

OBLIGACIONES PARA PROPIETARIOS, TENEDORES Y TERCEROS EN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MAYA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

MEDELLÍN

2013

OBLIGACIONES PARA PROPIETARIOS, TENEDORES Y TERCEROS EN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MAYA

Monografía como opción para optar al Título de Abogada

Asesor

ARTURO TABORDA RESTREPO

Abogado Titulado

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

MEDELLÍN

2013

Nota de aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Medellín, Octubre de 2013

AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo de grado es un esfuerzo en el cual participaron varias personas, corrigiendo, formalizando, opinando, dando ánimo, acompañándome en los momentos de crisis y felicidad.

A mi madre, por haberme dado la vida y apoyo en todo este proceso educativo

A todas las directivas y profesores de la Universidad Autónoma Latinoamericana y en especial al decano Doctor Fernando Salazar.

A Juliana Maya por su apoyo incondicional, y por permitirme entrar en su vida.

A los Doctores Carmen Alicia Usuga, Álvaro Eduardo Ordoñez, Edilma del Socorro Agudelo Zapata, Catalina Toro, que más que unos profesores, son unos maestros.

A toda mi familia Maya por su admiración y compañía.

DEDICATORIA

El presente trabajo de grado está dedicado en primer lugar al Doctor Germán Maya Trujillo, por sus acertados consejos para mi formación académica y personal, por su constante acompañamiento en los momentos más importantes de mi vida y por último por permitirme soñar y crecer, enseñándome que no hay límites porque siempre se puede lograr lo que uno se propone.

A Lucelly Maya, por brindarme ese amor materno, por la motivación constante para lograr mi carrera, pero más que nada por su perseverancia y constancia en todas las cosas importantes para mi vida.

RESUMEN

Título: Obligaciones para Propietarios, tenedores y terceros en el Régimen de Propiedad Horizontal

Palabras Claves: Propiedad Horizontal, propietarios, copropietarios, bienes inmuebles, tenedores y terceros

Autores: Claudia Marcela Sánchez Maya

Asesor: Arturo Taborda Restrepo Abogado Titulado

Fecha: Octubre de 2013

Tipo de Imprenta: Procesador de palabras Word Office 2010, imprenta Times New Román 12.

Nivel de Circulación: Restringida.

Acceso al Documento: Universidad Autónoma Latinoamericana, Facultad de derecho, Claudia Marcela Sánchez Maya

Línea de Investigación: Obligaciones para Propietarios, tenedores y terceros en el Régimen de Propiedad Horizontal

Sublínea de Investigación: Derecho de comercial Propiedad Horizontal

Modalidad del trabajo de grado: Monografía

Descripción del Estudio: Las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal, analizadas desde la Ley 675 de 2001, la Doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Contenido del Documento: En la presente investigación se determinara cuáles son las obligaciones para los propietarios, tenedores y terceros en 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.

Metodología: Es un proyecto que se desprende de dos enfoques, uno explorativo y el otro clasificatorio, 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 y las consecuencias en caso de omisión de dichas obligaciones.

Conclusión: La Ley 675 de 2001 es una de las normas más completas que ha regulado el régimen de propiedad horizontal en Colombia y es la única ley que contemplo el régimen sancionatorio en la propiedad horizontal, otorgándole esta facultad a la Asamblea General de Propietarios o al Consejo de Administración siempre que exista delegación estatutaria y que no vulnere derechos fundamentales a los copropietarios.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	6
INTRODUCCIÓN.....	12
OBJETIVOS.....	15
OBJETIVO GENERAL	15
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
DISEÑO METODOLÓGICO	17
TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	17
OBJETO DE ESTUDIO.....	17
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	18
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	18
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	19
JUSTIFICACIÓN.....	22
MARCO TEÓRICO.....	23
1 ASPECTOS GENERALES.....	23
1.1 La Propiedad Horizontal en Colombia.....	23
1.2 Evolución Normativa del régimen de Propiedad Horizontal	25

1.2.1	Ley 182 de 1948	25
1.2.2	Ley 16 de 1985	26
1.2.3	Decreto Reglamentario 1365 de 1986.....	27
1.2.4	Ley 675 de 2001	28
1.3	Principios Rectores de la Ley 675 de 2001	29
1.3.1	Función Social y ecológica de la propiedad.....	29
1.3.2	Convivencia pacífica y solidaridad social:.....	30
1.3.3	Respeto a la dignidad humana.....	31
1.3.4	Libre iniciativa empresarial.....	32
1.3.5	Derecho al debido proceso	32
1.4	Características del nuevo régimen de Propiedad Horizontal.....	33
1.5	Bienes de Dominio Privado y Bienes Comunes.....	34
1.5.1	Bienes de Dominio Privado.....	34
1.5.2	Bienes comunes o de uso común.....	35
1.5.2.1	Bienes comunes esenciales.....	38
1.5.2.2	Bienes comunes no esenciales.....	39
1.5.2.3	Bienes de uso exclusivo	41
1.6	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.....	42
2	CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LA PROPIEDAD	
	HORIZONTAL.....	45

