencia C-318/02.
- f) Colombia. Corte Constitucional. (2002b). Sentencia C-738/02.
- g) Colombia. Corte Constitucional. (2004). Sentencia C-376/04.
- h) Colombia. Corte Constitucional. (2010). Sentencia C-666/10.

Las cuales dan cuenta de las obligaciones que están adheridas a un derecho real principal, como es el dominio de la propiedad privada

6.1 Evolución Normativa del régimen de Propiedad Horizontal

Ley 182 de 1948 es la primera Ley que se estableció en Colombia como sistema de regulación de la propiedad privada conformada por pisos y departamentos que integran un edificio, el propietario tenía dominio exclusivo de los departamentos y comunero de las áreas de servicio común de la propiedad.

Las características más resaltadas en la Ley 182 de 1948, son;

La Ley 182 de 1948, Igual que la anterior ley se denominó; “Régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, en ésta al igual que en al anterior, el propietario era dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero del bien de uso común y los bienes comunes estaban conformados por: terreno, cimiento, muros, techumbre, habitación del portero y sus dependencias, instalaciones de la calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, ascensor.

Respecto a las obligaciones, para ello se requiere un proceso en el cual el juez a petición del administrador o de propietarios, puede aplicar al infractor una multa sin perjuicio de la indemnización a que hubiere lugar; esto por el mal uso del piso o departamentos, igual que en la norma antes citada, pero en este caso, la copia del Acta de Asamblea, celebrada conforme al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendría merito ejecutivo para el cobro de las mismas.

(Colombia. Congreso, 1948) Ley Número 182 de 1948 (Diciembre 29), Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001

Las características más resaltadas en la Ley 16 de 1985:

Nace como necesidad de complementar conceptos de la Ley que regía el régimen de propiedad en el año 1948, ello en razón a que una vez implantada en la realidad el régimen de propiedad horizontal, se evidenciaron vacíos jurídicos que con el paso del tiempo fue necesario llenar, razón por la cual nace la Ley 16 de 1985 , misma que modificación a la Ley 182 de 1948 sobre la propiedad horizontal, al establecer la aparición de una persona jurídica, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerado, misma que tiene dentro de sus mayores características:

Ser la persona jurídica una entidad sin ánimo de lucro, en ella el administrar tiene la potestad sobre los bienes de uso o servicio común.

*Establece órganos colegiados de gobierno (Asamblea General de Propietarios).
Y establece diferencias particulares y precisas entre quién es propietarios, entre quién es persona jurídica y entre estos y la persona jurídica.*

Ley 16 de 1985 también establece;

Sanciones que debe imponer Juez a petición del administrador o propietario, ejemplo de ello serán las multas reajustadas anualmente. (Colombia. Congreso, 1985) *Ley 16 de 1985 (enero 8) Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001, por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.* <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=3432>

Es importante resaltar, que la Ley 16 de 1985 no derogó la Ley 182 de 1948, por lo tanto se generó un dualismo y una coexistencia sin prevalencia en materia de propiedad horizontal, es decir, la persona jurídica (propiedad horizontal) tenía la facultad de escoger entre una u otra normativa a cuál de ellas se quería acoger, lo que como es de entender; generó controversias al momento de consagrar derechos y obligaciones a los propietarios y resolver los conflictos que se presentaban entre estos con ocasión del ejercicio de los derechos individuales de propietarios y colectivos.

El Decreto Reglamentario 1365 de 1986, le dio un mismo norte a la figura de la propiedad horizontal, por las diferencias existentes entre las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, sin embargo esta legislación también entro en desuso, por cuanto el tema in mobiliario cada vez exigió más especialización y produjo cada día más situaciones particulares a consecuencia de lo cual, se profirió la; La Ley 675 de 2001, vigente en la actualidad y derogatoria de las anteriores, siendo la que regula en al actualidad las relaciones entre propietarios y persona jurídica particular, entre estos y los tenedores, partiendo siempre de los derechos que nacen del ejercicio de la propiedad y las diferentes acciones.

El objeto de ésta Ley es someter a un régimen especial los bienes inmuebles ya sea por su naturaleza o por adhesión, y contemplar las clases de construcciones que pueden ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, como lo son los conjuntos o edificios de uso residencial, conjunto o edificios de uso comercial o mixto, acto solemne que deberá realizarse por escritura pública, misma que conforme el los bienes jurídicos que integra (bienes inmuebles) requiere del registro de la misma a fin de que cada una de las unidades individuales quede sometida a esta reglamentación, el modo del registro en este caso, cumple con el efecto de la publicidad necesario para someter las conductas que de allí se derivan tanto a las sanciones como a las responsabilidades que el acto de vivir en propiedad común implican.

Dicha escritura pública, contiene el conjunto de normas que conforman el reglamento de propiedad horizontal, que como ya dijimos regula las conductas de quienes conforman esta comunidad y que refieren a las relaciones individuo frente a la persona jurídica, a la persona jurídica frente al individuo, del individuo con su bien inmueble, el individuo con los bienes comunes y de los individuos entre sí, así mismo de estos individuos con los órganos colegiados y de ellos con el administrador, que refieren a temas tales como; organización , funcionamiento del edificio, las obligaciones, deberes y prohibiciones de los propietarios y tenedores. Éste reglamento no puede contener disposiciones contrarias a las normas imperativas a la ley y si esto llegare a suceder se tendrán por no escritas.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Los principios orientadores de la Ley 675 de 2001, que consagra el régimen especial de propiedad horizontal son los siguientes

- Función Social y ecológica de la propiedad: debe ser entendida como la falta de aprovechamiento o explotación de un bien o suelo, o su aprovechamiento irracional y degradante que da lugar a la violación del derecho constitucional de la propiedad privada, lo que da paso al Estado a la extinción del dominio al propietario abusivo. La función social va de la mano con la protección del medio ambiente evitando desastre en él, esto es igual a la función ecológica, todo esto con fines a mejorar la calidad de vida.

