



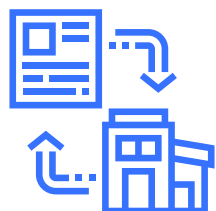
La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Lo que necesitas saber sobre
Propiedad Horizontal

Índice



1

¿En qué consiste la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal?



2

¿Sabe usted que, dentro de su conjunto residencial, los bienes tienen distintos usos?



3

¿Cómo se constituye la propiedad horizontal?



4

¿Cómo se disuelve y liquida una copropiedad?



5

Derechos y deberes de los copropietarios



6

Autoridades en
la Propiedad
Horizontal



7

Expensas



8

Bienes
comunes



9

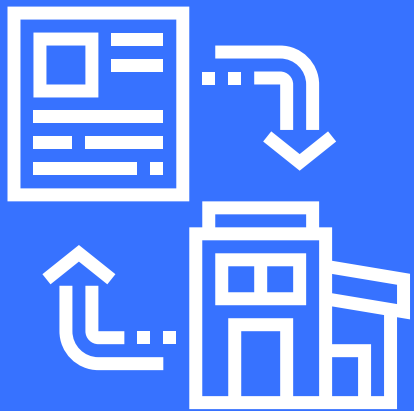
Convivencia en
Propiedad
Horizontal



10

Otras
preguntas

01



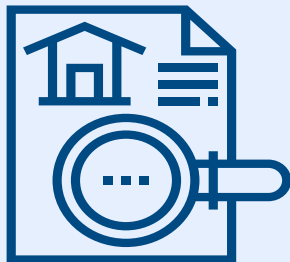
¿En qué consiste la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal?



La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

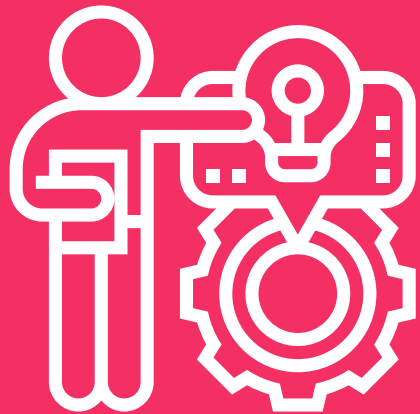


Su fin es garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de normas que promueven el trato pacífico y la solidaridad.



La Ley 675 del 2001 también regula lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del Administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros ítems.

02



¿Sabe usted que, dentro de su conjunto residencial, los bienes **tienen distintos usos?**

¿Sabe usted que, dentro de su conjunto residencial, los bienes tienen distintos usos?

Los inmuebles, conjuntos o edificios sometidos a propiedad horizontal pueden tener tres usos: residencial, mixto o comercial.



Residencial

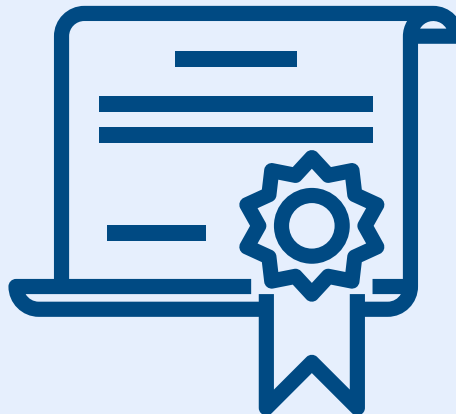


Mixto



Comercial

Es pertinente verificar en la licencia de construcción del edificio o conjunto si está permitido o no el uso comercial.



03



¿Cómo se constituye la
propiedad horizontal?

Es necesario identificar tres partes: la conformación, constitución y la certificación de existencia y representación de la copropiedad.



Conformación



Constitución



**Certificación
de existencia y
representación**



Conformación



La constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa del propietario inicial (constructor), que a través de Escritura Pública somete a propiedad horizontal un bien inmueble.



Constitución



La persona jurídica nace solo hasta cuando se realiza el registro del régimen de propiedad horizontal en la oficina de registro e instrumentos públicos del municipio donde se localice el inmueble.



