LEY 675 DE 2001

LEY 675 DE 2001

(agosto 3 de 2001)

*Por medio de la cual se expide el r**gimen de propiedad horizontal.*

Notas de Vigencia

*Modificado por la**Ley 1564 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48489 del Jueves, 12 de julio de 2012: "por medio de la cual se expide el C**digo General del Proceso y se dictan otras disposiciones". Literal c) corregido por el art**culo 17 del **Decreto 1736 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48525 del viernes, 17 de agosto de 2012.*

*Modificado por el **Decreto 1380 de 2002**, publicado en el Diario Oficial No. 44862, de 11 de julio de 2002, "Por el cual se prorroga el t**rmino establecido en el art**culo **86** de la Ley 675 de 2001".*

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TITULO I
GENERALIDADES

CAPITULO I
OBJETO Y DEFINICIONES

ART►CULO 1o. OBJETO. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los dem►s bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pac►fica en los inmuebles sometidos a ella, as► como la funci►n social de la propiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

*Art►culo declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr►n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r►gimen de propiedad horizontal podr►n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici►n, as► como el de ser o►dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.*"

ART►CULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Funci►n social y ecol►gica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deber►n respetar la funci►n social y ecol►gica de la propiedad, y por ende, deber►n ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urban►stica vigente.

2. Convivencia pac►fica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deber►n propender al establecimiento de relaciones pac►ficas de cooperaci►n y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los ►rganos de administraci►n de la copropiedad, as► como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urban►sticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, as► como los integrantes de los ►rganos de administraci►n correspondientes, deber►n

respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los l□mites del bien com□n.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administraci□n, tendientes a la imposici□n de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deber□n consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicci□n e impugnaci□n.

ART□CULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

R□gimen de Propiedad Horizontal: Sistema jur□dico 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 espec□ficas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al r□gimen de propiedad horizontal.

Nota de Vigencia

*Articulo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.*

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

Edificio: Construcci□n de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un n□mero plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, adem□s de □reas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al r□gimen 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, □reas y servicios de uso y utilidad general, como v□as internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porter□as, entre otros. Puede conformarse tambi□n por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

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 urban□stica 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 urban□stica 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 urban□stica 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 r□gimen de propiedad horizontal, con salida a la v□a p□blica directamente o por pasaje com□n.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al r﹟gimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinaci﹟n permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservaci﹟n, seguridad, uso, goce o explotaci﹟n de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservaci﹟n y seguridad del edificio o conjunto, as﹟ como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los dem﹟s tendr﹟n el car﹟cter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios p﹟blicos b﹟sicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios p﹟blicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administraci﹟n y la prestaci﹟n de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservaci﹟n de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entender﹟n esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparaci﹟n, reposici﹟n, reconstrucci﹟n y vigilancia de los bienes comunes, as﹟ como los servicios p﹟blicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendr﹟n el car﹟cter de expensa com﹟n necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, "﹟nicamente por los cargos analizados".

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendr﹟n car﹟cter obligatorio cuando

sean aprobadas por la mayor□a calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: □ndices que establecen la participaci□n porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al r□gimen de propiedad horizontal. Definen adem□s su participaci□n en la asamblea de propietarios y l*a proporci□n con que cada uno contribuir□ en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por m□dulos de contribuci□n, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.*

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte en letra it□lica de este inciso declarado EXEQUIBLE, □nicamente por el cargo analizado por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-782-04** de 18 de agosto de 2004, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Uprimny Yepes.

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime C□rdoba Trivi□o.

M□dulos de contribuci□n: □ndices que establecen la participaci□n porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relaci□n 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 manifestaci□n de voluntad contenida en escritura p□blica, lo somete al r□gimen de propiedad horizontal.

□rea privada construida: Extensi□n superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

□rea privada libre: Extensi□n superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

CAPITULO II.

DE LA CONSTITUCI□N DEL R□GIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ART□CULO 4o. CONSTITUCI□N. Un edificio o conjunto se somete al r□gimen de propiedad horizontal mediante escritura p□blica registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos P□blicos. Realizada esta inscripci□n, surge la persona jur□dica a que se refiere esta ley.

ART□CULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura p□blica que contiene el reglamento de propiedad horizontal deber□ incluir como m□nimo:

1. El nombre e identificaci□n del propietario.

2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinaci□n del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, □rea y linderos, indicando el t□tulo o t□tulos de adquisici□n y los correspondientes folios de matr□cula inmobiliaria.