2.1 OBLIGACIONES PECUNIARIAS	45
2.1.1 Gastos comunes o cuotas de administración ordinarias en la propiedad horizontal.....	45
2.1.2 Gastos comunes extraordinarios en la propiedad horizontal.....	46
2.1.4 Intereses Moratorios	47
2.1.5 Multas.....	48
2.1.5.1 Multas que no están en el Reglamento	50
2.1.5.2 Cobro y pago de las multas en Propiedad Horizontal	50
2.1.5.3 Multas por inasistencia a la asamblea	51
2.1.6 Prescripción de las obligaciones pecuniarias	51
2.2 OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	52
2.3 OBLIGACIONES DE LA PERSONA JURÍDICA	52
3 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y TENEDOR.....	54
3.1 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.....	54
3.2 OBLIGACIONES DEL TENEDOR	55
3.3 SOLIDARIDAD.....	55
3.4 A QUIEN LE CORRESPONDE EL PAGO DE LAS MULTAS.....	60
4 POTESTAD SANCIONATORIA.....	61
4.1 ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.....	61
4.1.1 Características de la Asamblea.....	61

4.2 CLASE SANCIONES IMPUESTA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIO Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	62
4.2.1 Sanciones por las obligaciones no pecuniarias.....	62
5.1 ÓRGANO DIRECTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	66
5.2 ÓRGANO ALTERNATIVO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS – AUTOCOMPOSICIÓN	67
5.3 ÓRGANO JURISDICCIONAL – SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ANTE LOS JUECES	68
6 ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS SANCIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	70
6.1 PUBLICACIÓN EN UN LUGAR VISIBLE A LOS INFRACTORES	71
6.2 IMPOSICIÓN DE MULTAS.....	73
6.3 RESTRICCIÓN DEL USO Y GOCE DE BIENES DE USO COMÚN NO ESENCIALES.....	74
CONCLUSIONES.....	77
BIBLIOGRAFÍA	79
Libros.....	79
Leyes	79
Jurisprudencia De La Corte Constitucional.....	80
GLOSARIO.....	82

INTRODUCCIÓN

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

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.

El propósito de este trabajo es proporcionar a los administradores de las copropiedades una herramienta de consulta para la determinación de obligaciones 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; es por ello que en el Capítulo I se desarrollará el concepto de propiedad horizontal con sus elementos característicos a causa de las obligaciones en la propiedad horizontal, en el Capítulo II se clasificarán las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros, y en

los siguientes capítulos se desarrollarán las sanciones por incumplimiento a las obligaciones que consagra el régimen de propiedad horizontal vistas desde la jurisprudencia constitucional.

Del mismo modo apreciaremos conceptos generales y claves del régimen de la propiedad horizontal como son las obligaciones, clasificaciones y sanciones determinadas por la ley así como la potestad que se otorga a la Asamblea General de propietarios y al Consejo de Administración siempre que exista delegación estatutaria, para establecer sanciones que no se vulneren los derechos fundamentales a los copropietarios como es el caso del debido proceso.

Al mismo tiempo a lo que concierne al reglamento de propiedad horizontal o a los manuales de convivencia, respetando los principios rectores orientadores de la Ley 675 de 2001.

Igualmente es importante detallar la forma como se podrá adelantar el cobro Ejecutivo de expensas por la vía judicial con la certificación emitida por el administrador de la propiedad horizontal y demás requerimientos legales. Cuando se trate de controversias entre propietarios; entre éstos y la administración o por infracción de otra clase de obligaciones no pecuniarias se adelantará mediante el Proceso Verbal consagrado en el Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, se incorporarán algunos extractos de Sentencias de la Corte Constitucional relacionadas con el tema de las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros sometidos al régimen de propiedad horizontal.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar las obligaciones en el régimen de propiedad horizontal en Colombia para propietarios, tenedores y terceros, las consecuencias en caso de omitir las obligaciones y los posibles mecanismos para su cumplimiento.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Enunciar los aspectos más importantes de la propiedad horizontal con relación a las obligaciones para propietarios, tenedores o terceros.
- Clasificar las obligaciones en el régimen de propiedad horizontal en Colombia.
- Delimitar 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.