Las normas de la propiedad horizontal deben ser ajustadas a la normatividad urbanística vigente y al principio de la función social y ecológica, igualmente los reglamentos haciendo alusión a las zonas verdes de la propiedad horizontal, por esto la ley trata de reglamentar su uso, mantenimiento y reposición. (Colombia. Congreso, 2001b) *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

-. 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 como 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. (Colombia. Corte Constitucional, 2010)

-.Convivencia pacífica y solidaridad social: Es un principio legal y un deber constitucional de obrar conforme a la solidaridad social, y acorde a las acciones humanitarias que pongan en peligro la vida o la salud de otras personas.(Colombia. Congreso, 2001b) Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

La Corte ha expresado que la convivencia pacífica es también un fin constitucional:

En materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma 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, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Colombia. Corte Constitucional, 2004) Sentencia C-376/04.

-. Respeto a la dignidad humana: Todas las actuaciones realizadas por los órganos de la propiedad horizontal como Asamblea General de Propietarios y Consejo de Administración, deberán atender al principio de Dignidad Humana.(Colombia. Congreso, 2001b) Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

La Corte Constitucional señaló respecto a la dignidad humana en sentencia T- 958 de 2001, lo siguiente:

“El principio de dignidad humana, base última del sistema jurídico, exige del Estado y de los particulares un compromiso permanente por respetar los valores de igualdad, libertad y solidaridad (...) el respeto por la dignidad humana supone un reparto igualitario...”(Colombia. Corte Constitucional, 2001b)

Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

-. Libre iniciativa empresarial: Los bienes de dominio privado tendrán una destinación establecida en los reglamentos de propiedad horizontal, la misma ley consagra que en los casos donde existan unidades mixtas o comerciales, deberán los copropietarios del mismo respetar la iniciativa privada dentro de los límites del bien común. No con esto cualquier apartamento privado destinado solo para la vivienda puede tener en su inmueble una empresa o efectuar actos de comercio, este sería el caso donde el propietario estaría cambiando la destinación del inmueble.(Colombia.

Congreso, 2001b). Ley 675 de 2001 (agosto 3)
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

*-. Derecho al debido proceso: El principio legal establecido en el régimen de propiedad horizontal Art. 2 N° 5 con el fin de proteger los derechos de los propietarios o tenedores frente a la imposición de sanciones por disposición de la Asamblea General de propietarios o del Consejo de administración, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, derecho para que estos puedan defenderse con pruebas y controvertir las que lleguen en su contra, con el fin de una convivencia pacífica. (Colombia. Congreso, 2001b). Ley 675 de 2001 (agosto 3)
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001*

El debido proceso debe atender a los principios del derecho de defensa, contradicción e impugnación, la Corte Constitucional en Sentencia T – 1263 de 2001, menciona que: El debido proceso constituye una garantía infranqueable para todo acto en el que se pretenda legítimamente imponer sanciones, cargas o castigos. Constituye un límite al abuso del poder de sancionar y con mayor razón, se considera un principio rector de la actuación administrativa del Estado y no sólo una obligación exigida a los juicios criminales. (Colombia. Corte Constitucional, 2001c) *Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001*

Teniendo en cuenta el precepto constitucional del Art. 29, en los procedimientos sancionatorios impuestos por la Asamblea y ejecutado por el administrador, se debe sancionar

conforme a la ley vigente, es decir conforme a las leyes consagradas en el reglamento de propiedad horizontal o la ley 675 de 2001.

Características del nuevo régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001

La Ley 675 de 2001, como ya se ha hecho mención ha sido una de las normas más completas que ha regulado la propiedad horizontal en Colombia.

Otorga a la Asamblea General de propietarios la facultad sancionatoria, es decir, la imposición de sanciones a los propietarios, tenedores y terceros que infrinjan la ley o el reglamento de propiedad horizontal.(Colombia. Congreso, 2001b)*Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Es decir los propietarios se convierten en reguladores de conductas jurídicas, a través de la norma privada que sería el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

6.2 Bienes de Dominio Privado y Bienes Comunes

6.2.1 Bienes de Dominio Privado.

Son aquellos inmuebles debidamente delimitados, independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de un propietario, donde puede libremente usar, gozar y disponer.

Esta clase de inmuebles son parte integrante de un edificio o conjunto sometido al régimen de la propiedad horizontal.

La ley 675 de 2001, hizo una expresa identificación de los bienes de dominio privado:

Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. 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.

Los bienes privados en la propiedad horizontal deben cumplir con los siguientes requisitos:

Delimitados en el reglamento de propiedad horizontal

Independientes de los otros bienes comunes

Aprovechamiento exclusivo

Derecho real de dominio, para poder usar, gozar y disponer

Con salida a vía pública directamente o por pasaje común

6.2.2 Bienes comunes o de uso común.

Los bienes comunes o de uso común en una propiedad horizontal hacen parte integrante del edificio o conjunto, pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

El uso de los bienes comunes, no implica el derecho arbitrario o el abuso del derecho por parte del copropietario; artículo 18, de la misma Ley 675, numeral 1º, previo una muy importante licitación al disponer esto:

Usarlos de acuerdo a su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruido, molestias que perturben la tranquilidad de los demás propietarios ocupantes o afecten la salud pública.(Colombia. Congreso, 2001b)

Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

El concepto “destinación”, significa ordenamiento de una cosa para un determinado fin, y puede ser natural, el propio de la cosa según su naturaleza, y contractual, o sea, el destino que las partes han fijado a la cosa, tenido por consiguiente un carácter evidentemente subjetivo.

Sobre este tema, habría sido más correcto que se hubiese empleado el concepto naturaleza, en vez del de destinación, en los términos consagrados en materia civil, pues una cosa, pueden tener varios destinos y todos ellos hallarse conformes con su naturaleza, afirmación que no compartimos porque una cosa puede cumplir diferentes destinos por su propia naturaleza; a pesar de ello, la comunidad asignarle uno concreto, igual al de su naturaleza no.

Es importante y de enorme trascendencia, que el reglamento de copropiedad determine inequívocamente del destino y uso de los bienes comunes, a fin de evitar conflictos innecesarios o abusos, impidiendo al presunto infractor alegar la existencia de fines accesorios o destinos supletorios de aquellos.

Es decir, correlativamente a la obligación impuesta por la ley al copropietario, de no usar los bienes comunes sino en auxilio de sus derechos privados, este tiene también el derecho de impedir toda actividad que se oponga a tal disfrute. Nadie, ni siquiera la Asamblea de copropietarios, pueden privar al condominio de su derecho de uso y goce sobre los bienes comunes.