4. La identificaci□n de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeaci□n Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinaci□n de los bienes comunes, con indicaci□n de los que tengan el car□cter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los m□dulos de contribuci□n, seg□n el caso.

7. La destinaci□n de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deber□ ajustarse a las normas urban□sticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcci□n y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Adem□s de este contenido b□sico, los reglamentos de propiedad horizontal incluir□n las regulaciones relacionadas con la administraci□n, direcci□n y control de la persona jur□dica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organizaci□n y funcionamiento del edificio o conjunto.

PAR□GRAFO 1o. En ning□n caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podr□n vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entender□n no escritas.

PAR□GRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podr□n sustituir los elementos de determinaci□n del terreno enunciados en el numeral tercero del presente art□culo.

PAR□GRAFO 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podr□n consagrar, adem□s del contenido m□nimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicaci□n seg□n el uso espec□fico o sectorial al cual se encuentren destinados, as□ como las obligaciones espec□ficas de los propietarios en relaci□n con sus bienes privados.

PAR□GRAFO 4o. El reglamento de administraci□n de la propiedad horizontal no podr□ contener normas que proh□ban la enajenaci□n o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesi□n de los mismos a cualquier t□tulo.

ART□CULO 6o. DOCUMENTACI□N ANEXA. Con la escritura p□blica de constituci□n o de adici□n al r□gimen de propiedad horizontal, seg□n sea el caso, deber□n protocolizarse la licencia de construcci□n o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localizaci□n, linderos, nomenclatura y □rea de cada una de las unidades independientes que ser□n objeto de propiedad exclusiva o particular y el se□alamiento general de las □reas y bienes de uso com□n.

PAR&#65533;GRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constituci&#65533;n o adici&#65533;n al r&#65533;gimen de propiedad horizontal y los documentos se&#65533;alados en el presente art&#65533;culo, el Notario P&#65533;blico respectivo dejar&#65533; constancia expresa en la escritura.

ART&#65533;CULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constituci&#65533;n deber&#65533; indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el r&#65533;gimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendr&#65533;n car&#65533;cter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrar&#65533; el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificar&#65533;n sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo c&#65533;lculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendr&#65533;n car&#65533;cter provisional.

En la escritura p&#65533;blica por medio de la cual se integra la &#65533;ltima etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinar&#65533;n con car&#65533;cter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcular&#65533;n de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PAR&#65533;GRAFO. En todo caso, la autoridad urban&#65533;stica solo podr&#65533; aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al r&#65533;gimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

CONCORDANCIAS

DECRETO 1469 DE 2010

ART&#65533;CULO 8o. CERTIFICACI&#65533;N SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACI&#65533;N LEGAL DE LA PERSONA JUR&#65533;DICA. La inscripci&#65533;n y posterior certificaci&#65533;n sobre la existencia y representaci&#65533;n legal de las personas jur&#65533;dicas a las que alude esta ley, corresponde al

Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicaci□n del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripci□n se realizar□ mediante la presentaci□n ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constituci□n del r□gimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representaci□n legal y del revisor fiscal. Tambi□n ser□ objeto de inscripci□n la escritura de extinci□n de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidaci□n de la persona jur□dica.

En ning□n caso se podr□n exigir tr□mites o requisitos adicionales.

CAPITULO III.

DE LA EXTINCI□N DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ART□CULO 9o. CAUSALES DE EXTINCI□N DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguir□ por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucci□n o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporci□n que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucci□n, de conformidad con la reglamentaci□n que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisi□n un□nime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptaci□n por escrito de los acreedores con garant□a real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PAR□GRAFO. En caso de demolici□n o destrucci□n total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguir□ gravado

proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y dem&#65533;s grav&#65533;menes que pesaban sobre los bienes privados.

ART&#65533;CULO 10. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura p&#65533;blica la decisi&#65533;n de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos P&#65533;blicos.

ART&#65533;CULO 11. DIVISI&#65533;N DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinci&#65533;n de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los dem&#65533;s bienes comunes deber&#65533; ser objeto de divisi&#65533;n dentro de un plazo no superior a un a&#65533;o.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podr&#65533; solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La divisi&#65533;n tendr&#65533; preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urban&#65533;sticas as&#65533; lo permitan. Se optar&#65533; por la venta en caso contrario. Se aplicar&#65533;n en lo pertinente las normas sobre divisi&#65533;n de comunidades previstas en el Cap&#65533;tulo III, T&#65533;tulo XXXIII del Libro Cuarto del C&#65533;digo Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ART&#65533;CULO 12. LIQUIDACI&#65533;N DE LA PERSONA JUR&#65533;DICA. Una vez se registre la extinci&#65533;n total de la propiedad horizontal seg&#65533;n lo dispuesto en este cap&#65533;tulo, se proceder&#65533; a la disoluci&#65533;n y liquidaci&#65533;n de la persona jur&#65533;dica, la cual conservar&#65533; su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuar&#65533; como liquidador el administrador, previa presentaci&#65533;n y aprobaci&#65533;n de cuentas,

salvo decisi□n de la asamblea general o disposici□n legal en contrario. Para efectos de la extinci□n de la persona jur□dica, el acta de liquidaci□n final deber□ registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representaci□n legal.