- Analizar la potestad sancionatoria de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de Administración cuando exista delegación estatutaria en la propiedad horizontal.
- Extractar jurisprudencia de la Corte Constitucional relacionada con las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros en el régimen de propiedad horizontal.

DISEÑO METODOLÓGICO

TIPO DE INVESTIGACIÓN

Es un proyecto que se desprende de dos enfoques, uno explorativo y el otro clasificatorio, 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 y las consecuencias en caso de omisión de dichas obligaciones.

OBJETO DE ESTUDIO

Las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal, analizadas desde la Ley 675 de 2001, la Doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Constitucional.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Las fuentes primarias que se emplearan es la normatividad como La Ley 675 de 2001, la Constitución Política de Colombia de 1991, la Doctrina y la Jurisprudencia de la Corte Constitucional ya que se involucran directamente en la investigación.

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

TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

Clasificar las obligaciones de los propietarios, tenedores y terceros con bienes inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal que consagra la Ley 675 de 2001, y analizar los criterios expuestos por la doctrina y la jurisprudencia de la Corte Constitucional respecto a la contribución de las obligaciones por parte de los propietarios y tenedores, y determinar cuando son sujeto pasivo de las sanciones provenientes de la propiedad horizontal.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La propiedad horizontal en Colombia 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, que se deben cumplir conforme a la Ley y al reglamento de propiedad horizontal.

Las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, determinaban obligaciones para los propietarios relacionadas con la destinación de los bienes privados y el incumplimiento de obligaciones legales y estatutarias, mediante la imposición de sanciones pecuniarias impuestas por los jueces a petición del administrador de la propiedad horizontal. Con la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001, se consagran unas sanciones más delimitadas

dirigidas a imponerse por el mismo sistema a través de sus órganos de administración como lo son la Asamblea General y el Consejo de Administración.

Por tal motivo la Ley 675 de 2001, consagra de manera taxativa las sanciones por incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias, resaltando que es la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración quienes tienen la facultad de imponer dichas sanciones, teniendo como fin respetar los derechos fundamentales como el debido proceso consagrado en la Constitución Política de Colombia de 1991 y los principios orientadores de la Ley 675 de 2001.

Por consiguiente es necesario clasificar las obligaciones que le corresponden al propietario, y al mero tenedor a cualquier título y las que se pueden imputar al tercero, bien sea como visitante temporal de la propiedad horizontal o a las agencias de arrendamientos.

Igualmente es importante analizar el régimen sancionatorio especialmente en el caso de las multas por la inasistencia a la Asamblea General de propietarios, o por el indebido uso de las zonas comunes, y el no pago oportuno de las cuotas de administración entre otras, con sus correspondientes acciones judiciales.

En este orden de ideas, se hace necesario realizar una indagación jurisprudencial a las apreciaciones de la Corte Constitucional respecto a la imposición de sanciones a los propietarios, tenedores y terceros sometidos al régimen de propiedad horizontal,

analizando hasta donde puede la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración hacer uso de la potestad sancionatoria sin vulnerar derechos fundamentales.

Con el presente trabajo se pretende responder las siguientes preguntas:

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

¿A qué obligaciones debe responder el tenedor del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal?

¿Cuál es la responsabilidad respecto a las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias de los terceros, visitantes y agencias de arrendamiento, frente a la propiedad horizontal?

JUSTIFICACIÓN

La presente investigación es de gran importancia para la labor de los administradores en la propiedad horizontal, debido a que en la Ley 675 de 2001 que regula el régimen especial de propiedad horizontal no determina con suficiente claridad las obligaciones que le competen al propietario por su calidad, al tenedor y en qué casos a los terceros como visitantes o a las agencias de arrendamientos.

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. Por esto se acude a la jurisprudencia de la Corte Constitucional que desarrolla algunas tesis con respecto a la imposición de sanciones en la propiedad horizontal.

Se considera importante el desarrollo de esta investigación para lograr una aproximación al objeto de estudio planteado, partiendo de la Ley, el desarrollo doctrinario y las consideraciones de la Corte Constitucional Colombiana.

MARCO TEÓRICO

1 ASPECTOS GENERALES

1.1 La Propiedad Horizontal en Colombia

La Propiedad Horizontal es una forma especial de dominio sobre bienes inmuebles que se ha implementado en Colombia y en otros países. Nuestro Código Civil no contempló el desarrollo urbanístico que se estaba presentando en las ciudades, razón por la cual 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 los bienes comunes.

La norma actual que regula la propiedad horizontal en Colombia 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.

Por esta razón 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:

LEGIS, (2012) en su Octava Edición menciona:

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. (P. 14)

Este hecho y el aumento de la población por el desplazamiento de las personas del campo a la ciudad, origina la necesidad de brindar vivienda con el fin de 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 generados por la escasez del suelo.