No pertenece a los propietarios, ni individual ni colectivamente considerados, aunque obren por concepto de sus órganos regulares de expresión y administración, el derecho de sustraer objetos o porciones del acervo de la comunidad, ni distribuir arbitrariamente el uso de bienes comunes, es decir, acreditando a algunos y privando de ellos a otros.

“La explicación es lógica y legal: el régimen de los bienes comunes no es convencional, sino de orden legal y obligatorio, como que sucede con los preceptos normativos que contiene la Ley 675 de 2001, artículos 19 y siguientes”. (Pabón, 2001)

Los bienes de uso común de la propiedad horizontal deben cumplir con los siguientes requisitos:

Inalienables.

Indivisibles.

Inembargables de manera separada de los bienes privados.

Pertenece a todos los copropietarios en proindiviso.(Colombia. Congreso, 2001b)

Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

La ley consagra una clasificación de estos bienes comunes como: esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

6.2.2.1. Bienes comunes esenciales.

Son bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad e imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

El terreno sobre el cual está construido el edificio o conjunto.

Los cimientos.

La estructura.

Las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados.

Las instalaciones generales de servicios públicos.

Las fachadas.

Techos o losas que sirven de cubierta. (Colombia. Congreso, 2001b)

Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

6.2.2.2 Bienes comunes no esenciales.

Se reputan bienes comunes no esenciales, aquellos que no son indispensables para la existencia, conservación, seguridad e imprescindibles para el uso de los bienes de dominio privado. Entre estos podemos citar los siguientes:

Parqueaderos de visitantes.

Salón Social.

Piscina.

Los bienes comunes de uso exclusivo.

Áreas de recreación o deporte.

Zonas verdes.

Hay otros elementos que, a pesar de no ser señalados taxativamente en la Ley 675, como comunes, se deduce, por su naturaleza que lo son, en la medida que ellos “facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio

particular” (Art 19)(Colombia. Congreso, 2001b) entre los que cumplen estas funciones, se encuentran los patios; las instalaciones de agua, gas y electricidad – que comprenden de la vía correspondiente hasta el tramo de la toma de ingreso a las propiedades privadas – los parqueaderos de visitantes, las zonas de recreación y deporte, los salones comunales, los ascensores – si los hay – y todos aquellos que se encuentren localizados como esenciales en los edificios o “etapas cuya construcción se haya concluido” (Art 24) (Colombia. Congreso, 2001b)

Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Es de resaltarse que los patios, o sea, aquellos que proporcionan aire y luz a propiedades privadas, y forman parte integrante del edificio o de los conjuntos de edificaciones, son de propiedad común con el carácter de esenciales, sin menoscabo de que el constructor o promotor los haya asignado para el uso exclusivo de determinados bienes exclusivos, en cuyo caso, deberá aplicarse el artículo 23, la Ley 675 unificadora, que señala las obligaciones que adquiere por su “uso exclusivo”, y que son:

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien;
- 2) No cambiar su destinación;
- 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo su uso legítimo, por paso del tiempo, y

4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General.(Colombia. Congreso, 2001b) *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Es de señalarse, por último, que la Ley dispone: “En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de usos exclusivos sobre bienes comunes” (Art 23 Parágrafo 2º) (Colombia. Congreso, 2001b) *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

La ley 675 de 2001, consagra la desafectación de los bienes comunes no esenciales, esto con previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes; la Asamblea General de propietarios de bienes exclusivos deberá expresarse mediante votación con el setenta (70) por ciento de los coeficientes de copropiedad, y dichos bienes pasaran a ser parte de la propiedad particular de la persona jurídica, que ha surgido al constituirse la propiedad horizontal.

Sobre los bienes desafectados pueden realizarse todos los negocios jurídicos que no sean contrarios a la Ley o al derecho ajeno y tendrán que soportar los “beneficios cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria”. Para realizar estos actos, el administrador actuará según las previsiones adoptadas en la Asamblea y con fundamento en lo establecido en el Reglamento de copropiedad. (Pabón, 2001)

6.2.2.3. Bienes de uso exclusivo.

Son los bienes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, que pueden ser asignados de manera exclusiva a un propietario, y que por su localización solamente puede éste disfrutarlos. Dentro de esta clase de bienes encontramos:

Terrazas

Cubiertas

Patios interiores y retiros

Corredores o pasillos de circulación interna.

Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común quedará obligado a:

No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

No cambiar su destinación.

Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor, o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado, aun bajo uso legítimo, a causa del paso del tiempo.

Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

En ningún caso el propietario inicial o sea aquel que sometió el bien inmueble a propiedad horizontal, puede enajenar el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001*

6.3 Coeficiente de Copropiedad

Es la participación porcentual de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, esta participación también se entiende para la Asamblea y para las expensas comunes en las que debe participar cada propietario. (Artículo 27 de la Ley 675 de 2001).

Estos coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El artículo 27 de la Ley 675 de 2001, estableció la diferencia del coeficiente en los conjuntos de uso mixto y comercial, al establecer lo siguiente:

...En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.(Colombia. Congreso, 2001b) . *Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001*

Javier Motejo Camargo: en su libro *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia: Aspectos teóricos y prácticos* afirma que;

Los coeficientes de copropiedad deciden el porcentaje que cada propietario de unidades privadas tiene sobre los bienes comunes, pues son inseparables del dominio de sus pisos o departamentos y, por tanto, el gravamen sobre estos afecta los derechos sobre los bienes de propiedad común.

Los coeficientes de copropiedad, además de fijar la proporción que a cada propietario corresponde sobre los bienes comunes, sirve de base para precisar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado que deberían cancelar sus propietarios a fin de contribuir a las expensas necesarias para la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común.

Así mismo, determinan el derecho político de cada propietario de unidades privadas en la asamblea, ya que cada propietario votará de acuerdo con su coeficiente de copropiedad. (Montejo, 2002)

Los coeficientes de copropiedad, pueden ser modificados, con previa autorización de la Asamblea General de propietarios, esto con el voto favorable de un número plural que represente al menos el (70%) de los coeficientes de copropiedad, esto conllevaría a la reforma del

reglamento de propiedad horizontal. Los eventos para la modificación de los coeficientes de copropiedad son:

Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

Cuando el edificio o 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.

Cuando extinga la propiedad horizontal con relación a una parte del edificio o conjunto.

Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si este se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

A nivel doctrinal se tiene los siguientes autores:

Francisco Ternera Barrios en el libro “La Realidad de los Derecho Reales”, dice:

La fuente de estas obligaciones es la ley, que determina que el nacimiento y la extinción de estos vínculos jurídicos se encuentran incorporados a la titularidad de la

propiedad. Igualmente debe concluirse que el vínculo obligacional desaparece hacia el futuro con el abandono del derecho real. (Ternera, 2007)

Luis Guillermo Velásquez Jaramillo en su libro *Bienes* (12a. ed.). Medellín: Comlibros; Temis dice: Si un propietario particular requiere su imposición forzada, el trámite para lograrla está establecido en los artículos 408 y 415 del Código de Procedimiento Civil, mediante un proceso abreviado, el procedimiento es regulado por los artículos 108 y siguientes del decreto 222 de 2983. (Velásquez, 2010), como sucede en la norma objeto de análisis.

7. Clasificación de las Obligaciones en la Propiedad Horizontal

7.1 Obligaciones Pecuniarias

Las obligaciones pecuniarias, son aquellas que están representadas en una utilidad económica. El régimen de propiedad Horizontal clasifica las obligaciones pecuniarias así:

7.1.1 Gastos comunes o cuotas de administración ordinarias en la propiedad horizontal.

Son erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes especiales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Esta clase de gastos son conocidas como cuotas de administración ordinarias, y en palabras corrientes son para solventar los gastos comunes del edificio o conjunto.

Dichos gastos, son llamadas por la doctrina como “erogaciones económicas forzosas” las cuales son aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y a cargo del titular del dominio de un bien privado o del morador no propietario por la figura de la solidaridad que más adelante será tratada, dichas erogaciones son a favor de la persona jurídica.

La asamblea de propietarios establece las cuotas de administración de cada bien de dominio privado con base en el coeficiente de copropiedad que éste posea. Dicha

cuota ordinaria está destinada a cubrir las expensas comunes del edificio o conjunto. Adicionalmente, si se trata un edificio o conjunto mixto o comercial, en el cual existan por módulos de contribución, se establecerán las respectivas cuotas de administración de cada módulo.

Esta forma de determinar la contribución en las expensas comunes, según el coeficiente, aplica tanto para las expensas ordinarias, como para las extraordinarias.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Javier Montejo Camargo en su escrito “Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia”: Aspectos teóricos y prácticos afirma: “La determinación de su naturaleza, necesidad y valor atañe a la asamblea de copropietarios, la cual fija la cuota periódica a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta el presupuesto presentado cada año para su aprobación.(Montejo, 2002)

7.1.2 Expensas comunes extraordinarias en la propiedad horizontal.

La Asamblea General de propietarios es la que establece las cuotas extras cuando ocurren hechos anormales o extraordinarios, como un terremoto, un incendio o cualquier acaecimiento de naturaleza similar; la determinación de la naturaleza, necesidad y valor atañe a la Asamblea y cuando dichas cuotas extraordinarias sean establecidas tendrán carácter obligatorio, siempre que sean aprobadas por la mayoría calificada de la Asamblea.

El párrafo del art. 35 de la ley 675 de 2001 dispone:

“El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos de que trata este artículo sean insuficientes para atender la erogaciones a su cargo.”(Colombia. Congreso, 2001b), por lo tanto, si en el fondo de imprevisto existen los recursos suficientes para atender las necesidades no previstas motivadas por hechos extraordinarios o anómalos, no se podrán cobrar para tales fines expensas extraordinarias a los propietarios de los bienes privado.

7.1.3 Intereses Moratorios.

La Ley 675 de 2001 en el Artículo 30 establece:

Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3) secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001*

De este artículo se puede resaltar lo siguiente:

Los intereses de mora se generan por el incumplimiento de las expensas ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General de propietarios podrá establecer un interés

inferior al de la Superintendencia Financiera. Este aspecto resalta nuevamente la potestad sancionatoria que posee el máximo órgano de dirección.

En el reglamento de propiedad horizontal debe quedar plasmado de manera expresa la tasa de interés por mora, si se pretende establecer un interés inferior al de la Superintendencia Financiera.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

7.1.4 Multas.

La Ley consagra una imposición de multas para las obligaciones no pecuniarias, así: Art 59 de la Ley 675 de 2001:

...multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, 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 cargo del infractor.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Es importante resaltar que en los reglamentos de propiedad horizontal se debe expresar el órgano encargado de la imposición de multas, en caso de no estar allí, la ley suple ese vacío con el Art 60, el cual dice que las sanciones serán impuestas por la Asamblea General o por el

Consejo de Administración, si a este último se le ha atribuido dicha facultad en el reglamento, si no, será sólo la Asamblea la que tendría esta potestad sancionatoria.

El administrador de la propiedad horizontal no puede imponer multas, según el Art 61 de la ley, ya que él sólo es responsable de hacer efectivas esas sanciones impuestas a las personas infractoras de la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

Para la imposición de multas se debe garantizar el debido proceso, el cual comprende el derecho de defensa, contradicción e impugnación. Por ello, una vez conocido de un hecho descrito en el reglamento de propiedad horizontal como obligación o prohibición, se debe notificar al presunto infractor, para que haga uso de su derecho de defensa y a través de unos descargos, justifique o explique su comportamiento. Cumplida esta etapa, se tomará la decisión de imponer o no la sanción establecida, la cual se comunicará al responsable de la conducta, quien podrá ejercer el derecho de impugnación.

A los propietarios o tenedores de los bienes privados se les podrán imponer multas por el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal o las normas de convivencia que existan en la copropiedad, tanto por sus propias conductas, como por las ajenas realizadas por los visitantes autorizados por ellos para ingresar al Edificio o Conjunto. En este último caso, será el propietario o tenedor del inmueble responsable de las actuaciones del visitante y por ende titular de la multa impuesta.

7.1.4.1 Multas que no están en el Reglamento.

De conformidad con el principio de taxatividad, según el cual nadie puede ser castigado por un hecho que no esté expresamente consagrado en la ley, no podrá imponerse sanción alguna por incumplimiento de obligaciones o prohibiciones que no estén expresamente consagradas en la ley o el reglamento de propiedad horizontal. Significa lo anterior, que el copropietario o tenedor sólo está obligado a cumplir las normas previamente dictadas por la Asamblea General de Propietarios o por consagradas las leyes.