Certificación de existencia y representación

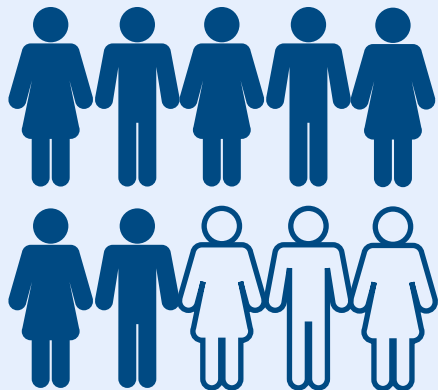


Según el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien esté delegue dicha facultad.

04



¿Cómo se disuelve y liquida
una copropiedad?



Es válida la liquidación y disolución de la propiedad horizontal si se cumple con el cuórum y mayoría calificada de más del 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto.



Cuando existe destrucción o deterioro total del edificio o conjunto en una proporción del 75%, o también puede llevarse a cabo cuando se decide por los propietarios de bienes privados pertenecientes a la copropiedad y por orden judicial o administrativa.

05



Derechos y deberes de los copropietarios

Usted tiene derecho a:



Cada propietario tiene derecho de dominio exclusivo sobre su unidad privada. Quiere decir que puede vender, enajenar, gravar o ceder la tenencia de su unidad privada a cualquier título.



El propietario también tiene derecho a usar áreas comunes como ascensores, jardines, piscinas y pasillos, entre otros, siempre y cuando lo haga según el destino de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.



Otro derecho de los propietarios es el de vivir en un ambiente limpio, saludable y estético.

Derechos para el uso de parqueaderos



¿En un edificio los parqueaderos asignados por escritura (bien común de uso exclusivo) a cada apartamento, pueden ser alquilados por el Administrador al quedar el apartamento temporalmente desocupado?

Los propietarios de bienes privados que tienen a su cargo parqueaderos considerados como bienes comunes de uso exclusivo, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, deben ser utilizados únicamente por el propietario al cual se le ha sido asignado, aún más en razón a que este debe pagar por el uso exclusivo.



¿Pueden los copropietarios morosos hacer uso del parqueadero comunal?

La prohibición de uso de los parqueaderos comunes de un edificio o conjunto como medida correctiva a los deudores morosos es correcta cuando el parqueadero corresponde a la categoría de bien común.

En cuanto a la prohibición de uso de los parqueaderos de visitantes, por parte de los propietarios o residentes de un edificio o conjunto, es administrativamente correcta en cuanto dichos parqueaderos no pueden ser usados por estos ni en forma permanente ni transitoria, pues los parqueaderos de visitantes son única y exclusivamente para el uso de los visitantes de la copropiedad.



¿Puede un propietario que forma parte del Consejo de Administración tener uso exclusivo y/o recurrente de un parqueadero de visitantes?

Los parqueaderos de visitantes no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Derechos para los propietarios ubicados en el primer piso



¿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?

Cuando no exista servicio de ascensor para acceder al parqueadero, depósito o zonas comunes de los propietarios de los apartamentos ubicados en el primer piso, estos no se encuentran en la obligación del pago ni contribución de expensas para su mantenimiento y reparaciones.

Usted tiene el deber de:



Pago de cuotas de administración

Los propietarios de bienes privados pertenecientes a la propiedad horizontal están obligados a contribuir a su pago mensual.



¿Para qué se cobra la cuota de administración?

El pago de la administración se destinará para financiar los servicios necesarios de administración, mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.



¿Quién fija el monto de la cuota de administración?

La asamblea general de propietarios será la que fija el monto a pagar por concepto de cuota de administración.



¿Cómo se calculan las cuotas?

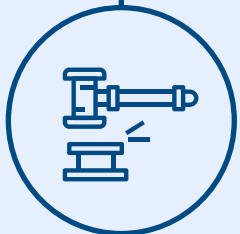
De acuerdo con los coeficientes de copropiedad o por los módulos de contribución y, en ningún caso, se puede establecer bajo el condicionamiento de cuotas iguales.

Usted tiene el deber de:



¿Si me atraso en las cuotas de administración me cobran interés de mora?

El retardo en el cumplimiento del pago generará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente.



¿Existen sanciones por el no pago de las cuotas de administración?

Las cuotas de administración pueden ser cobradas judicialmente por el Administrador o a través de apoderado judicial.



¿Se podrá hacer público el listado de propietarios en mora de cuotas de administración?