En principio esta figura de la propiedad horizontal se podría confundir con la figura 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, si todo fuera comunidad no habría libre disposición por parte del dueño con respecto a su área privada, por lo que se descarta esta institución jurídica.

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, debido proceso.

1.2 Evolución Normativa del régimen de Propiedad Horizontal

1.2.1 Ley 182 de 1948

Es la primera Ley que reguló en Colombia este sistema de propiedad privada conformada por pisos y departamentos que integran un edificio; el propietario tenía dominio exclusivo de los departamentos y era comunero de las áreas de servicio común.

Las características más relevantes de dicha Ley, derogada por la Ley 675 de 2001, entre las siguientes:

- Su denominación de “Régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”; hacía resaltar su objeto en la expresión edificio.
- El propietario era dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero del bien de uso común.
- 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 al incumplimiento de las obligaciones, el Juez a petición del administrador o del propietario, podía aplicar al infractor una multa sin perjuicio de la indemnización a que hubiere lugar.
- La copia del Acta de la Asamblea General de Propietarios, celebrada conforme al reglamento de copropiedad, en la que se acuerden expensas comunes, tenían mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

1.2.2 Ley 16 de 1985

Nace como necesidad de complementar conceptos de la Ley 182 de 1948, debido a los vacíos jurídicos que con el paso del tiempo se observaron en ésta. Las novedades más relevantes de la Ley 16 de 1985 fueron las siguientes:

- Nace como modificación a la Ley 182 de 1948 sobre la propiedad horizontal.
- Establece la persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerado.
- La persona jurídica se establece sin ánimo de lucro.
- Potestad de administrar los bienes de uso o servicio común.
- Establece órganos de gobierno (Asamblea General de Propietarios).
- Las diferencias que surgen entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica, se someten a decisión judicial mediante el trámite del proceso verbal consagrado en el C.P.C.
- Sanciones por parte del Juez a petición del administrador o propietario, multas reajustadas anualmente.

Es importante resaltar, que la Ley 16 de 1985 no derogó la Ley 182 de 1948, por lo tanto se generó un dualismo en materia de propiedad horizontal, es decir, se tenía la facultad de escoger entre una u otra, lo que generó controversias al momento de consagrarse derechos y obligaciones a los propietarios.

1.2.3 Decreto Reglamentario 1365 de 1986

Por las diferencias antes expuestas que se presentaron entre las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, se creó este decreto con el fin de sistematizar en un mismo sentido la figura de la propiedad horizontal.

1.2.4 Ley 675 de 2001

Es el actual régimen de propiedad horizontal para edificios, conjuntos de uso residencial, comercial o mixto. Esta ley es la más completa de todas, y deroga expresamente las leyes 182 de 1948, la 16 de 1985 y el decreto reglamentario 1365 de 1986.

El objeto de ésta Ley es someter a un régimen especial los bienes inmuebles ya sea por 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.

Cuando es creado este edificio o conjunto, se somete al régimen de propiedad horizontal por medio de escritura pública y posteriormente se registra para que surja la persona jurídica.

Dicha escritura pública es el reglamento de propiedad horizontal que debe contener las regulaciones referentes a la administración, los órganos de control y la organización y funcionamiento del edificio, las obligaciones, deberes y prohibiciones de los propietarios y tenedores. Éste reglamento no puede contener disposiciones contrarias a las normas imperativas de la ley y sí ésto llegare a suceder se tendrán por no escritas.

1.3 Principios Rectores de la Ley 675 de 2001

Los principios orientadores que consagra el régimen especial de propiedad horizontal son los siguientes:

1.3.1 Función Social y ecológica de la propiedad

La función social 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 ajustarse a la normatividad urbanística vigente y al principio de la función social y ecológica de la propiedad, igualmente los reglamentos deben hacer alusión a las zonas verdes de la propiedad horizontal, por esto la ley trata de reglamentar su uso, mantenimiento y reposición.

Esto también va relacionado con el manejo de basuras para evitar contaminación.

La Corte Constitucional, ha dado un concepto sobre la función social:

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD- La función social de la propiedad se incorpora al contenido de ella para imponer al titular del dominio obligaciones en beneficio de la sociedad. En otros términos, el contenido social de las obligaciones limita internamente el contenido individual de facultades o poderes del propietario, según la concepción duguitiana de la propiedad 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. (Sentencia C- 666 – 2010, p. 1)

1.3.2 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.

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” (Sentencia C- 376 – 2004, p. 1)

1.3.3 Respeto a la dignidad humana

Todas las actuaciones realizadas por los órganos de la propiedad horizontal como la Asamblea General de Propietarios, Consejo de Administración y el Administrador, deberán atender al principio de Dignidad Humana.

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...”

1.3.4 Libre iniciativa empresarial

Los bienes de dominio privado tendrán una destinación establecida en los reglamentos de propiedad horizontal, y en la misma ley consagra que en los casos donde existan edificaciones mixtas o comerciales, deberán los copropietarios respetar la iniciativa privada dentro de los límites del bien común. Quien tenga un apartamento privado destinado solo para la vivienda no puede tener en su inmueble una empresa o efectuar actos de comercio, en tal caso se estaría cambiando la destinación del inmueble, en detrimento de la normatividad urbanística, la Ley de propiedad horizontal y el reglamento.

1.3.5 Derecho al debido proceso

Este principio legal establecido en el régimen de propiedad horizontal Art. 2 N° 5 y que tiene arraigo constitucional como derecho fundamental, se establece con el fin de proteger los derechos de los propietarios o tenedores frente a la imposición de sanciones por la Asamblea General de propietarios o el Consejo de administración por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias; el derecho con la necesidad de presentar pruebas y controvertir las que lleguen en su contra, con el fin lograr de una convivencia pacífica.

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”

Teniendo en cuenta el precepto constitucional del Art. 29, en los procedimientos sancionatorios imputados por la Asamblea General o por el Consejo de Administración y ejecutado por el administrador, la sanción y el procedimiento mínimo debe rituarse conforme a la ley vigente, es decir conforme al reglamento de propiedad horizontal o a la Ley 675 de 2001.

1.4 Características del nuevo régimen de Propiedad Horizontal

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. Se pueden destacar las siguientes características con respecto a la materia que nos ocupa:

- La nueva Ley 675 de 2001 Art. 3, consagra unas definiciones para efectos de su interpretación.

- Consagra la constitución y extinción de la propiedad horizontal.
- Reglamenta y determina cada órgano de dirección y control de la propiedad horizontal.
- Consagra las obligaciones para los propietarios o tenedores de carácter pecuniario y no pecuniario.
- Consagra de manera expresa las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.
- Consagra el procedimiento al que se debe llegar en caso de incumplimiento en el pago de las expensas, es decir obligaciones pecuniarias.
- Consagra la solidaridad entre propietario y tenedor a cualquier título, o entre el nuevo y anterior propietario, figura novedosa en esta ley.
- Otorga a la Asamblea General de propietarios y al Consejo de Administración 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.

1.5 Bienes de Dominio Privado y Bienes Comunes

1.5.1 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 entre sí y su relación a sus bienes comunes
- Aprovechamiento exclusivo
- Derecho real de dominio, para poder usar, gozar y disponer
- Con salida a vía pública directamente o por pasaje común

1.5.2 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 un ejercicio arbitrario o el abuso del derecho por parte del copropietario. El artículo 18, de la misma Ley 675, numeral 1º, preceptúa:

“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”.

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

Sobre este tema, algunos autores italianos y españoles, consideran que habría sido más correcto que se hubiese empleado el concepto naturaleza, en vez del de destinación, pues una cosa, según los mencionados tratadistas, pueden tener varios destinos y todos ellos hallarse conformes con su naturaleza. No compartimos esta opinión, porque una cosa puede cumplir diferentes destinos por su propia naturaleza; a pesar de ello, la comunidad puede en los estatutos asignarle uno concreto.

Por ejemplo, si un piso o local del edificio en régimen de propiedad horizontal pertenece pro indiviso a todos los condueños, estos pueden acordar destinarlo a lugar de reunión de las juntas; ninguno de ellos pretenda utilizarlo con la finalidad de establecer un negocio particular.

Además, no hay que olvidar que los detalles de convivencia y de adecuada utilización de servicios y cosas comunes, dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, pueden ser impuestos por el conjunto de copropietarios y son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares presentes o futuros, mientras no se modifiquen en la forma prevista en el reglamento de copropiedad.

Es importante y de enorme trascendencia, por esta causa, que el reglamento de copropiedad determine inequívocamente el destino y uso de los bienes comunes, con el 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 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 tiene normas taxativas en la Ley 675 de 2001, artículos 19 y siguientes. (Pabón Núñez, p.287)

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.

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

1.5.2.1 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.

1.5.2.2 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) 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), y que, además, aparezcan en los planos aprobados por la autoridad Urbanísticas, según las disposiciones contenidas en el Decreto 1052 de 1998 modificado por el Decreto Nacional 1547 de 2000.

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 privado, en cuyo caso, deberá aplicarse el artículo 23, la Ley 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.