7.1.4.2 Cobro y pago de las multas en Propiedad Horizontal.

El cobro de las multas está a cargo del administrador de la propiedad horizontal, conforme a la facultad conferida por la Ley 675 de 2001, según la cual es su deber ejecutar todas las disposiciones dictadas por los órganos de dirección y control.

Para ello, el administrador cuenta con diferentes mecanismos de presión para obtener el pago de las multas impuestas a los infractores como son: la publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; el cobro prejudicial directamente o por intermedio de abogado y finalmente acudiendo al proceso ejecutivo.

7.1.4.3. Multas por inasistencia a la asamblea

Si bien la Ley 675 de 2001 no consagró multas por inasistencia a las reuniones de la asamblea general de copropietarios, es factible establecer multas por dicha inasistencia siempre y cuando se cumplan las condiciones del debido proceso, es decir, norma expresa, descargos y posibilidad de impugnación. Por lo tanto, si en los estatutos o en la Asamblea se establece la imposición de multas por inasistencia y se aprueba por las mayorías, es totalmente válido.

7.1.5 Prescripción de las obligaciones pecuniarias.

Teniendo en cuenta que la certificación de las obligaciones emitida por el administrador de la propiedad horizontal sobre las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas e intereses de mora, constituye un título ejecutivo, es necesario acudir lo establecido en el artículo 2536 del Código Civil, según el cual la acción ejecutiva prescribe en cinco (5) años. (Colombia. Congreso, 1887)

Por ello, es deber del administrador procurar el cobro ejecutivo antes de que opere la prescripción. Vale aclarar que la prescripción extintiva de estas obligaciones no es aplicada de manera oficiosa por el Juez, sino que requiere solicitud expresa del deudor demandado.

Adicional a la acción ejecutiva, existe la acción ordinaria que tiene una prescripción de 10 años, según el artículo 2536 ídem.

7.2 Obligaciones No Pecuniarias

Son aquellas conductas del propietario, tenedor o tercero tendientes a infringir la ley, el reglamento o el manual de convivencia. En otros términos, son aquellas obligaciones, deberes, prohibiciones consagradas en la ley o en el reglamento, y que la omisión de estos conlleva a estropear la convivencia pacífica y el orden social de la propiedad horizontal, mismas que también se encuentran reguladas por la ley, conforme lo establezcan y debatan los propietarios de los bienes que integran la copropiedad.

8 .Obligaciones del Propietario y Tenedor

8.1 Obligaciones del Propietario

El propietario que ocupa un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal está obligado a la contribución de las expensas comunes ordinarias, extraordinarias, sus intereses moratorios y las multas impuestas a la luz de la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

Esta obligación persiste incluso en el caso de los inmuebles desocupados, los cuales deberán continuar cumpliendo de todas las obligaciones, al igual que los otros inmuebles ocupados.

También está obligado al cumplimiento de las normas sobre deberes, obligaciones y prohibiciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia. Respecto su bien privado, está obligado a:

Usarlo de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal.

Ejecutar de inmediato las reparaciones en su bien privado que puedan ocasionar perjuicios al edificio o conjunto.

Si es propietario del último piso, se le prohíbe elevar nuevos pisos sin la autorización de la asamblea y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

8.2 Obligaciones del Tenedor

El tenedor a cualquier título de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene la posibilidad legal de usar y gozar del bien de dominio privado y los bienes comunes que hagan parte de la propiedad horizontal, también tiene el deber de acatar las normas del reglamento de propiedad horizontal y del manual de convivencia, así mismo de respetar todas las normas que frene a la convivencia fije la Asamblea o la persona jurídica en el reglamento de propiedad horizontal.

8.3 Solidaridad

La solidaridad es una figura jurídica que impide la división o fraccionamiento de obligaciones cuando existe pluralidad de sujetos, permitiendo al acreedor exigir a cualquiera de los deudores solidarios el pago total de la deuda.

En la Ley 675 de 2001, la solidaridad es un mecanismo novedoso de protección para la propiedad horizontal, con el fin de obtener el pago de las obligaciones que tienen los propietarios o tenedores, según el caso, a favor de la copropiedad.

Así como se expresó, el obligado a contribuir con el pago de estas expensas es por regla general el propietario, la excepción es la que encontramos en el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001:

Los propietarios de los bienes privados de un edificio o 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 el reglamento de propiedad horizontal.

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. 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 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 el 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.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso 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 obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

De esta norma se debe destacar lo siguiente, lo cual es de suma importancia para el administrador de la propiedad horizontal al momento de hacer el cobro de las expensas comunes ordinarias:

Existencia de solidaridad entre el propietario y tenedor con respecto al pago de las expensas comunes ordinarias, y no frente a las expensas comunes extraordinarias.

El tenedor que expresa la ley es a cualquier título, es decir, no importa la clase de contrato que haya celebrado con el propietario, lo importante es su ánimo de tenedor.

Existencia de solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario, también respecto a las expensas comunes, no las extraordinarias.

La ley ordena que el Notario al momento de extender una escritura de transferencia del dominio de un bien privado, debe exigir el paz y salvo por concepto de cuotas de administración, y en su defecto, expresar la solidaridad del nuevo propietario con las deudas frente a la copropiedad.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Sobre este último, La Corte Constitucional ha tenido un aporte.

Dichas obligaciones Propter Rem , son establecidas para proteger la copropiedad, lo son también para proteger al comprador quien ante la ausencia de paz y salvo y consecuentemente ante la puesta en evidencia de la posible existencia de deudas pendientes con la copropiedad que al no estar saldadas deberán asumirse solidariamente por aquel, necesariamente estará advertido de esta última circunstancia, sin que pueda entenderse que el inciso acusado por el simple hecho de establecer la solidaridad esté facilitando que se atente contra su buena fe.(Colombia. Corte Constitucional, 2004)

Ciro Pabón en su Manual teórico práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas: aspectos sustantivos, modelos procesales, modelos prácticos, legislación y jurisprudencia, acorde con la ley 675 de 2001. Bogotá dice:

La solidaridad de las obligaciones, que se instituyó en cuanto al pago de las expensas comunes, entre el anterior y el nuevo propietario de un bien privado que haya sido motivo de compraventa. Anteriormente el comprador tenía que asumir y responder por las cuotas que el usuario, cualquier título, no hubiera pagado, siendo el vendedor (dueño) del inmueble, quien debería asumir la respectiva obligación, en esta modalidad se cometieron muchas injusticias, que es lo que se trata ahora de subsanar, al disponer que el Notario al correr una escritura de venta está obligado a exigir el paz y salvo correspondiente en materia de expensas comunes; y, de no contarse con dicho paz y salvo, es obligación dejar constancia en la escritura de tal circunstancia, junto con la solicitud que se haya presentado al Administrador en tal sentido, y de la solidaridad del nuevo propietario de las deudas que existan con la copropiedad. (Pabón, 2001)

En la realidad, los inquilinos en calidad de tenedores, presentan molestias cuando se les da aplicación este Art. 29 de Ley 675 de 2001, quienes manifiestan no ser los responsables de dichas obligaciones, por considerar el pago de las expensas está en cabeza del propietario o arrendador; Ante el incumplimiento de ambos, se tendrá entonces que dar aplicación a este artículo iniciando las acciones pertinentes en contra del propietario y del tenedor solidariamente,

de allí la importancia de la novedad que trae la Ley 675 de 2001, figura que no se encontraba presente en ninguna de los anteriores textos legales, que regulaban esta figura.

8.4. A Quien le Corresponde el Pago de las Multas.

Las multas según el Artículo 59 de la Ley 675 de 2001 son aplicables por el incumplimiento de la ley y el reglamento a los propietarios, tenedores y terceros. Por esta razón, si las multas nacen del incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte del propietario, éstas serán imputadas a él directamente.

La dificultad, se hará real siempre cuando es el inquilino quien infringe las normas y la multa es cargada a la factura de administración y deberían por ello mismo hacer parte del contrato de arrendamiento, como una cláusula accidental del contrato pero que permita al propietario la ejecución posterior de las mismas o la terminación anticipada del contrato y la protección de su patrimonio particular.

Pues, si se hace una interpretación literal de la norma, la multa se le aplica a quien la infringe, y no se cobra al encargado de los pagos de administración, porque siendo así, éste estaría asumiendo una sanción que no le corresponde sin ser el sujeto pasivo de la sanción, por ello, si el propietario es el encargado de pagar la administración y el inquilino infringe la ley o el reglamento, la multa se le notifica con el debido proceso al inquilino infractor y después vendría la imposición de la multa, que aunque es personal, no puede ser impuesta sino en razón a la relación con el bien.

Las sanciones impuestas a los moradores de un bien inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, serán legales, ya que al tenedor le serán de obligatorio cumplimiento las normas del reglamento y la ley en los términos en que se encuentren contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Potestad Sancionatoria

9.1 Asamblea General De Propietarios

Según el Artículo 60 de la Ley 675 de 2001, la potestad sancionatoria está en cabeza Asamblea General de Propietarios.

Este es el máximo órgano de la propiedad horizontal, donde se expresa la voluntad de los propietarios, la cual tiene las más amplias facultades relacionadas con el manejo de todos los bienes y servicios; sin embargo está limitada por el reglamento, la ley y la constitución política.

9.1.1 Características de la Asamblea.

Conformación: Está conformada por los propietarios de bienes privados

Reuniones: Reunión de sus miembros siguiendo los señalamientos impuestos por la ley y por el reglamento.

Quienes asisten a las reuniones: Los propietarios de bienes privados y los moradores no propietarios, se les debe citar a que participen en la reunión de la Asamblea

Medio de Información: Citación que debe hacerse por escrito y debe estipular el lugar, el día, la hora de la reunión y los temas a tratar, para que se ejerza la opción de acudir o no a ésta reunión, ya sea personalmente o por medio de apoderado.

Facultad de la Asamblea: Decisoria, implica poder adoptar decisiones que modifiquen la copropiedad. En ciertas decisiones se necesita un quórum calificado para poder decidir válidamente. (Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

9.2 Sanciones por las obligaciones no pecuniarias.

El Artículo 59, consagra de manera expresa las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, 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:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, 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 cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.(Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Según el artículo 194 del Código de Comercio dice:

Tanto el propietario del bien privado, como los moradores no propietarios sancionados, podrán impugnar las sanciones por incumplimientos de las obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá iniciarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos de la impugnación judicial, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio, esto es, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados. (Colombia. Congreso, 1971)

10. Solución de Conflictos en la Propiedad Horizontal

Es normal que al vivir en sociedad se puedan presentar diferencias entre las personas por diversas razones, sea por interpretaciones de la Ley, aplicación de la misma según lo consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Manual de Convivencia o por la sola vida en sociedad, por esto la Ley 675 de 2001 en su Artículo 58 consagró los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se puedan presentar entre propietarios o tenedores, o entre estos con algún órgano de dirección o control de la propiedad horizontal.

Artículo 58. “Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o 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 esta ley 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 edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

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.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”. (Colombia. Congreso, 2001b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

10.1 Órgano Directo para la Solución de Conflictos en la Propiedad Horizontal

Como órgano directo creado por la Asamblea General de Copropietarios tenemos el Comité de Convivencia quien intentará dirimir los conflictos presentados por la vida en sociedad entre los propietarios o tenedores o estos con la administración o cualquier otro órgano de control de la propiedad horizontal, este grupo de personas no tienen la potestad sancionatoria por ende solo

procuran acercamientos, dialogo y brindar un posible arreglo. Si este no se llegare a surtir a satisfacción, se pasará a la segunda instancia.

10.2 Órgano Alternativo de Solución de Conflictos – Autocomposición

Cuando no se logra de manera directa la solución de conflictos o de intereses con las personas que integran la propiedad horizontal, la segunda alternativa es acudir a un centro de conciliación para que estos haga el papel de conciliadores en derecho, sus decisiones hacen tránsito a cosa juzgada y tienen fuerza vinculante como si fuera una sentencia ejecutoriada.

Funciones del Conciliador según la Ley 640 de 2001 Artículo 8:

1. Citar a las partes de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
2. Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir a la audiencia.
3. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de la conciliación.
4. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia.
5. Formular propuestas de arreglo.
6. Levantar el acta de la audiencia de conciliación.
7. Registrar el acta de la audiencia de conciliación de conformidad con lo previsto en esta ley (Colombia. Congreso, 2001). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

Es importante expresar, que de acuerdo al conflicto de intereses que se presente en la propiedad horizontal es requisito o no de procedibilidad agotar la conciliación extrajudicial, como es el caso en los procesos ejecutivos por cobro de cuotas de administración, para esta clase de proceso no es necesario agotar esta vía. Pero para los procesos que se llevan por la vía ordinaria como el de obligaciones no pecuniarias como sería en el caso de convivencia u otros, si se requiere el agotamiento del requisito de procedibilidad.