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

La publicación de la lista de morosos en las zonas comunes de la copropiedad no constituye por sí misma violación a los derechos al buen nombre y a la intimidad, por cuanto lo único que se da a conocer es un hecho cierto: la mora en el pago de cuotas de administración, y este es un asunto que interesa a los demás habitantes de la copropiedad.

Otras obligaciones



Una obligación de los propietarios de bienes privados es el pago de los gastos comunes necesarios para la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.



Dentro de la propiedad horizontal debe crearse un fondo para atender obligaciones y gastos imprevistos, este fondo se constituirá con un porcentaje de recargo no menor al uno por ciento sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general de propietarios estime pertinentes.



Mientras existan recursos en el fondo de imprevistos, no se puede cobrar una cuota extraordinaria para atender un imprevisto, sólo se aprobarán estas cuotas cuando los recursos de este fondo no sean suficientes para atender la contingencia.

06



Autoridades en la Propiedad Horizontal

1



Asamblea de copropietarios

Es la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

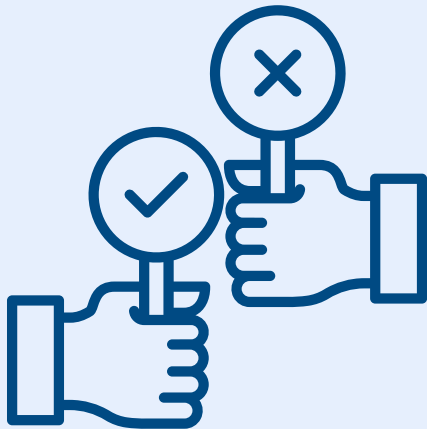
Por disposición legal, la Asamblea general está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevé la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la Ley.



¿Con relación a las reuniones es necesario que se presente el orden del día?

La Ley 675 de 2001 no establece el orden del día de los temas a tratar en la Asamblea ordinaria y/o extraordinaria de copropietarios, ya que esto es facultativo.

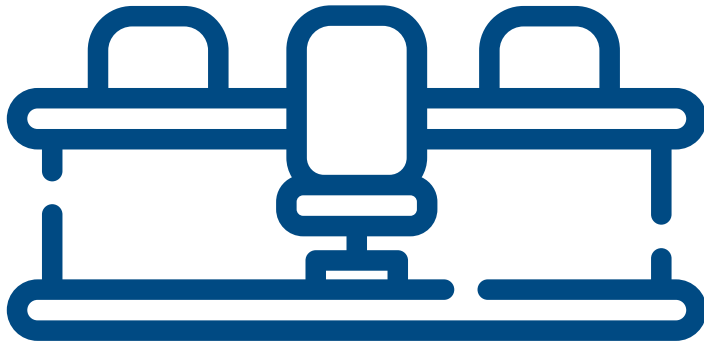
No hay condicionamiento en materia de los temas a tratar en la Asamblea general, sea ordinaria o extraordinaria, por lo cual deberá elaborarse el respectivo orden del día sin limitantes y en esa lista se encontrarán los temas a desarrollar en la asamblea. No se podrán tomar decisiones sobre aspectos no previstos en este cuando de asambleas extraordinarias se trate.



¿Podrían impugnarse las decisiones de la Asamblea?

Quienes se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la Asamblea general son el Administrador, el Revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

2



Consejo de administración

¿Solo los propietarios pueden hacer parte del consejo de administración o un delegado puede serlo también?

El consejo de administración estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados.

¿Quién escoge a los miembros del consejo de administración?

La Asamblea general de propietarios es quien determina quiénes conforman el consejo de administración, y si la elección se ajusta a la Ley y/o el reglamento, este propietario podrá ser parte del consejo de administración.

3



Administrador

¿Puede el Administrador negar a los copropietarios acceder a la información de la copropiedad?

Los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier tiempo, por eso debe facilitarse el acceso a la información, dado que ellos, como partícipes que son de la Asamblea general de propietarios y del consejo de administración, deben tener acceso a los estados financieros y a la información y documentos complementarios que se ponen a consideración de estos órganos de dirección y administración para su aprobación en cualquier momento.

Los tenedores de bienes privados, que no son propietarios, únicamente podrán efectuar la revisión de documentos cuando estén siendo afectados por las decisiones de la Asamblea general de propietarios o los órganos internos de la propiedad horizontal, y cuando se pretenda garantizar un derecho fundamental.