CAPITULO IV.

DE LA RECONSTRUCCI□N DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ART□CULO 13. RECONSTRUCCI□N OBLIGATORIA. Se proceder□ a la reconstrucci□n del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucci□n o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucci□n o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un n□mero plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar□ INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara In□s Vargas Hern□ndez.

PAR□GRAFO 1o. Las expensas de la construcci□n estar□ n a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PAR□GRAFO 2o. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistir□n las hipotecas y grav□menes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligaci□n

garantizada haya sido satisfecha.

ART□CULO 14. RECONSTRUCCI□N PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucci□n o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucci□n o deterioro se entender□ en relaci□n con el edificio o etapa en particular. Corresponder□ a los propietarios de los bienes privados all□ localizados, en proporci□n a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucci□n, as□ como tomar la decisi□n prevista en el numeral 2 del art□culo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucci□n de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, ser□n de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporci□n a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habr□ obligaci□n de reconstrucci□n cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los t□rminos del art□culo**10** de esta ley.

PAR□GRAFO. La reconstrucci□n deber□ ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificaci□n se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorizaci□n de la entidad competente.

ART□CULO 15. SEGUROS. Todos los edificios o conjuntos sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n constituir p□lizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucci□n total de los mismos.

PAR□GRAFO 1o. En todo caso ser□ obligatoria la constituci□n de p□lizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

PAR□GRAFO 2o. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedar□n afectadas en primer t□rmino a la reconstrucci□n del edificio o conjunto en los casos que □sta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnizaci□n se distribuir□

en proporci□n al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO V.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ART□CULO 16. IDENTIFICACI□N DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los bienes privados o de dominio particular, deber□n 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 proporci□n con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposici□n, gravamen o embargo de un bien privado se entender□n incluidos estos bienes y no podr□n efectuarse estos actos en relaci□n con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PAR□GRAFO 1o. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente art□culo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporci□n al coeficiente de copropiedad respectivo.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Par□grafo declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-944-03** de 15 de octubre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra.

PAR□GRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendr□n prelaci□n sobre los dem□s sistemas para la identificaci□n de

los bienes aqu& se&alados.

ART&CULO 17. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al r&gimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la divisi&n de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos P&blicos, los propietarios de la respectiva unidad privada ser&n responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos grav&menes.

PAR&GRAFO. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensi&n que se someti& al r&gimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jur&dico de transferencia de dominio deber& presentar para su protocolizaci&n, certificaci&n de la aceptaci&n del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensi&n que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podr& autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aqu& mencionado.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar& INHIBIDA de fallar sobre el par&grafo por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-937-03** de 15 de octubre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil.

ART&CULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relaci&n con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinaci&n, en la forma prevista en el reglamento

de propiedad horizontal, absteni□ndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los dem□s propietarios u ocupantes o afecten la salud p□blica.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier t□tulo, solo podr□n hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorizaci□n de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecer□ la procedencia, requisitos y tr□mite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato l as reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisi□n pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los da□os que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del □ltimo piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorizaci□n de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urban□sticas vigentes. Al propietario del piso bajo le est□ prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcci□n, tales como excavaciones, s□tanos y dem□s, sin la autorizaci□n de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urban□sticas vigentes.

4. Las dem□s previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VI.

DE LOS BIENES COMUNES.

ART□CULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservaci□n, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en com□n y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su car□cter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los

bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes ser& ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PAR&GRAFO 1o. Tendr&n la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos se&alados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcci&n, o en el documento que haga sus veces.

PAR&GRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposici&n seg&n la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podr&n autorizar la explotaci&n econ&mica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorizaci&n no se extienda a la realizaci&n de negocios jur&dicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotaci&n autorizada se ubicar& de tal forma que no impida la circulaci&n por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificaci&n, ni contravenga disposiciones urban&sticas ni ambientales. Las contraprestaciones econ&micas as& obtenidas ser&n para el beneficio com&n de la copropiedad y se destinar&n al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversi&n, seg&n lo decida la asamblea general.

