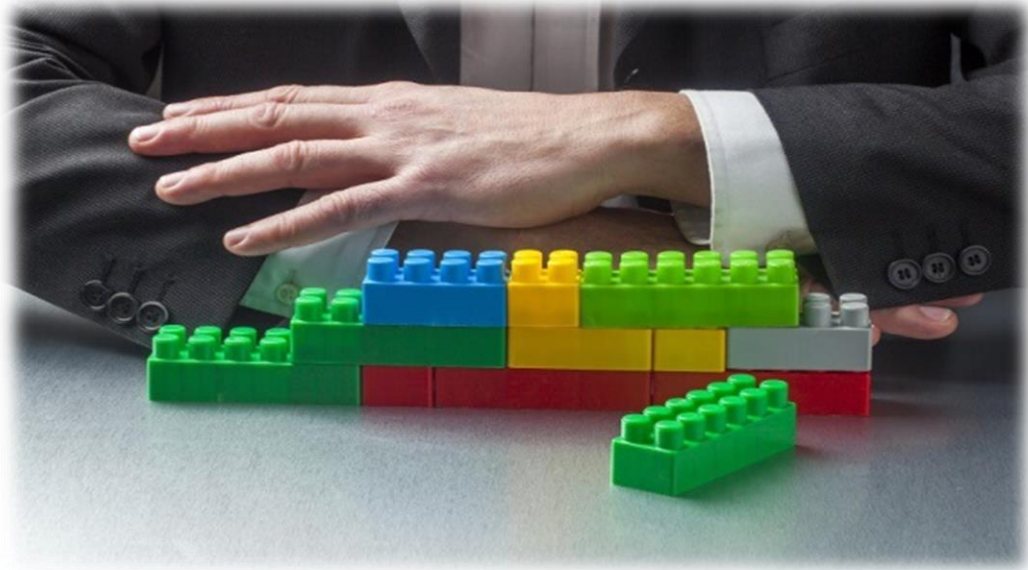


Miguel Ramírez



CONSTITUCIÓN DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA



Ebook de distribución Gratuita
elaborado por Miguel Ramirez y
World Legal Corporation



PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Durante el desarrollo y el pasar de los años, se ha hecho más notoria la concentración de población en las grandes ciudades, lo que ha llevado entonces a que **la generalidad no sea vivir en amplios terrenos**, bastante alejados unos de otros sino por el contrario cada vez son más pequeñas y cercanas las viviendas entre sí, esto teniendo entre otros motivos, **el alto costo del metro cuadrado (M2)**, **y el poco espacio disponible que hay en las ciudades**, que cada vez están más colmada de construcciones.

Es por lo anterior que, el vivir en comunidad, se ha vuelto cada día más común, y si a comunidad nos referimos con que a pesar de tener un espacio propio, que en este caso hace referencia a los apartamentos o casas específicamente, **hay un espacio común que es lo que generalmente causa conflictos**.

Esto llevó a que el gobierno legislara todo sobre inmuebles divididos en departamentos o pisos de propiedad, denominado [Régimen de Propiedad Horizontal](#) que es el Sistema jurídico que regula el

sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Inicialmente mediante la [Ley 182 de 1948](#) la cual fue modificada por la [ley 16 de 1985](#) que **por primera vez dio a la propiedad horizontal una personalidad jurídica**, crea los cargos de administrador y Asamblea General de Copropietarios.

Posteriormente se expide la [Ley 428 de 1998](#) la cual tiene por objeto **reglamentar los derechos y obligaciones de los copropietarios**, con relación a los bienes de uso común y la reglamentó según su tipo sea residencial, comercial, industrial, turístico, etc.

Por último, se expidió la [Ley 675 de 2001](#), la cual rige actualmente y **derogó todas las normas anteriores**, unificando la normatividad frente a la Propiedad Horizontal.

Es por lo anterior que este escrito estará dedicado a hablar de algunos de los más importantes puntos que reglamenta esta ley, y que es base legal para los procesos que se adelantan en las propiedades horizontales que a bien existen.

I. CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



La persona jurídica de Propiedad Horizontal, se crea mediante **Escritura Pública**, la cual debe registrarse en la oficina de registro de instrumentos públicos, también deberá inscribirse ante el alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, quien es el encargado de certificar la existencia y representación legal, adjunto a la **escritura de constitución de la propiedad** de anexarse documentos que acrediten los nombramientos del representante legal y del revisor fiscal, también será objeto de inscripción la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal para efectos de declarar su liquidación.

II. CLASIFICACION DE LOS BIENES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



Los bienes dentro de la propiedad horizontal se dividen en **bienes privados o de dominio particular** y **bienes comunes** los cuales pueden

ser esenciales o no esenciales y de uso exclusivo.

Bienes privados o de dominio particular

Respecto de los bienes privados o de dominio particular: Son bienes que se **encuentran debidamente delimitados en el reglamento de propiedad horizontal y los planos de construcción del conjunto o edificio**, son de uso exclusivo e independiente, pero ser propietario de estos implica tener una copropiedad sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal, y se encuentran determinados por coeficientes respecto del bien particular.

Bienes comunes

Respecto de los bienes comunes: tal y como los describe el **artículo 19 de la ley 675 de 2001**, que a la letra dice lo siguiente:

“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter 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 será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.”

Los esenciales, son los que permiten el buen funcionamiento y estabilidad del edificio o conjunto tales como, tuberías, columnas, escaleras y demás.