Es de señalarse, por último, que la Ley dispone que: “En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de usos exclusivos sobre bienes comunes” (Art 23 Parágrafo 2º) (Pabón Núñez, 2003, p.282 a 283)

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 integrada por los propietarios de bienes privados deberá expresar su voluntad mediante votación con el setenta (70) por ciento de los coeficientes de copropiedad, y dichos bienes pasarán 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 Núñez, 2003, p.282 a 283)

1.5.2.3 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.

(Legis, 2012, p13.)

1.6 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

Es la participación porcentual de dominio de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. También comprende la participación actual en la Asamblea General de Propietarios para el pago de las expensas comunes, y las deudas que le corresponden a la persona jurídica.

Estos coeficientes de copropiedad se calculan como norma general 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 comerciales, 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.”

Montejo Camargo, (2002) dice:

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. (p.48).

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, lo que conllevaría 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 Artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LA PROPIEDAD

HORIZONTAL

2.1 OBLIGACIONES PECUNIARIAS

Las obligaciones pecuniarias, son aquellas que están representadas en un valor económico. El régimen de propiedad Horizontal clasifica las obligaciones pecuniarias así:

2.1.1 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 hacen parte del patrimonio 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 existen los módulos de contribución, se establecerán las respectivas cuotas de administración de cada módulo y las correspondientes a los gastos generales del Edificio.

Esta forma de determinar la contribución en las expensas comunes, según el coeficiente, aplica tanto para las expensas ordinarias, como para las extraordinarias.

Montejo Camargo (2002) 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.” (p.51)

2.1.2 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, y no siempre se requiere 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.”, 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 privados.

2.1.4 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.”

De este artículo se puede resaltar lo siguiente:

- Los intereses de mora se generan por el incumplimiento en el pago 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.

2.1.5 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."

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 ni el Comité de Convivencia pueden imponer multas, según el Art 61 de la ley, 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 una conducta violenta del reglamento de propiedad horizontal como obligación o prohibición consagradas en él, 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 y 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. El Artículo 9 de la Ley 820 de 2003 consagra las obligaciones del arrendador de cumplir con las normas del reglamento de propiedad horizontal.

2.1.5.1 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 sanciones impuestas por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración y que estén consagradas en la Ley 675 de 2001.

2.1.5.2 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 Art. 51 N 8, 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 prejurídico directamente o por intermedio de abogado y finalmente acudiendo al proceso ejecutivo.

2.1.5.3 Multas por inasistencia a la asamblea

Si bien la Ley 675 de 2001 no consagró multas como sanción por inasistencia a las reuniones de la Asamblea General de Propietarios, es factible establecer como conducta sancionable dicha inasistencia siempre y cuando se cumplan las condiciones del debido proceso, es decir, que haya norma expresa en el reglamento de propiedad horizontal, 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, dicha decisión se debe adicionar al reglamento de propiedad horizontal para que sea totalmente válido.

2.1.6 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 modificado por el Art. 8 de la Ley 791 de 2002, según el cual la acción ejecutiva prescribe en cinco (5) años.

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.

2.2 OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Son aquellas conductas del propietario, tenedor o tercero tendientes a infringir la Ley 675 de 2001 o el reglamento de propiedad horizontal.

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.

2.3 OBLIGACIONES DE LA PERSONA JURÍDICA

En materia impositiva, la persona jurídica de la Propiedad Horizontal, está exenta de cancelar impuestos, por ser una persona jurídica sin ánimo de lucro; la Ley 675 de

agosto de 2001, obliga al pago de impuestos sobre los bienes privados que surjan por la desafectación de bienes comunes. (Art 20° Parágrafo 1°.)

3 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y TENEDOR

3.1 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.

Estas obligaciones persisten 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.

3.2 OBLIGACIONES DEL TENEDOR

El tenedor a cualquier título de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, así como 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.

3.3 SOLIDARIDAD

La solidaridad es una figura jurídica 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 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, excepcionalmente se hace extensiva a otros sujetos como lo preceptúa 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 perteneciere 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.”

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 con vocación traslaticia de dominio de un bien inmueble privado, debe exigir el paz y salvo por concepto de cuotas de administración, y si no se presente, expresar la solidaridad del nuevo propietario con las deudas frente a la copropiedad.

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

“Dichas obligaciones, 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.” (Sentencia C 376/04)

Así Nuñez Ciro,(2002) 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.(p.87)

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 o a cualquiera de estos sobre el total de la obligación.

3.4 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 problemática se presenta cuando es el inquilino quien infringe las normas y la multa es cargada a la factura de administración. 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.