Nota de Vigencia

*Articulo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.*

ART&CULO 20. DESAFECTACI&N DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorizaci&n de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urban&sticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un n&mero plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podr& desafectar la calidad de com&n de bienes comunes no esenciales, los cuales pasar&n a ser del dominio

particular de la persona jur﹫dica que surge como efecto de la constituci﹫n al r﹫gimen de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar﹫ INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara In﹫s Vargas Hern﹫ndez.

En todo caso, la desafectaci﹫n de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estar﹫ condicionada a la reposici﹫n de igual o mayor n﹫mero de estacionamientos con la misma destinaci﹫n, previo cumplimiento de las normas urban﹫sticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PAR﹫GRAFO 1o. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectaci﹫n de bienes comunes no esenciales, podr﹫n realizarse todos los actos o negocios jur﹫dicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y ser﹫n objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuar﹫ de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectaci﹫n y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PAR﹫GRAFO 2o. No se aplicar﹫n las normas aqu﹫ previstas a la desafectaci﹫n de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinaci﹫n o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenaci﹫n de estos bienes se realizar﹫ de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declar& INHIBIDA de fallar sobre este art&culo por ineptitud de la demanda.

ART&CULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACI&N DE BIENES COMUNES. La desafectaci&n de bienes comunes no esenciales implicar& una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizar& por medio de escritura p&blica con la cual se protocolizar& el acta de autorizaci&n de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el art&culo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrar& en la Oficina de Registro de Instrumentos P&blicos, la cual abrir& el folio de matr&cula inmobiliaria correspondiente.

En la decisi&n de desafectar un bien com&n no esencial se entender& comprendida la aprobaci&n de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y m&dulos de contribuci&n, como efecto de la incorporaci&n de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y m&dulo se calcular&n teniendo en cuenta los criterios establecidos en el cap&tulo VII del t&tulo primero de esta ley.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declar& INHIBIDA de fallar sobre este art&culo por ineptitud de la demanda.

ART&CULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitar&a el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podr&n ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localizaci&n puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y &reas de recreaci&n y deporte, entre otros, no podr&n ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los veh□culos de los propietarios del edificio o conjunto podr□n ser objeto de asignaci□n al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignaci□n no contrar□e las normas municipales y distritales en materia de urbanizaci□n y construcci□n.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declar□ INHIBIDA de fallar sobre este art□culo por ineptitud de la demanda.

ART□CULO 23. R□GIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien com□n, seg□n lo previsto en el art□culo anterior, quedar□n obligados a:

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

2. No cambiar su destinaci□n.

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 aun bajo uso leg□timo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones econ□micas por el uso exclusivo, seg□n lo aprobado en la asamblea general.

PAR□GRAFO 1o. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente art□culo, se tendr□n como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PAR□GRAFO 2o. En ning□n caso el propietario inicial podr□ vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

ART□CULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efect□a de manera simult□nea con la entrega de aquellos seg□n las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreaci□n y deporte y salones comunales, entre otros, se entregar□n a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a m□s tardar cuando se haya terminado la construcci□n y enajenaci□n de un n□mero de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deber□ incluir los documentos garant□a de los ascensores, bombas y dem□s equipos, expedidas por sus proveedores, as□ como los planos correspondientes a las redes el□ctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios p□blicos domiciliarios.

PAR□GRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referir□n a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcci□n se haya concluido.

PAR□GRAFO 2o. Los bienes comunes deber□n coincidir con lo se□alado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VII.

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ART□CULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deber□ se□alar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcular□n de conformidad con lo establecido en

la presente ley. Tales coeficientes determinar□n:

1. La proporci□n de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participaci□n en la asamblea general de propietarios.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Numeral 2. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime C□rdoba Trivi□o.

3. El □ndice de participaci□n con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edifico o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administraci□n, salvo cuando □stas se determinen de acuerdo con los m□dulos de contribuci□n en la forma se□alada en el reglamento.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Numeral 3. declarado EXEQUIBLE, □nicamente por el cargo analizado por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-782-04** de 18 de agosto de 2004, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Uprimny Yepes.

ART□CULO 26. DETERMINACI□N. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos espec□ficos, los coeficientes de copropiedad se calcular□n con base en el □rea privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al □rea total privada del edificio o conjunto.

El □rea privada libre se determinar□ de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporci□n al □rea privada construida, indicando los factores de ponderaci□n

utilizados.