Los no esenciales, son por su parte los que a pesar de que la existencia de los mismos no interviene en

la existencia del edificio, ofrecen a sus copropietarios facilidades, bienestar, goce, y demás, en este caso nos referimos a piscinas, gimnasio y zona social, etc.

Los bienes comunes de uso exclusivo son los que sirven o van dirigidos a uno o varios bienes de uso privado, pero no a todos en general, en este caso un ejemplo sería la escalera de la torre A (refiriéndose a un conjunto de varios bloques de uso exclusivo de esta torre, en ningún caso favorece o sirve frecuentemente a las demás torres, refiriéndonos al ejemplo en cuestión.

III. GRUPOS COLEGIADOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



Para este punto, existen dos grupo, uno que es el órgano de dirección de la Propiedad Horizontal, denominado **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**, a cuyo grupo pertenecen **todos los copropietarios de la propiedad horizontal, sus representantes o sus delegados**, y tienen dentro de sus funciones las de nombramiento y remoción del Administrador y Consejo de Administración, la aprobación de los presupuestos y gastos y decidir sobre distintos temas que sean incidentales para la Propiedad Horizontal, y **deberán reunirse al menos una vez cada periodo presupuestal dentro de los tres meses anteriores al mismo.**

Adicionalmente existe, **EL CONSEJO DE ADMINISTRACION** el cual en su **artículo 53 de la ley 675 de 2001** establece:

“Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

Y cuya función será tomar las determinaciones necesarias en orden a que la **persona jurídica** cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

IV. PRESUPUESTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



La propiedad horizontal es una persona jurídica sin ánimo de lucro, por lo anterior, en ningún caso se debe dar la figura de SUPERAVIT, pues **todo el**

presupuesto debe ser destinado para lo que en principio fue planeado.

Cada co-propietario tiene la obligación de pagar una CUOTA DE ADMINISTRACION, llamada técnicamente EXPENSAS ORDINARIAS DE ADMINISTRACION, la cual dependerá del porcentaje de coeficiente que el co-propietario tenga dentro de la propiedad horizontal, y que será responsable solidariamente quien disfrute a cualquier título del inmueble, especialmente el arrendatario de este.

Estas expensas estarán sujetas al incremento que anualmente se decida en asamblea general, además de las expensas extraordinarias a que haya lugar a pagar por los co-propietarios, poniendo de presente que deberán debatirse y aprobarse en asamblea.

En caso de incumplimiento de los pagos de expensas ordinarias y extraordinarias, la propiedad horizontal podrá iniciar en contra del deudor proceso ejecutivo por incumplimiento en los pagos.

La propiedad horizontal, hoy por hoy es común, **la mayoría de personas viven en edificios o conjuntos lo que da lugar a una constante convivencia entre los colindantes**, y que llevó a la organización como persona jurídica de los mismos.

A este punto, es ya un tema reglamentado en su mayoría, que otorga a las propiedades horizontales cierta independencia en el manejo interno de sus asuntos, siempre de acorde a lo que se establezca en la **ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.**

En la actualidad, los jóvenes han ido avanzando en su ideario de emprendimiento, dejando de lado la idea clásica de Educación – Buen trabajo (buen salario) – Antigüedad – Pensión; así mismo las universidades y el Estado brindan cada vez más ayudas en proyectos de inversión para capitalización de grandes ideas, e incluso facilidades para la **construcción de nuevas empresas.**

Es por lo anterior que cada vez son más los conocidos, compañeros, amigos e incluso familiares que incursionan en esa nueva etapa de CREAR SU PROPIA EMPRESA, incluso con este propósito se expidió la Lev 1014 de 2006 “De fomento a la cultura del emprendimiento” tal y como lo expone Laura López, Abogada de la Universidad Externado en su publicación en la revista de la institución, en su artículo titulado **“La SAS unipersonal y la empresa unipersonal de responsabilidad limitada, similitudes, diferencias, ventajas y proyección de ambas figuras dentro del ordenamiento mercantil Colombiano”**, donde expone lo siguiente: La **Ley 1014 de 2006** "De fomento a la cultura del emprendimiento" fue expedida con el propósito de **crear un marco jurídico que sentará las bases para la promoción del emprendimiento y la creación de empresas como política de Estado.**

La ley buscaba fomentar en el país una cultura del emprendimiento a través de la promoción y el facilitamiento de las condiciones para la creación de empresas innovadoras que generaran trabajo de mejor calidad y aportaran al sostenimiento de las fuentes productivas, apuntando a un desarrollo territorial equilibrado y autónomo, que trajera como consecuencia un mayor y mejor desarrollo económico para Colombia.

ENLACES DE INTERES:

1. [¿Qué se necesita para construir una propiedad horizontal?](#)
2. [Aspectos generales de la Propiedad Horizontal.](#)
3. [Algunos contratos que frecuentemente se tramitan en Colombia.](#)
4. [Importancia de los seguros para edificios.](#)



*Colombia Legal Corporation Asesores
Legales Especialistas*

Visita nuestros sitios web:

[Colombia Legal Corporation World Legal Corporation](#)

Estamos en las redes sociales:

Facebook: [/AbogadoPenalistaBogotá](#)

Twitter: [@CoLegalCorp](#)

Google Plus:

[+ColombiaLegalCorp](#)

LinkedIn: [Miguel Ramírez](#)

Pinterest: [World Legal Corporation](#)

¿Necesitas asesoría legal inmediata?

Escríbenos a:

miguel@worldlegalcorp.com
comunicaciones@worldlegalcorp.com