10.3 Órgano Jurisdiccional – Solución de Conflictos ante los Jueces

Agostados los anteriores órganos de solución de conflicto, se someten estas diferencias ante los jueces civiles para que sean solucionadas allí con las normas del Código de Procedimiento Civil; sea por la vía ordinaria o ejecutiva de acuerdo al conflicto de intereses.

11. Análisis Jurisprudencial de las Sanciones en la Propiedad Horizontal

Como ya se ha dicho, la imposición de sanciones por parte de las asambleas y juntas directivas en los edificios o conjuntos es un mecanismo para hacer cumplir las normas de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, tenedores y terceros; las sanciones deben ser debidamente impuestas, respetando los lineamientos constitucionales para que no se vulneren a los copropietarios los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Por tal motivo, en este capítulo se analizarán algunas sentencias de la Corte Constitucional con respecto a la legalidad de las sanciones que son impuestas a los propietarios en las propiedades horizontales. Entre las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias tenemos: 1) Publicación en un lugar visible, 2) Imposición de Multas y 3) Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales

11.1 Publicación en un lugar visible a los infractores

Esta sanción es muy discutida por los propietarios o tenedores de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, y más cuando las directivas de la propiedad horizontal lo aplican también por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, por esta razón la Corte Constitucional consideró en la sentencia C – 738 de 2002:

Respecto del numeral 1° del artículo 59 que dentro de las sanciones que por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que pueden ser impuestas a los propietarios, tenedores o terceros, incluye la de la publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, el demandante arguye que si la Constitución protege el derecho a la intimidad, las autoridades no pueden disponer la difusión de las faltas o errores "en que lleguen a incurrir los habitantes de una propiedad horizontal". A su juicio, "esta disposición en una coacción lacerante sobre quien recaiga.

Por su parte la Corte ha descartado la vulneración del derecho a la intimidad por la publicación de listas de morosos en conjuntos residenciales, toda vez que lo que se da a conocer en tales casos son hechos ciertos que interesan a los demás habitantes de la copropiedad.

Ahora bien, la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma, vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre. (...) Las circunstancias descritas en este caso no comportan una situación que pueda interesar tan solo al propietario, sino que involucran aspectos que comprometen a los demás miembros del conjunto residencial, y que, de algún modo, se relacionan con las previsiones del reglamento de la copropiedad. Además no se trata de informaciones estrictamente personales, familiares no destinadas al conocimiento público; por el contrario, la administración

no hizo nada diferente a cumplir lo establecido por el reglamento de copropiedad del conjunto residencial, en el sentido de informar la situación de mora en que se encuentra el mencionado señor González Luna, en relación con el atraso que presenta en el pago de las cuotas de administración, después de habersele requerido para el pago de las cuotas adeudadas.(Colombia. Corte Constitucional, 2002b). *Ley 675 de 2001 (agosto 3)* secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

11.2 Imposición de multas

La imposición de multas es una clase de sanción para los propietarios y tenedores de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y que por acción u omisión infringen las normas legales de la copropiedad.

Dichas sanciones son aplicables tanto para el propietario como para el tenedor, es decir, para la persona que directamente vulnera las normas, respecto a este tema la Corte Constitucional Colombiana, en Sentencia No C-318 de 2002 expresó:

...Cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los

residentes. (Colombia. Corte Constitucional, 2002a) *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

11.3 Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales

El pronunciamiento importante de la Corte, respecto al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, donde consideró que la suspensión del servicio de piscina, salón social o de recreación, pueden ser impuestas por las directivas de la copropiedad como resultado del incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias por parte de los propietarios o tenedores, pues estas no afectan derechos fundamentales. En sentencia SU 509 de 2001, establece:

En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (Colombia. Corte Constitucional, 2001) . *Ley 675 de 2001 (agosto 3)*
secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001

12. Conclusiones

Si bien el término “Propter Rem” con el transito legislativo de la normatividad en el régimen de propiedad horizontal no fue empleado textualmente sino de manera implícita; vemos como la jurisprudencia y la corte constitucional aun hace referencia a él; lo que nos permite identificar que aunque no se plasme taxativamente en la nueva normatividad (ley 675 de 2001), es una expresión que debemos resaltar en el campo jurídico y darla a conocer en debida forma.

Se concluye que desde la parte jurídica que las obligaciones Propter Rem en el régimen de propiedad horizontal trasciende a ciertas obligaciones ya que la persona del deudor es determinada por su relación con una cosa, las cuales son obligaciones que descansan sobre determinada relación de señorío sobre esta, y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación. “Es decir resulta deudor quien es actualmente dueño o Tenedor de una cosa”.

Son considerados una subespecie de la categoría ob rem, es decir, aquel derecho u obligación que tiene su origen en una cosa determinada, que se goza o que está gravado con él mientras se es titular de dicha cosa y precisamente por serlo.

Asimismo la obligación Propter Rem es también denominada real, y en virtud de que el sujeto pasivo es uno y otro, según sea el titular de la relación real, se la designa como ambulatoria o cabalgante.

Por tanto se asemejan a la obligación porque el deudor no responde solo con la cosa en razón de la cual nace la obligación Propter Rem, sino con todo su patrimonio ya que es solidariamente responsable

Así como también se asemejan al derecho real, pues se transmiten con la cosa, a través de su abandono, sin perjuicio de que si el anterior titular debe responder de una deuda Propter Rem nacida en cabeza del titular anterior, que obliga al adquirente con la cosa transmitida, refiriéndose a que pasan del autor al sucesor porque se refieren al objeto transmitido y son accesorio de éste.

Consecuentemente existen situaciones en las cuales se dan las características propias de las obligaciones Propter Rem. Ello ocurre en la obligación del condominio de pagar proporcionalmente los gastos de la cosa común como ya se había mencionado.

De aquí que con la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001, se consagran unas sanciones más delimitadas por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, sanciones impuestas a los propietarios, tenedores o terceros.

Glosario

Obligaciones Reales O Proter Rem: Son las que se dan con ocasión de un derecho principal de que es titular el deudor e impone a este la necesidad de ejecutar una prestación exclusivamente en razón y en la medida de su derecho. (Tenera & Mantilla, 2006)

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Metro Cuadrado, 2016)

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.(Colombia. Congreso, 2001)

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.(Colombia. Congreso, 2001b)

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse

también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.(Colombia. Congreso, 2001b)

Copropiedad: Propiedad compartida por dos o más personas o entidades.(UNAD, 2016)

Edificio o Conjunto De Uso Residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.(Colombia. Congreso, 2001)

Edificio o Conjunto de Uso Comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.(Colombia. Congreso, 2001)

Edificio o Conjunto de Uso Mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.(Colombia. Congreso, 2001)

Bienes Privados o de Dominio Particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.(Colombia. Congreso, 2001)

Bienes Comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o

destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.(Colombia. Congreso, 2001)

Bienes Comunes Esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Se reputan bienes comunes esenciales: El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.(Colombia. Congreso, 2001)

Expensas Comunes Necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán 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.(Gerencie.com, 2016)

Coefficientes de Copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de

propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.(Colombia. Congreso, 2001)

Módulos de Contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.(Colombia. Congreso, 2001)

Propietario Inicial: 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.(Colombia. Congreso, 2001)

Área Privada Construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.(Metro Cuadrado, 2016)

Área Privada Libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.(Metro Cuadrado, 2016)

Propiedad Privada: Derecho real por excelencia que tiene sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de ella. (Rivera, 2013)

Razonabilidad: El término refiere a la condición de aquello que resulta razonable y que, por lo tanto, es acorde a la razón. En el ámbito del derecho, se habla del principio de razonabilidad para nombrar al criterio que regula el ejercicio de los derechos de las partes. En el ámbito del derecho, se habla del principio de razonabilidad para nombrar al criterio que regula el ejercicio de los derechos de las partes. Lo que busca el principio de razonabilidad es el imperio del sentido común y de la lógica (<http://definicion.de/razonabilidad/#ixzz45U7ZRyEw>)

Tenedor: Persona que tiene o posee algo. Tener por otro. (WordReference.com, 2016)

Referencias Bibliográficas

- Colombia. Congreso. (1887). Ley 57 de 1887. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535>
- Colombia. Congreso. (1948). Ley Número 182 de 1948 (Diciembre 29), Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001, Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>
- Colombia. Congreso. (1971). Decreto 410 de 1971 (Marzo 27) Por el cual se expide el Código de Comercio. Recuperado 5 de abril de 2016, a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>
- Colombia. Congreso. (1985). Ley 16 de 1985 (enero 8) Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001, por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432>
- Colombia. Congreso. (2001a). Ley 0640 de 2001 Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones. Recuperado 5 de abril de 2016, a partir de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0640_2001.html
- Colombia. Congreso. (2001b). Ley 675 de 2001 (agosto 3) Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html
- Colombia. Corte Constitucional. (2000). Sentencia C-636/00. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/C-636-00.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2001a). Sentencia SU.509/01. Recuperado 7 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/SU509-01.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2001b). Sentencia T-958/01. Recuperado 2 de abril de 2016, a partir de <http://corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/T-958-01.htm>

- Colombia. Corte Constitucional. (2001c). Sentencia T-1263/01. Recuperado 2 de abril de 2016, a partir de <http://corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/T-1263-01.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2002a). Sentencia C-318/02. Recuperado 7 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2002b). Sentencia C-738/02. Recuperado 7 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-738-02.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2004). Sentencia C-376/04. Recuperado 2 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-376-04.htm>
- Colombia. Corte Constitucional. (2010). Sentencia C-666/10. Recuperado 1 de abril de 2016, a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/c-666-10.htm>
- Gerencie.com. (2016). Imputación al pago en expensas comunes de la administración en propiedad horizontal. Recuperado 8 de abril de 2016, a partir de <http://www.gerencie.com/imputacion-al-pago-en-expensas-comunes-de-la-administracion-en-propiedad-horizontal-contextualizacion-general.html>
- Metro Cuadrado. (2016). El abecé de la propiedad horizontal. Recuperado 8 de abril de 2016, a partir de <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/el-abec%C3%A9-de-la-propiedad-horizontal>
- Montejo, J. (2002). Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia: Aspectos teóricos y prácticos. Recuperado 5 de abril de 2016, a partir de http://catalogo.udes.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=31677&query_desc=su%3A%22LEGISLACION%3%93N%20COLOMBIA%22%20and%20itype%3ABK
- Pabón, C. (2001). *Manual teórico práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas: aspectos sustantivos, modelos procesales, modelos prácticos, legislación y jurisprudencia, acorde con la ley 675 de 2001*. Bogotá: LEYER. Recuperado a partir de http://biblioteca.ugc.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=7080&query_desc=%28su%3A{Colombia}%29%20AND%20%28su%3A{Legislacion}%29

- Rivera, V. (2013). *La propiedad privada y su índole elástica*. Recuperado a partir de <https://revistas.ucm.es/index.php/FORO/article/viewFile/43938/41545>
- Tenera, F. (2007). *La realidad de los derechos reales*. Bogotá: Universidad del Rosario. Recuperado a partir de <http://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/1007/La%20realidad%20de%20los%20derechos.pdf?sequence=1>
- Tenera, F., & Mantilla, F. (2006). *El concepto de derechos reales*. Recuperado a partir de <http://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184003.pdf>
- UNAD. (2016). Capítulo 5. Gestión administrativa de los bienes comunes. Recuperado 8 de abril de 2016, a partir de http://datateca.unad.edu.co/contenidos/102806/102806%20EXE%20MODULO%20ACADEMICO/capitulo_5__gestion_administrativa_de_los_bienes_comunes.html
- Velásquez, L. G. (2010). *Bienes* (12a. ed). Medellín: Comlibros ; Bogotá : Temis. Recuperado a partir de http://catalogo.unimilitar.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=14233&query_desc=au%3A%22Vel%C3%A1squez%20Jaramillo%2C%20Lu%C3%ADs%20Guillermo%22
- WordReference.com. (2016). Diccionario de la lengua española. Recuperado 8 de abril de 2016, a partir de <http://www.wordreference.com/definicion/tenedor>