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 el tenedor le será de obligatorio cumplimiento las normas del reglamento y la ley.

4 POTESTAD SANCIONATORIA

4.1 ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Según el Artículo 60 de la Ley 675 de 2001, la potestad sancionatoria está en cabeza Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración siempre que exista delegación estatutaria.

Éste 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.

4.1.1 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.

4.2 CLASE SANCIONES IMPUESTA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIO Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

4.2.1 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.”

El incumplimiento por parte de los propietarios y tenedores de las obligaciones tanto pecuniarias y no pecuniarias consagradas en la Ley y en el reglamento generan sanciones, las cuales en éste caso son de manera taxativa en el Artículo 59 de la ley 675 de 2001; así mismo en el reglamento de propiedad horizontal se deben de establecer de manera clara las conductas que pueden ser objeto de sanción.

Las sanciones consagradas en la Ley o el reglamento de propiedad horizontal, deben ir revestidas de legalidad, de un debido proceso y del derecho de contradicción y defensa.

Velásquez Jaramillo (2011) sustenta que:

El reglamento es el campo propicio no solo para enunciar las conductas sancionatorias sino para fijar específicamente de acuerdo con la ley la sanción que a cada conducta corresponde. Los términos sobresalientes de la ley solicitando la “especificación de las

(sanciones) que procedan para cada evento” son bien significativos al respecto (Parágrafo del art. 60) .

Legis (2012), menciona:

Tanto el propietario del bien privado, como los moradores no propietarios sancionados, podrán impugnar las sanciones por incumplimiento 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. (p.102).

5 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”. (Ley 675 de 2001 Art 58).

Partiendo de lo que expresa la norma; se podría entender así:

5.1 ÓRGANO DIRECTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El Comité de Convivencia creado por la Ley y vinculado por la Asamblea General de Propietarios, intentará dirimir los conflictos presentados por la vida en sociedad entre los propietarios o tenedores o éstos con la administración o cualquier otro órgano de

control de la propiedad horizontal, este comité no tienen la potestad sancionatoria, solo procuran acercamientos, dialogo y brindar un posible arreglo. Si este no se llegare a surtir a satisfacción, se pasará a la segunda instancia la que corresponde al proceso judicial.

5.2 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, se acude 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.

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.

5.3 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.

Sobre este aspecto, la Corte Constitucional en Sentencia T-630 de 1997 afirmó que: “los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es "norma de normas" y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades

horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales”.

LEGIS, 2012, Expresa: “En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la propiedad horizontal para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas del incumplimiento en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses solo podrán exigirse por el juez competente...”(p.98)

6 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 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:

- Publicación en un lugar visible
- Imposición de Multas
- Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales

6.1 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 el órgano competente de la propiedad horizontal la extiende al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias. Por esta razón la Corte Constitucional consideró lo siguiente:

En sentencia T. 228 de 1994, “(...) No se puede alegar desconocimiento o vulneración de su nombre quien por conducta – en este caso la mora en el pago de las cuotas de administración – da lugar a que se ponga en tela de juicio su credibilidad. En este aspecto debe resaltarse que la lista fijada en el conjunto habitacional fue apenas el resultado objetivo y cierto de que algunos de los obligados por las normas comunes habían venido incumpliendo y dando lugar a las sanciones consiguientes.

En cuanto hacia el derecho a la intimidad de los accionantes (art. 15 de la Constitución), no fue violado ni amenazado por el acto de la administración, ya que la citada lista no fue divulgada al público en general sino que se circunscribió a los habitantes del edificio, quienes evidentemente tenían interés en conocer los nombres de aquellos que, en perjuicio de la comunidad, venían incumpliendo obligaciones con ella (...).”.

En 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.”

6.2 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...”

6.3 RESTRICCIÓN DEL USO Y GOCE DE BIENES DE USO COMÚN NO ESENCIALES

Suspensión del servicio de Citófono; En sentencia T 630 de 1997 Magistrado Ponente Alejandro Martínez Caballero, debido a la manifestación por parte de los propietarios y tenedores de los bienes privados, de ser esta sanción ilegal la Corte se pronuncia al respecto:

“Las juntas administradoras no pueden contrariar el principio de la dignidad humana, el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes.

En ocasiones la suspensión del servicio de citófono toca con derechos inalienables de la persona, tales como la vida, el derecho a recibir acciones solidarias de vecinos y amigos y derechos de comunicación derivados de la vida en comunidad, los cuales forman parte del espacio y necesidad vital de los residentes de un conjunto residencial, en donde casi en todos los casos, necesitan del mismo para tener contacto con lo que sucede al interior de su apartamento, pues los apartamentos se encuentran tan alejados de la portería y de los lugares de acceso a la unidad residencial que la comunicación a través del citófono se torna en una necesidad vital.