¿Qué implicaciones tiene que la administración del conjunto no haya publicado respectivamente el Acta de Asamblea de Propietarios del año inmediatamente anterior?

Está en cabeza del Administrador el deber de poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal las actas de asamblea sea ordinaria o extraordinaria, veinte días después de su realización. Igualmente cualquier propietario está en la facultad de solicitar copia del acta de asamblea, en caso de no expedirse podrá acudir ante la instancia municipal o distrital para que por su intermedio se expida la copia respectiva.

¿La administración debe contestar mis derechos de petición?

Se puede concluir que el derecho de petición puede ser ejercido por cualquier persona ante organizaciones privadas (edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal), siempre y cuando busque garantizar derechos fundamentales (v.gr. vida, trabajo, etc.). De requerirse documentos, estos pueden ser suministrados, salvo en aquellos casos que se encuentren bajo reserva legal, es decir, que la Ley haya determinado su prohibición para darlos a conocer.

¿Quién tiene la facultad de remover al administrador?

Es la Asamblea general de propietarios la encargada de nombrar y remover al administrador, contemplando la excepción del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, la cual estipula que en los casos en los que exista consejo de administración, será este órgano el encargado de nombrarlo.

¿Cómo se termina la administración provisional y quién debe escoger el nuevo administrador?

Al terminar la administración provisional, es deber del propietario inicial informar expresamente esta situación por escrito a los propietarios del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, para que se reúna la Asamblea y nombre un Administrador en el término de veinte (20) días hábiles siguientes a la comunicación. En el caso de que la asamblea no nombre al Administrador conforme a lo señalado, el propietario inicial es quien debe nombrar al Administrador.

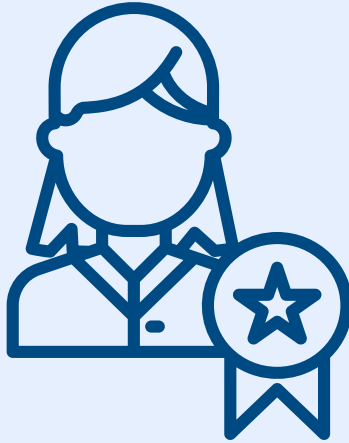
4



Revisor fiscal

El revisor fiscal en Propiedad Horizontal es aquel que puede ejercer control sobre las operaciones de la administración. Además, es el encargado de entregar recomendaciones e informes para lograr que los bienes sociales estén adecuadamente protegidos en relación con factores internos o externos, históricos o prospectivos y para lograr una estructura eficaz para el control de los mismos.

Este informe se caracteriza por su oportunidad, es decir, se produce en el momento en que se requieren las instrucciones para el eficiente funcionamiento del sistema de protección de bienes comunes.



¿Qué inhabilidades existen para ser revisor fiscal de un conjunto sometido a propiedad horizontal y para ser el contador?, ¿es obligatorio contar con estas dos figuras?

El revisor fiscal debe ser contador público con matrícula profesional e inscripción en la Junta Central de Contadores, subrayando que en el caso de ejercer en un conjunto de uso comercial o mixto, este no puede ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal sobre la cual cumple funciones, así como tampoco puede tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil; ni vínculos comerciales o cualquier situación que hiciese su labor menos objetiva con el Administrador y los miembros del consejo de administración. En los conjuntos de uso residencial será potestativa el uso de esta figura.



¿Qué responsabilidad tiene el Revisor Fiscal cuando no da cumplimiento al informar a la Asamblea o tomar medidas correctivas, respecto de nombramiento de consejeros que no son previamente autorizados por los verdaderos titulares del derecho de dominio para que les represente en la Asamblea?

Los revisores fiscales de las copropiedades pueden intervenir en las deliberaciones de la Asamblea o los consejos de administración en la medida que sea citado a las reuniones con derecho a voz, pero no a voto.

07



Expensas



¿Qué son las expensas comunes necesarias u ordinarias?

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales.

Estas expensas o gastos están destinadas al cumplimiento del objeto social de la propiedad horizontal.



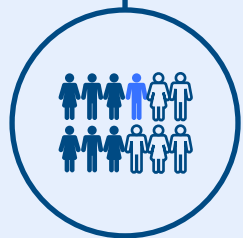
¿Cuál es su destinación?