PAR&#65533;GRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y dep&#65533;sitos, se podr&#65533;n ponderar los factores de &#65533;rea privada y destinaci&#65533;n.

ART&#65533;CULO 27. FACTORES DE C&#65533;LCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. 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 ponderaci&#65533;n objetiva entre el &#65533;rea privada y la destinaci&#65533;n y caracter&#65533;sticas de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deber&#65533;n expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderaci&#65533;n para la determinaci&#65533;n de los coeficientes de copropiedad.

PAR&#65533;GRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendr&#65533; que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

ART&#65533;CULO 28. MODIFICACI&#65533;N DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un n&#65533;mero plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podr&#65533; autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificaci&#65533;n de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar&#65533; INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara In&#65533;s Vargas Hern&#65533;ndez.

1. Cuando en su c&#65533;lculo se incurri&#65533; en errores aritm&#65533;ticos o no se tuvieron en cuenta los

par&#65533;metros legales para su fijaci&#65533;n.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectaci&#65533;n de un bien com&#65533;n o de la adquisici&#65533;n de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relaci&#65533;n con una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinaci&#65533;n de un bien de dominio particular, si &#65533;sta se tuvo en cuenta para la fijaci&#65533;n de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VIII.

DE LA CONTRIBUCI&#65533;N A LAS EXPENSAS COMUNES.

ART&#65533;CULO 29. PARTICIPACI&#65533;N EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estar&#65533;n obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administraci&#65533;n y la prestaci&#65533;n de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservaci&#65533;n de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existir&#65533; solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier t&#65533;tulo de bienes de dominio privado.

Igualmente, existir&#65533; 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.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso 3o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo formulado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-376-04** de 27 de abril de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigir& paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso 4o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo examinado en la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-408-03** de 22 de mayo de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Ara&jo Renter&a.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejar& 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.

PAR&GRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en com&n y proindiviso a dos o m&s personas, cada una de ellas ser& 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 proporci&n que les corresponda.

PAR&GRAFO 2o. La obligaci&n 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 com&n.

PAR&GRAFO 3o. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estar&n obligados a contribuir al mantenimiento, reparaci&n y reposici&n de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, dep&sito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposici&n ser& aplicable a otros edificios o

conjuntos, cuando as& lo prevea el reglamento d e propiedad horizontal correspondiente.

ART&CULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causar& intereses de mora, equivalentes a una y media veces el inter&s bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con qu&rum que se&ale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un inter&s inferior.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso 1o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-153-04** de 24 de febrero de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situaci&n podr& publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluir& los propietarios que se encuentren en mora.

PAR&GRAFO. La publicaci&n referida en el presente art&culo solo podr& hacerse en lugares donde no exista tr&nsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ART&CULO 31. SECTORES Y M&DULOS DE CONTRIBUCI&N. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deber&n prever de manera expresa la sectorizaci&n de los bienes y servicios comunales que no est&n destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en raz&n a su naturaleza, destinaci&n o localizaci&n.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estar&n a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes

sufragar□n de acuerdo con los m□dulos de contribuci□n respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribuci□n se precisar□n dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podr□n sufragar las erogaciones inherentes a su destinaci□n espec□fica.

CAPITULO IX.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JUR□DICA.

ART□CULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JUR□DICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jur□dica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto ser□ administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de inter□s com□n de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PAR□GRAFO. Para efectos de facturaci□n de los servicios p□blicos domiciliarios a zonas

comunes, la persona jur□dica que surge como efecto de la constituci□n al r□gimen de propiedad horizontal podr□ ser considerada como usuaria □nica frente a las empresas prestadoras de los mismos, si as□ lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se har□ □nicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrar□ de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podr□n instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un n□mero plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Nota de Vigencia

*Articulo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.*

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar□ INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado de este inciso por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara In□s Vargas Hern□ndez.

ART□CULO 33. NATURALEZA Y CARACTER□STICAS. La persona jur□dica originada en la constituci□n de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin □nimo de lucro. Su denominaci□n corresponder□ a la del edificio o conjunto y su domicilio ser□ el municipio o distrito donde este se localiza y tendr□ la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, as□ como del impuesto de industria y comercio, en relaci□n con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el art□culo195 del Decreto 1333 de 1986.

****Notas Jurisprudencia****

Corte Constitucional

– – Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-812-09 de 18 de noviembre de 2009, Magistrado Ponente Dr. Mauricio Gonz *lez Cuervo.*

Destaca el editor:

*'La hip**tesis de que las zonas comunes se aprovechen con actividades ajenas al objeto social de la persona jur**dica de propiedad horizontal no se deriva* *del contenido de la norma demandada sino de su aplicaci**n, lo que, para efectos tributarios en general, debe ser controlado por las autoridades tributarias, especialmente las municipales, con el fin de dar pleno cumplimiento al principio de eficiencia en la materia**. Debe declararse la exequibilidad de la norma en relaci**n con las actividades propias del objeto social de la sociedad de propiedad horizontal, debido a que tales actividades, por su finalidad, no se consideran comerciales y, por tanto, no pueden constituirse en hecho generador de tal tributo.*

*'En el an**lisis que nos ocupa, el Legislador no est* *excluyendo a una persona jur**dica que, por su naturaleza y objeto social, deba ser sujeto pasivo del impuesto de industria y comercio, sino a un ente de derecho de naturaleza civil y sin* *nimo de lucro,* *en relaci**n con las actividades propias de su objeto social**, las cuales, difieren esencialmente de las actividades de* *ndole industrial, comercial o de servicios.*

*'En suma, la disposici**n demandada no establece una exenci**n en la condici**n de contribuyente de una persona jur**dica surgida de la propiedad horizontal, sino la exclusi**n de las actividades que corresponde realizar a* *stas, de la calidad de hecho gravable del impuesto de industria y comercio. Exclusi**n fundada, adem**s, en razones de justicia y equidad.'*

PAR**GRAFO**. La destinacin de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirta la calidad de persona jurdica sin nimo de lucro.

ART**CULO 34.** RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurdica estarn conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y dems bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier ttulo para el cumplimiento de su objeto.

ART**CULO 35.** FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurdica constituir un fondo para

atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formar& e incrementar& con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los dem&s ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podr& suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo a&o.

El administrador podr& disponer de tales recursos, previa aprobaci&n de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PAR&GRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podr& aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este art&culo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ART&CULO 36. &RGANOS DE DIRECCI&N Y ADMINISTRACI&N. La direcci&n y administraci&n de la persona jur&dica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administraci&n, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

CAPITULO X.

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ART&CULO 37. INTEGRACI&N Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituir&n los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunido s con el qu&rum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Inciso CONDICIONALMENTE exequible Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendr&n derecho a participar en sus deliberaciones y a votar

en ella. El voto de cada propietario equivaldr& al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso 2o. declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime C&rdoba Trivi&o, "en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldr& al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, s&lo para las decisiones de contenido econ&mico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia".

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y dem&s &rganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr&n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r&gimen de propiedad horizontal podr&n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici&n, as& como el de ser o&dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici&n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r&gimen de propiedad horizontal, habr& de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

ART&CULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el &rgano de direcci&n de la persona jur&dica que surge por mandato de esta ley, y tendr&

como funciones b﹟sicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para per﹟odos determinados, y fijarle su remuneraci﹟n.

Nota Jurisprudencia

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-474-04** de 18 de mayo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deber﹟n someter a su consideraci﹟n el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comit﹟ de convivencia para per﹟odos de un a﹟o, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, as﹟ como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administraci﹟n y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los per﹟odos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, ser﹟ de un a﹟o.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

7. Decidir la desafectaci﹟n de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o divisi﹟n, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el car﹟cter esencial o no de un bien com﹟n.

8. Decidir la reconstrucci﹟n del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administraci﹟n, sobre la

procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10.Aprobar la disoluci□n y liquidaci□n de la persona Jur□dica.

11. Otorgar autorizaci□n al administrador para realizar cualquier erogaci□n c on cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las dem□s funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

PAR□GRAFO. La asamblea general podr□ delegar en el Consejo de Administraci□n, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente art□culo.

ART□CULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunir□ ordinariamente por lo menos una vez al a□o, en la fecha se□alada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada per□odo presupuestal; con el fin de examinar la situaci□n general de la persona jur□dica, efectuar los nombramientos cuya elecci□n le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del □ltimo ejercicio y presupuesto para el siguiente a□o. La convocatoria la efectuar□ el administrador, con una antelaci□n no inferior a quince (15) d□as calendario.

Se reunir□ en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto as□ lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administraci□n, del Revisor Fiscal o de un n□mero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PAR□GRAFO 1o. Toda convocatoria se har□ mediante comunicaci□n enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la □ltima direcci□n registrada por los mismos. Trat□ndose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicaci□n escrita, en el aviso se insertar□ el orden del

d&#65533;a y en la misma no se podr&#65533;n tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr&#65533;n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r&#65533;gimen de propiedad horizontal podr&#65533;n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici&#65533;n, as&#65533; como el de ser o&#65533;dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici&#65533;n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r&#65533;gimen de propiedad horizontal, habr&#65533; de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PAR&#65533;GRAFO 2o. La convocatoria contendr&#65533; una relaci&#65533;n de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ART&#65533;CULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunir&#65533; en forma ordinaria, por derecho propio el primer d&#65533;a h&#65533;bil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada per&#65533;odo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Ser&#65533; igualmente v&#65533;lida la reuni&#65533;n que se haga en cualquier d&#65533;a, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayor&#65533;as calificadas.

ART&#65533;CULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea

general de propietarios, no puede sesionar por falta de qu□rum, se convocar□ a una nueva reuni□n que se realizar□ el tercer d□a h□bil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionar□ y decidir□ v□lidamente con un n□mero plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el art□culo anterior deber□ dejarse constancia de lo establecido en el presente art□culo.

ART□CULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habr□ reuni□n de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicaci□n simult□nea o sucesiva de conformidad con el qu□rum requerido para el respectivo caso. En este □ltimo caso, la sucesi□n de comunicaciones deber□ ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dar□ fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PAR□GRAFO. Para acreditar la validez de una reuni□n no presencial, deber□ quedar prueba inequ□voca, como fax, grabaci□n magnetof□nica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicaci□n, el contenido de la misma y la hora en

que lo hace, as￿ como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ART￿CULO 43. DECISIONES POR COMUNICACI￿N ESCRITA. Ser￿n v￿lidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, se￿alando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicaci￿n, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

*****Notas Jurisprudencia****

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr￿n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r￿gimen de propiedad horizontal podr￿n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici￿n, as￿ como el de ser o￿dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici￿n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r￿gimen de propiedad horizontal, habr￿ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

En este evento la mayor￿a respectiva se computar￿ sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deber￿n recibirse en un t￿rmino m￿ximo de un (1) mes, contado a partir del env￿o acreditado de la primera comunicaci￿n.

ART￿CULO 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los art￿culos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas ser￿n ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicaci￿n simult￿nea o sucesiva, o

en la comunicaci□n escrita, expresada esta □ltima dentro del t□rmino previsto en el art□culo anterior.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

Las actas deber□n asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) d□as siguientes a aquel en que se concluy□ el acuerdo.

ART□CULO 45. QU□RUM Y MAYOR□AS. Con excepci□n de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un qu□rum o mayor□a superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el art□culo**41**, la asamblea general sesionar□ con un n□mero plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, m□s de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomar□ decisiones con el voto favorable de la mitad m□s uno de los coeficientes de propiedad y tomar□ decisiones con el voto favorable de la mitad m□s uno de los coeficientes de propiedad *sic, texto repetido* representados en la respectiva sesi□n.

***Nota Jurisprudencia ***

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

Para ninguna decisi□n, salvo la relativa a la extinci□n de la propiedad horizontal, se podr□ exigir una mayor□a superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayor□as superiores previstas en los reglamentos se entender□n por no escritas y se asumir□ que la decisi□n correspondiente se podr□ tomar con el voto favorable de la mayor□a calificada aqu□ indicada.

Las decisiones que se adopten en contravenci□n a lo prescrito en este art□culo, ser□n absolutamente nulas.

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Art□culo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, "en los t□rminos del fundamento jur□dico n□mero 14 de la parte considerativa de la presente sentencia y solamente en relaci□n con los cargos analizados en la presente decisi□n".

El mismo fallo establece "y declararse INHIBIDA respecto de las acusaciones formuladas contra esta misma disposici□n por violaci□n del art□culo **83** de la Constituci□n Pol□tica y de las normas constitucionales sobre qu□rum y mayor□as deliberatoria y decisoria en la c□maras legislativas."

El numeral 14 dice: "14. Para el examen de constitucionalidad de la anterior disposici□n, es necesario tener en cuenta las decisiones previas de la Corporaci□n, especialmente las adoptadas mediante las sentencias **C-488-02** y **C-522-02** de 2002. En efecto, conforme al primero de estos fallos, las disposiciones de orden p□blico contenidas en la Ley 675 de 2001 modifican autom□ticamente los reglamentos de propiedad horizontal vigentes al entrar a regir la nueva ley, si la modificaci□n voluntaria llevada a cabo por la asamblea del respectivo edificio o conjunto no se hubiere hecho en el plazo m□ximo de un a□o, prorrogable por seis meses m□s, contado a partir de tal entrada en rigor. Conforme al segundo, en las asambleas generales de los conjuntos o edificios destinados a vivienda sometidos al r□gimen de propiedad horizontal, las decisiones de contenido no econ□mico se adoptar□n siguiendo la f□rmula una unidad un voto, y s□lo las que s□ tienen tal contenido podr□n tomarse por las reglas basadas en □ndices de copropiedad.

De esta manera, en cuanto la norma que ahora se acusa contiene reglas relativas a qu□rum y mayor□as para deliberar y decidir en las reuniones de las asambleas generales de los conjuntos o edificios sujetos al r□gimen de propiedad horizontal, reglas que se establecen acudiendo al coeficiente de copropiedad de cada propietario de unidades privadas, debe entenderse, conforme a lo decidido en la mencionada sentencia **C-522-02** de 2002, que tales reglas, en las copropiedades destinadas a vivienda, s□lo se aplican para la adopci□n de decisiones de contenido econ□mico.

No obstante, en relaci□n con las decisiones de contenido no econ□mico en las copropiedades destinadas a vivienda, las reglas contenidas en el art□culo que ahora se examina sigue teniendo aplicaci□n en cuanto establece mayor□as m□nimas y m□ximas, pero ahora deben entenderse no referidas al □ndice de copropiedad, sino al n□mero de votos emitidos, sobre la base de la f□rmula "una unidad un voto". Es decir, donde la disposici□n contenida en el art□culo **45** dice que el qu□rum para sesionar ser□ "un n□mero plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, m□s de la mitad de los coeficientes de propiedad", el condicionamiento introducido al par□grafo 2□ del art□culo **37** de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia **C-522-02** de 2002 impone entender que tal qu□rum deliberatorio se conformar□ con un n□mero plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, m□s de la mitad de las unidades. Y donde el mismo art□culo indica que la asamblea de copropietarios "tomar□ decisiones con el voto favorable de la mitad m□s uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesi□n" debe entenderse que, trat□ndose de decisiones de contenido no econ□mico en conjuntos o edificios destinados a vivienda, la mayor□a decisoria se conforma con la mitad m□s uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reuni□n."

ART□CULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYOR□A CALIFICADA. Como excepci□n a la norma general, las siguientes decisiones requerir□n mayor□a calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

*****Notas Jurisprudencia****

Corte Constitucional

– La Corte Constitucional se declar& INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara In&s Vargas Hern&ndez.

1. Cambios que afecten la destinaci&n de los bienes comunes o impliquen una sensible disminuci&n en uso y goce.

2. Imposici&n de expensas extraordinarias cuya cuant&a total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobaci&n de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignaci&n de un bien com&n al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando as& lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectaci&n de un bien com&n no esencial.

7. Reconstrucci&n del edificio o conjunto destruido en proporci&n que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinaci&n gen&rica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urban&stica vigente.

9. Adquisici&n de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidaci□n y disoluci□n.

PAR□GRAFO. Las decisiones previstas en este art□culo no podr□n tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este □ltimo caso se obtenga la mayor□a exigida por esta ley.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declar□ INHIBIDA de fallar sobre este art□culo.

ART□CULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se har□n constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deber□ indicarse si es ordinaria o extraordinaria, adem□s la forma de la convocatoria, orden del d□a, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacci□n del acta, las personas encargadas deber□n hacerlo dentro del t□rmino que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) d□as h□biles siguientes a la fecha de la respectiva reuni□n.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) d□as h□biles contados a partir de la fecha de la reuni□n, el administrador debe poner a disposici□n de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administraci□n, e informar tal situaci□n a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejar□ constancia sobre la fecha y lugar de publicaci□n.

La copia del acta debidamente suscrita ser□ prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deber□ entregar copia del acta a quien se la solicite.

PAR□GRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podr□ acudir en reclamaci□n ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenar□ la entrega de la copia solicitada so pena de sanci□n de car□cter policivo.

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltr□n Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al r□gimen de propiedad horizontal podr□n ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petici□n, as□ como el de ser o□dos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposici□n de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al r□gimen de propiedad horizontal, habr□ de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

ART□CULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jur□dica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, s□lo podr□n exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representaci□n de la persona jur□dica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el t□tulo ejecutivo contentivo de la obligaci□n que ser□ solamente el certificado expedido por el administrador sin ning□n requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un inter□s inferior.

La acci□n ejecutiva a que se refiere este art□culo, no estar□ supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la soluci□n de conflictos previstos en la presente ley.

Nota Vigencia