Por consiguiente, en esas unidades residenciales donde no es posible tener comunicación directa o medianamente sencilla con la portería, el servicio de citófono es

vital para preservar los derechos a la vida, intimidad familiar y los derechos a la seguridad de todo el conglomerado.”

Así mismo, la Corte incluyó en esta sentencia el servicio de correspondencia, analizándolo así:

“La orden que impide la recepción de correspondencia y toda forma de comunicación privada de los residentes de conjuntos residenciales es arbitraria, pues transgrede de manera desproporcionada el derecho fundamental contenido en el artículo 15 de la Constitución. No ocurre lo mismo con el servicio de selección de la correspondencia, lo cual no transgrede el núcleo esencial del derecho ni afecta una necesidad vital de la persona.”

Otro 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”

CONCLUSIONES

- La Ley 675 de 2001 es una de las normas más completas que ha regulado el régimen de propiedad horizontal en Colombia.
- La Ley 675 de 2001, es la única ley que contempló el régimen sancionatorio en la propiedad horizontal, otorgándole esta facultad a la Asamblea General de Propietarios y al Consejo de Administración si existe delegación estatutaria, siempre que no vulnere derechos fundamentales a los copropietarios.
- Las obligaciones para los propietarios y tenedores en la propiedad horizontal están divididas en pecuniarias y no pecuniarias, para las cuales la ley consagra diferentes sanciones en caso de incumplimiento.
- Es una obligación del administrador de la propiedad horizontal cobrar de manera oportuna, sea por la vía prejudicial o judicial las expensas ordinarias, extraordinarias, intereses y multas, so pena de ser alegada una prescripción a favor del deudor y compromete su responsabilidad patrimonial.

- La Ley 675 de 2001, trae la solidaridad como un mecanismo de protección para la propiedad horizontal, con el fin de obtener el pago de las obligaciones que tienen los propietarios o tenedores a favor de la copropiedad.
- La solidaridad entre el tenedor y el propietario según la Ley 675 de 2001, solo es aplicable para las expensas ordinarias, no se puede predicar dicha solidaridad en las expensas extraordinarias y en las multas.
- Respecto a la imposición de sanciones por parte de los órganos de dirección y control de la persona jurídica, la Corte Constitucional se ha encargado de proteger los derechos fundamentales de los copropietarios, sobre todo en el caso de sanciones como la privación del goce de las zonas comunes.

BIBLIOGRAFÍA

Libros

Legis, (2012) *Administración de la Propiedad Horizontal*, Octava Edición Actualizada, Legis Editores S.A

Montejo. Camargo, Javier. (2002). *Del Ejercicio de la Propiedad Horizontal en Colombia. Aspectos Teóricos y Prácticos*. Editorial Temis S.A.

Pabón, N. (2003) *Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas. Aspectos sustantivos, procedimientos y prácticos*.

Velásquez Jaramillo,, Luís. (2000) *La Propiedad Horizontal en Colombia*. Segunda Edición Grupo Editorial. Leyer. Colombia

Leyes

Constitución Política de Colombia 1991.

Decreto 1365, Reglamentación Del Régimen De Propiedad Horizontal) Colombia. Congreso de la Republica, 1986

Ley 16 (Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.)
Colombia. Congreso de la Republica enero 8 de 1985.

Ley 182 (Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio)
Colombia. Congreso de la Republica, diciembre 29 del 1948, ".

Ley 675 (Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal).
Colombia. Congreso De La Republica, agosto 03 del 2001,

Jurisprudencia De La Corte Constitucional

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T – 228 de 1994. Magistrado Ponente Dr.
JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T – 630 de 1997. Magistrado Ponente Dr.
ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T – 958 de 2001. Magistrado Ponente Dr.
EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Corte Suprema de Justicia Colombiana, Sentencia SU – 509 de 2001. Magistrado
Ponente Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T – 1263 de 2001. Magistrado Ponente
Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C – 318 de 2002. Magistrado Ponente Dr.
ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C – 738 de 2002, Magistrado Ponente Dr.
MARCO GERARDO MONROY CABRA

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C – 376 de 2004. Magistrado Ponente Dr.
ÁLVARO TAFUR GALVIS

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C – 666 de 2010. Magistrado Ponente Dr.
HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO

GLOSARIO

El Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, enuncia las siguientes definiciones para efectos de interpretación de la misma:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

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.

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.

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.

COPROPIEDAD: Propiedad compartida por dos o más personas o entidades.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del 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.

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.

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.

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

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.

TENEDOR: Persona que tiene o posee algo. Tener por otro