Subvención de los servicios necesarios para existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Dentro de dichos servicios se cuentan el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia.



Cuándo se aprueban?

Se aprueban con el presupuesto presentando en la Asamblea ordinaria en la fecha establecida en el Reglamento de la propiedad horizontal para la realización de la misma; en el caso en que la fecha no se haya determinado en el Reglamento, se deben realizar dentro de los tres meses siguientes del corte de cada período presupuestal.



¿Cuál es el cuórum y la mayoría decisoria necesarios para su aprobación?

Para poder sesionar se requiere la asistencia de los propietarios de los bienes privados que representen más de la mitad de los coeficientes de propiedad totales. Se aprueban con la mayoría simple de los asistentes, es decir, la mitad más uno.

No importa qué tipo de aspectos se aprueben, en tanto se puedan clasificar como expensas comunes necesarias.



¿Qué son las expensas comunes no necesarias y extraordinarias?

No se encuentran designadas para el cumplimiento del objeto social de la propiedad horizontal. Son erogaciones destinadas al cubrimiento de necesidades imprevistas surgidas de situaciones particulares.



¿Cuándo se aprueban?

Se aprueban en reuniones extraordinarias; para la realización de dichas reuniones no hay una fecha preestablecida, puesto que dichas expensas se generan en situaciones particulares. Si bien estas cuotas tienen el carácter de expensas comunes, se consideran comunes extraordinarias debido a que no hacen parte del presupuesto anual del edificio o conjunto.



¿Cuál es el quórum y la mayoría decisoria necesarios para su aprobación?

Para la aprobación de las expensas comunes extraordinarias se requiere el setenta por ciento de los coeficientes de la copropiedad para poder decidir si se aprueba o no la cuota de administración extraordinaria.



¿Cómo se realiza el aumento de las expensas comunes en la propiedad horizontal?

El monto de las cuotas de administración deberá corresponder con el presupuesto de gastos para cada anualidad. Dicho presupuesto debe responder al estudio anticipado de los gastos a efectuarse en el periodo siguiente de las necesidades para el mantenimiento, conservación, reparación y seguridad de las zonas comunes del conjunto o edificio, entre otros aspectos.

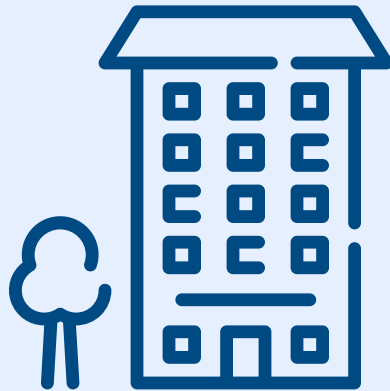
Quien elabora el proyecto de presupuesto es el Administrador, el cual deberá ser presentado al consejo de administración para que sea aprobado por este órgano y, posteriormente, ser expuesto ante la Asamblea general de propietarios para su debate y aprobación, lo cual se hará dentro de los primeros meses del año.

08

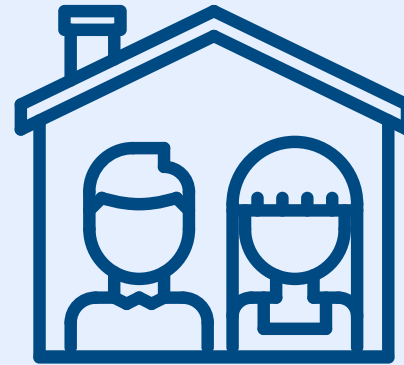


Bienes comunes

Existen dos clases de bienes



Bienes comunes



**Bienes comunes
esenciales**

Bienes comunes



Pertenecen a todos los propietarios de bienes privados del edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, los cuales, bien sea por su naturaleza o destinación, proporcionan el funcionamiento, preservación, uso y goce de los bienes particulares.



Bienes comunes esenciales



Son aquellos indispensables para usar y disfrutar los bienes privados como el terreno en el que existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, la estructura, circulaciones indispensables para acceder a bienes privados, fachadas y los techos o losas que funcionen como cubiertas a cualquier nivel.



¿Es posible cambiar la destinación de un bien común?

Es una decisión que debe adoptar la Asamblea general de propietarios por mayoría calificada correspondiente al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal.



¿Puedo hacer mejoras en un bien común del cual tengo el uso exclusivo?

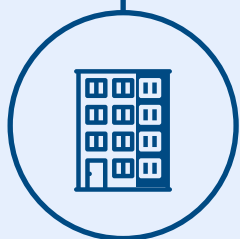
Los bienes comunes de uso exclusivo no pueden ser modificados por quien tenga el derecho de uso del mismo, no obstante, esto no impide que conforme al derecho, la Asamblea general de propietarios como órgano superior de la copropiedad autorice ciertas modificaciones que se encuentren ajustadas a la Ley.



¿Cómo funciona la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial a la copropiedad?

Los bienes comunes de uso y goce general (distintos a los bienes esenciales) se entregan a quienes indique la Asamblea general o al administrador máximo hasta que se finalice la construcción y enajenación de bienes privados correspondientes al 51% de los coeficientes de copropiedad.

Dicha entrega debe contener, además, las garantías de los ascensores y demás equipos de la copropiedad, los planos de los servicios públicos, redes eléctricas, etc. Subrayando que los bienes comunes deben coincidir con el proyecto que se aprobó para la construcción y con el reglamento de propiedad horizontal.



¿Las fachadas de las casas de una copropiedad tienen la calidad de BIEN COMUN?, ¿cuál es procedimiento legal para autorizar el cambio de color de fachada de las casas de una propiedad horizontal?

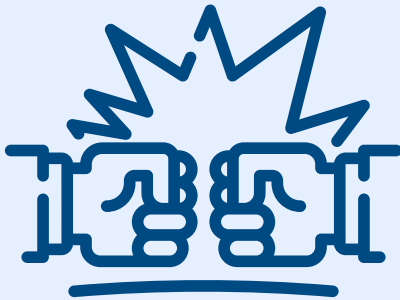
Los bienes comunes esenciales son aquellos indispensables para usar y disfrutar los bienes privados, contemplando dentro de este tipo de bienes el terreno en el que existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, la estructura, circulaciones indispensables para acceder a bienes privados, fachadas y los techos o losas que funcionen como cubiertas a cualquier nivel.

Es necesario contar con el cuórum y mayorías a favor para reformar las fachadas.

09



Convivencia en Propiedad Horizontal



¿Si se presentan conflictos en propiedad horizontal, bajo qué artículo se puede dar solución a los mismos?

Existen mecanismos para la solución de conflictos entre copropietarios. El comité de convivencia de la copropiedad es el encargado de liderar la iniciativa, sin embargo, y debido a su naturaleza conciliadora, el Comité no podrá imponer ninguna sanción sobre las personas que estén generando la perturbación en la convivencia en la copropiedad.

¿En una propiedad horizontal es necesario tener un Manual de convivencia?

La facultad de la expedición del Manual de convivencia está en cabeza de la Asamblea general de propietarios.

Los manuales de convivencia son reglamentos internos que deben de ser aprobados por el máximo órgano de la propiedad horizontal, que es la Asamblea general de propietarios. Teniendo en cuenta que todo lo que apruebe la Asamblea de propietarios es de carácter obligatorio, debe darse cabal cumplimiento por parte del Administrador de la propiedad y de los copropietarios.

Es importante dejar en claro que los reglamentos internos de este tipo (manual de convivencia, de funcionamiento de servicios como: piscinas, salones comunales, etc.) tienen como finalidad lograr soluciones simples a los problemas generados por la convivencia; temas que por lo general no se desarrollan en el reglamento de la copropiedad.

Es responsabilidad de los organismos de administración y control de la copropiedad (asamblea general de propietarios, administrador y consejo de administración) la creación del Comité de convivencia y la expedición del Manual de convivencia en aras de mantener la armonía que debe existir en la copropiedad.



10



Otras preguntas



¿Es posible alquilar para turismo un apartamento en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal?

Es obligatorio contar con el Registro Nacional de Turismo por parte de los prestadores de servicios turísticos.

Es obligación de los administradores de propiedad horizontal, en donde se preste servicio de vivienda turística, reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo cuando no estén autorizados expresamente en el reglamento de propiedad horizontal para tal destinación o cuando no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. Advirtiéndole que la omisión de ello tiene como consecuencia para el Administrador una multa, impuesta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de tres salarios mínimos mensuales vigentes al momento del pago.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda