

# Guía gráfica conceptual de propiedad horizontal

## Capítulo I ley 675 de 2001



BIBLIOTECA CONPUCOL. DOCUMENTO DE CONSULTA



SERVICIO NACIONAL  
DE APRENDIZAJE



# Guía gráfica conceptual de propiedad horizontal

## Capítulo I ley 675 de 2001



Documento Consulta  
Colegio de Contadores Públicos de Colombia



SERVICIO NACIONAL  
DE APRENDIZAJE

Agosto de 2018

Edición 01. IISBN: 978-958-15-0465-7

**Centro de Tecnologías para la Construcción y la Madera**

**Sudirector**

Francisco Gutiérrez Escobar

**Misional**

Alicia Esperanza Salas

**Lider SENNOVA CTCM**

Jorge Mario Paternina

**Especialidad Gestión de la Propiedad horizontal**

**Coordinador Académico**

Jesús Alejandro Moreno Bohorquez

**Dirección del Proyecto y Diagramacion**

Ingrid Johana Pineda Medina

Investigador Líder Propiedad horizontal

**Contribución**

**Semillero de Investigación Propiedad horizontal**

Gisela Yasmin Navarro Vargas

Santiago Díaz

Yoli Briceño

Leidy Aldana Zipaquira



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-  
NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

Catalogación en la publicación SENA Sistema de Bibliotecas

Pineda Medina, Ingrid Johana

Guía gráfica conceptual de propiedad horizontal: capítulo I, ley 675 de 2001/ Ingrid Johana Pineda Medina; Ilustración: Gisela Yasmin Navarro Vargas, Santiago Díaz, Yoli Briceño, Leidy Aldana Zipaquira - Edición 01- [Bogotá]: Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA). Centro de Tecnologías para la Construcción y la Madera, 2018.

1 recurso en línea (40 paginas): PDF

Incluye glosario en español e inglés.

Contenido: Línea de tiempo de la propiedad horizontal - Ley 675 de agosto 03 de 2001.

Capítulo I.

ISBN 978-958-15-0465-7

1. Propiedad Horizontal- Colombia- Legislación. I. Pineda Medina, Ingrid Johana, II. Navarro Vargas, Gisela Yasmin, Ilustrador, III. Díaz, Santiago, Ilustrador, IV. Briceño, Yoli, Ilustrador, V. Aldana Zipaquira, Leidy, Ilustrador. Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA).

COD. 346.0433



# Introducción

Una vez analizado el cómo se ha ejecutando el proceso de formación para el programa de Gestión de Propiedad Horizontal en el CTCM SENA, se encontró la imperiosa necesidad de construir herramientas orientadas a contribuir en los procesos de formación académica (material de tipo didáctico- Guía grafica conceptual de propiedad horizontal). Entiéndase que el material didáctico" se refiere a aquellos medios y recursos que facilitan la enseñanza y el aprendizaje, dentro de un contexto educativo, estimulando la función de los sentidos para acceder de manera fácil a la adquisición de conceptos habilidades, actitudes o destrezas.

El material construido favorece el aprendizaje, ayudando a pensar, incitando la imaginación y creación, ejercitando la manipulación y construcción, y propiciando la elaboración de relaciones operatorias y el enriquecimiento del vocabulario.

La Guía grafica conceptual de propiedad horizontal proporciona información y guía el aprendizaje, aporta una base concreta para el pensamiento conceptual y contribuye en el aumento de los significados; desarrollan la continuidad de pensamiento, hace que el aprendizaje sea más duradero y brindan una experiencia real que estimula, la actividad de los aprendices.

Resulta pertinente considerar y recordar siempre, que los medios son los que deben estar subordinados a los demás elementos curriculares y no a la inversa; es decir, los medios deben contribuir a facilitar el aprendizaje que se persigue, así como a minimizar los problemas como la falta de motivación y comprensión, los fracasos y deserción académica, entre otros, que puedan presentar los aprendices para que se dé el aprendizaje.

# Línea de tiempo de la propiedad horizontal

La Propiedad horizontal en Colombia es un régimen jurídico que se ha desarrollado en un contexto social, político, económico y cultural en permanente cambio sin encontrar aún la estabilidad; nace como respuesta al “Bogotazo”, ocurrido el 9 de abril de 1948 cuando lamentablemente el líder político Dr. Jorge Eliecer Gaitán fué asesinado y trae como consecuencia a nivel local la destrucción del centro de Bogotá a manos de la enardecida turba, y a nivel nacional el inicio de un largo periodo de violencia en diferentes zonas rurales, con el consecuente éxodo de personas hacia las ciudades y principalmente hacia la Capital; lo cual conlleva un cambio en el modelo urbano pues se hizo necesario alojar una mayor cantidad de personas en la mínima porción de espacio posible.

Previo al Bogotazo ya se evidenciaban signos de insuficiencia de la ciudad frente al fenómeno migratorio generado por el crecimiento económico y el nacimiento de nuevas formas de producción de finales del siglo XIX, que activó la construcción de viviendas por pisos, la división de casas en inquilinatos sin ningún tipo de reglamentación legal, esto en sí era objeto de estudio, siendo el “Bogotazo” el detonante para el inicio de la normalización legal, en un país que en ese entonces no tenía la suficiente madurez jurídica para establecer normas que

resolvieran la necesidad de compaginar el régimen jurídico de propiedad privada con el de propiedad común.

Ahora bien, entendiendo que la Propiedad horizontal además de ser un régimen legal, es una forma de vida de la modernidad que compromete la vida comunitaria y sus dinámicas, para su entendimiento, es necesario hacer un recorrido histórico desde los inicios de la vivienda buscando entender la importancia de la normatividad que regula tanto la propiedad privada, como la propiedad común, y favorezca la convivencia y el bienestar de quienes la habitan.

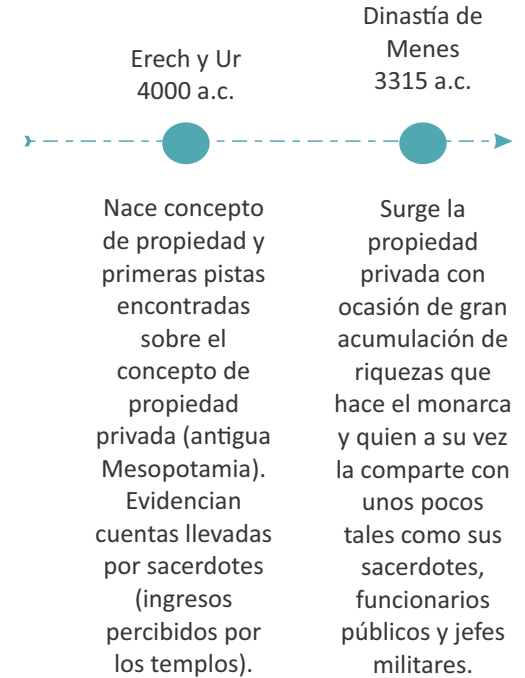
A continuación presentaremos una revisión somera de la evolución de la vivienda y el desarrollo histórico de las normas de vivienda a nivel mundial para proseguir con la descripción de la evolución normativa de la propiedad horizontal en Colombia.

Por Gisela Yasmin Navarro Vargas  
Tecnólogo en Gestión de Propiedad Horizontal  
Semillero de Investigación Propiedad Horizontal CTCM

# Linea de tiempo de la propiedad horizontal



Fotos: Juan Diego Buitrago Cano/ Ceeel Fotos De Épocas: Sady González. Eltiempo.com



# Linea de tiempo de la propiedad horizontal

Grecia, Egipto y Caldea  
2000 a.c.  
Babilonia  
2000 a.c.

Grecia, Egipto y Caldea: El piso superior de una casa puede formar una propiedad distinta y ser objeto de venta. Babilonia : Acta de la época de Inmeroum, rey de Sippar.

Babilonia  
1800 a.c.

Código del Rey Hammurabi, primera norma que garantiza la propiedad de la tierra, contratos de arriendo, préstamo de dinero y venta de fuerza laboral, permitiendo también y reglamentando la esclavitud.

Derecho Romano.

Textos de Papiniano y Ulpano: Sistema de propiedad de Comuneros. Texto de Dionisio: Los plebeyos construyeron en común casas en el Aventino y las dividieron por pisos.

Roma 64  
Reconstrucción de Roma en cenizas

Imperio de Nerón  
El derecho de superficie aparece como una necesaria modificación del riguroso principio de la inseparabilidad del dominio, como la forma más rápida de reconstruir la ciudad

Península Ibérica.  
Fuero Juzgo 654

Esboza ya la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin configurar una comunidad simple.

Edad Media  
Feudos, construcción de murallas

El derecho de superficie ampliamente difundido. Cimenta reglas que admiten la propiedad sobre las construcciones y los pisos independientes, distinta a la del suelo sobre el que aquellas se asentaban.

Italia.  
Derecho a la superficie.

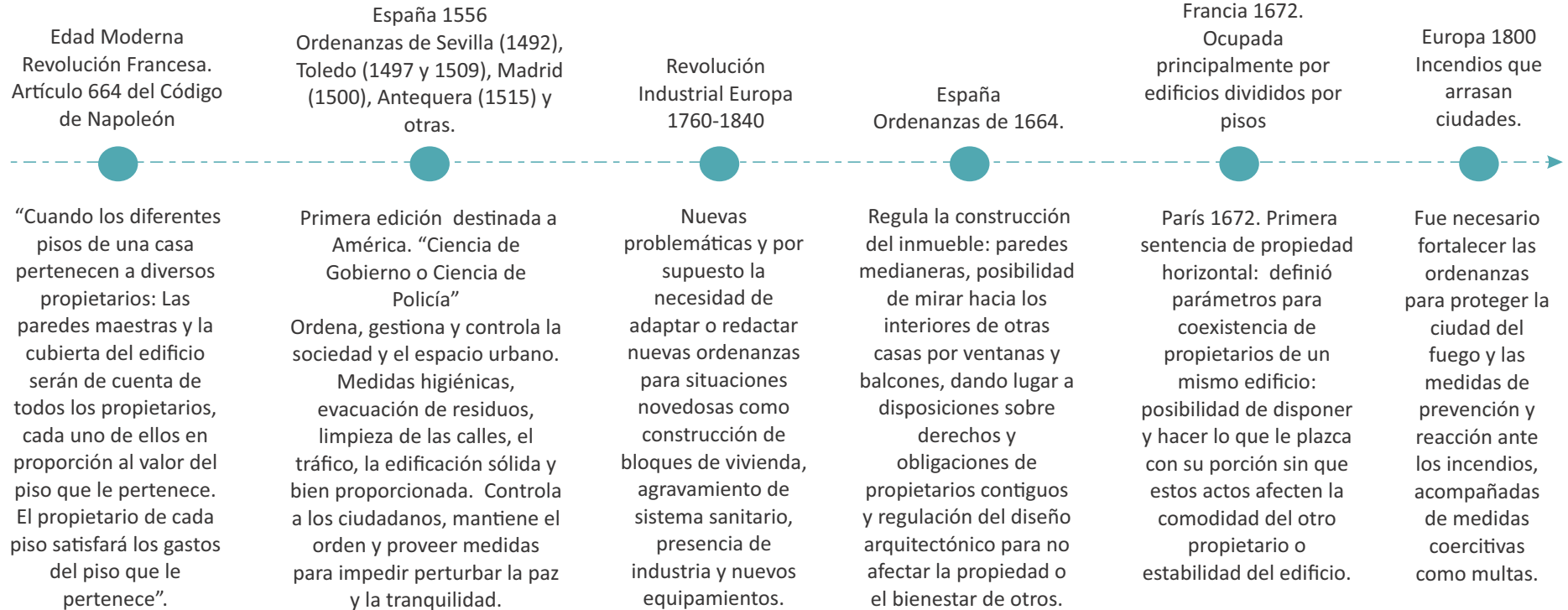
Derecho real estructurado por el derecho intermedio como un dominio dividido, finalmente absorbido, durante la edad Media, por el derecho de enfiteusis.

Alemania Siglo XVI  
Derecho a la superficie.

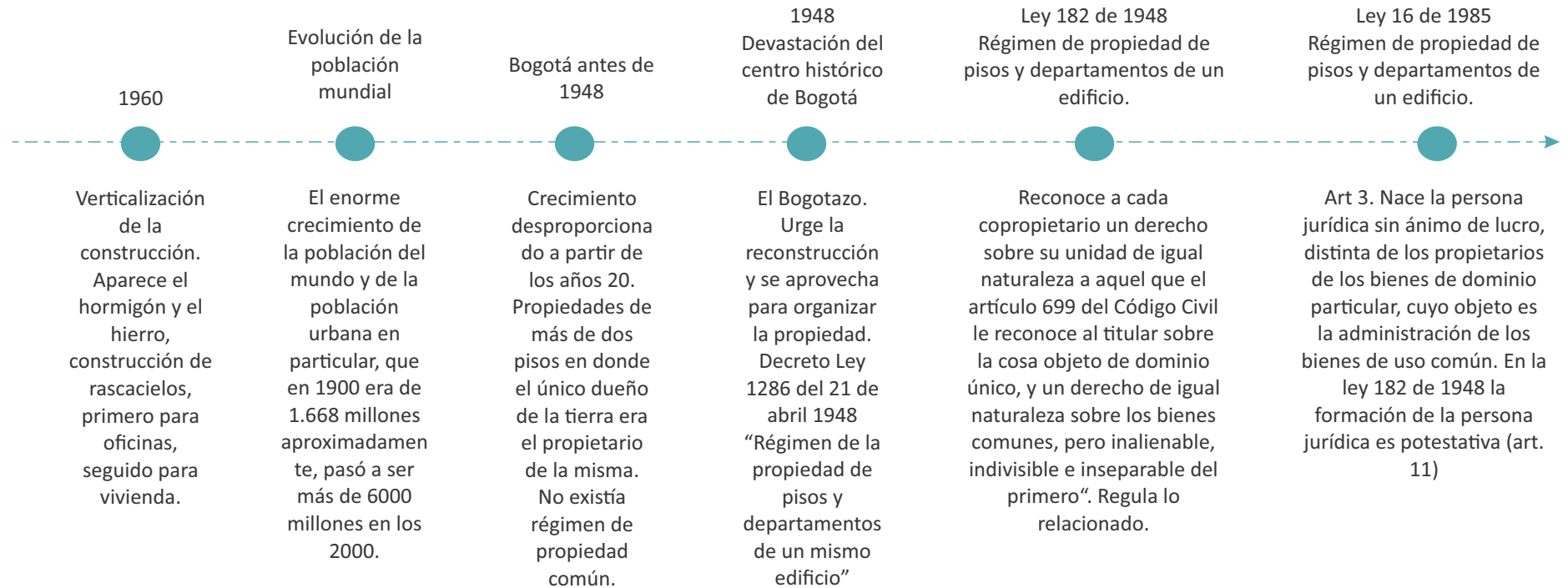
Desarrolla el régimen de propiedad horizontal a partir de la segunda mitad del siglo XVI. Superada la segunda guerra mundial, vino la reconstrucción de las ciudades (propiedad por pisos y departamentos)



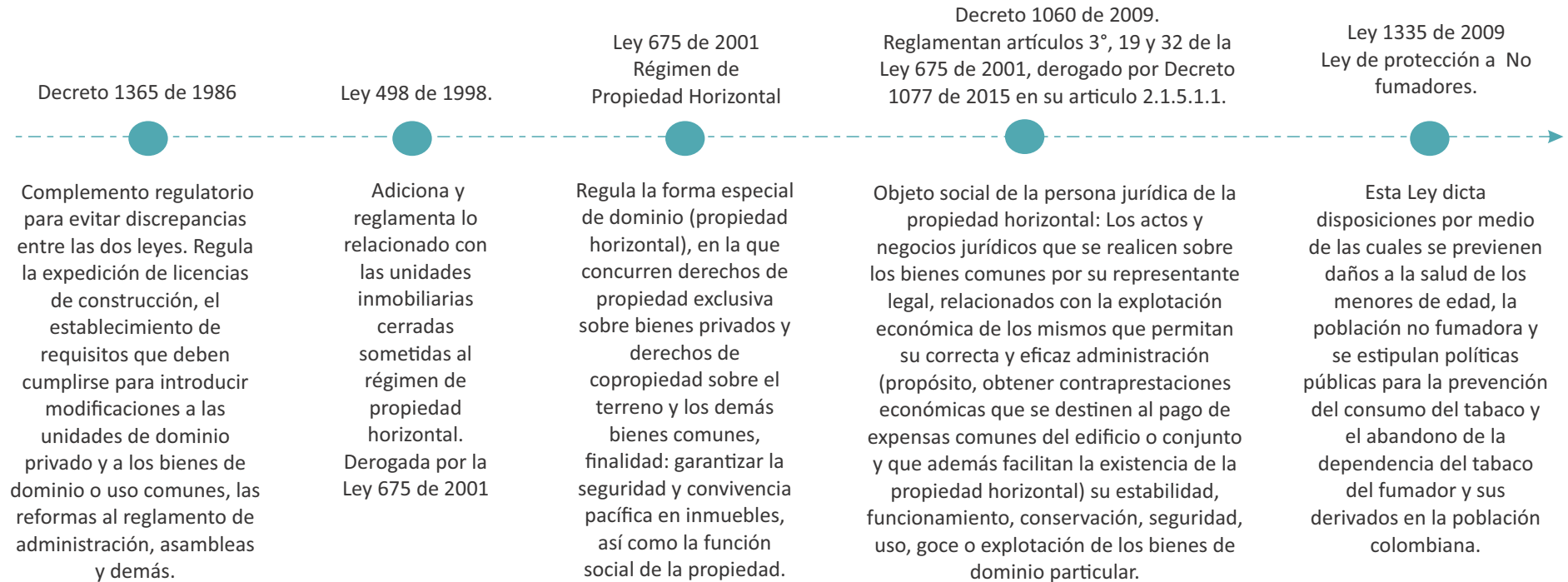
# Linea de tiempo de la propiedad horizontal



# Linea de tiempo de la propiedad horizontal



# Linea de tiempo de la propiedad horizontal



# Linea de tiempo de la propiedad horizontal



# Línea de tiempo de la propiedad horizontal

Ley 1796 de 2016.

Protección al comprador de vivienda y el incremento de seguridad en viviendas.

Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.  
Artículo 6°, Certificación técnica de ocupación.  
Artículo 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales.

Ley 1801 de 2016

Código Nacional de policía y convivencia

Disposiciones de carácter preventivo establecen condiciones para la convivencia, propiciando el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas. Expone los comportamientos contrarios a la convivencia que no deben ser realizados, todos los cuales al ser ejecutados conllevan sanciones. Las más relevantes en la convivencia en copropiedades y que deben hacer parte del Manual de convivencia son:

- Art. 27. Comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad.
- Art. 28. Comportamientos que afectan la seguridad y bienes en relación con los servicios públicos.
- Art. 30. Comportamientos que afectan la seguridad e integridad de las personas en materia de artículos pirotécnicos y sustancias peligrosas.
- Art. 33. Comportamientos que afectan la tranquilidad y las relaciones respetuosas de las personas.
- Art. 38. Comportamientos que afectan la integridad de niños, niñas y adolescentes.
- Art. 111. Comportamientos contrarios a la limpieza y recolección de residuos y escombros y malas prácticas habitacionales.
- Art. 117. Tenencia de animales domésticos o mascotas.
- Art. 118. Caninos y felinos domésticos o mascotas en el espacio público.
- Art. 124. Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales.
- Art. 126, 127, 128, 129 y 134. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos.

# Linea de tiempo de la propiedad horizontal

## La acción Tutela en la Propiedad Horizontal

Artículo 86 de la Constitución Política de Colombia de 1991. Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales...

Solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En la Propiedad Horizontal este mecanismo es eficiente cuando se trata de proteger los derechos fundamentales en casos como: Exista una vulneración de los derechos fundamentales o una limitación arbitraria a estos impuesta por cualquiera de los organismos de dirección y control de la propiedad horizontal, ratificado en varias sentencias.

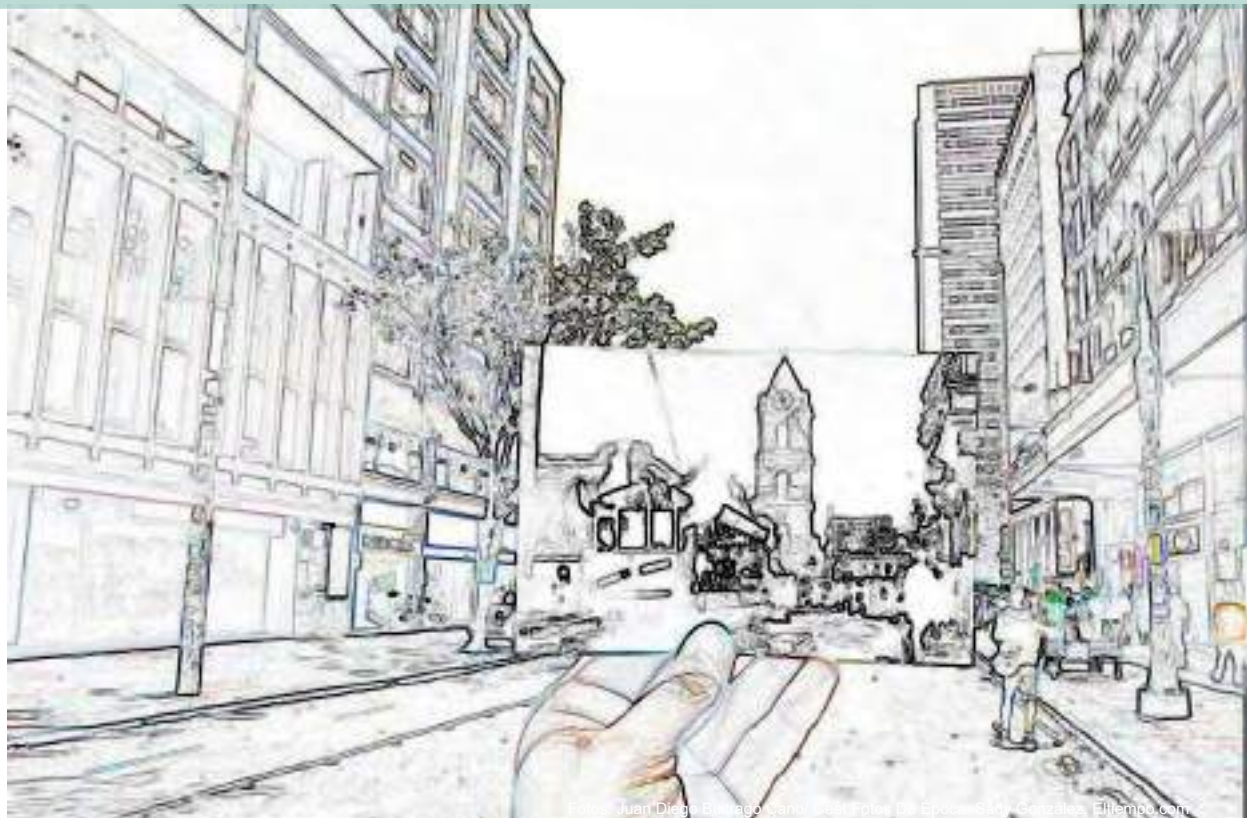


Foto: Juan Diego Barrago, Canal West Foto DR. Epoca, S&P, González, ElTempo.com

Partiendo de lo descrito en la LEY 675 de Agosto 03 de 2001, publicada en el Diario Oficial No. 44.509, del 4 de agosto de 2001, por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal. Y en la que el Congreso de Colombia, decreta en su

## TITULO I.

### Generalidades.

#### Capitulo I. Objeto y Definiciones:

Artículo 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 demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 2°. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

Función social y ecológica de la propiedad.  
Convivencia pacífica y solidaridad social.  
Respeto de la dignidad humana.  
Libre iniciativa empresarial.  
Derecho al debido proceso.

Artículo 3°. Definiciones.

Régimen de Propiedad Horizontal

Reglamento de Propiedad Horizontal

Edificio

Conjunto

Edificio o conjunto de uso residencial

Edificio o conjunto de uso comercial

Edificio o conjunto de uso mixto

Bienes privados o de dominio particular

Bienes comunes

Bienes comunes esenciales

Expensas comunes necesarias

Coefficientes de copropiedad

Módulos de contribución


Propietario inicial

Área privada construida

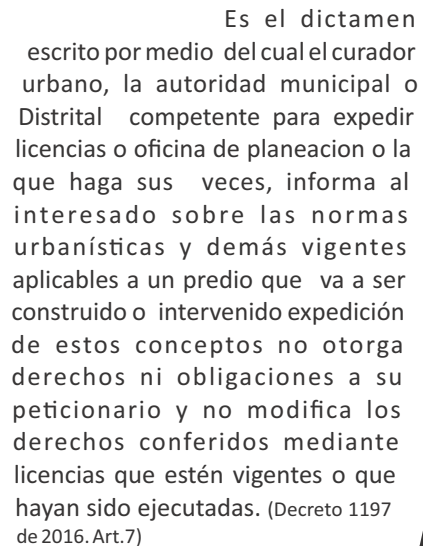
Área privada libre

# FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA de la propiedad.

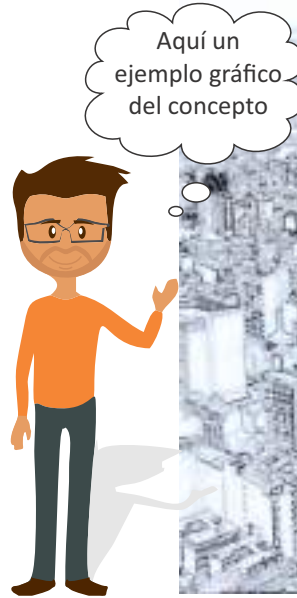
Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.



¿Pero a que se refiere la normatividad urbanística vigente?



Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o Distrital competente para expedir licencias o oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. (Decreto 1197 de 2016. Art.7)



Aquí un ejemplo gráfico del concepto



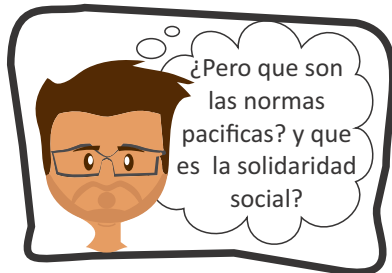


Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

# CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL.



Aquí un ejemplo gráfico del concepto



Las normas pacíficas: son todas aquellas hoy contempladas en el código de policía, y las básicas aceptadas y reconocidas de respeto social.

La solidaridad social: “capacidad o actitud de los individuos de una sociedad para ayudarse y apoyarse unos a otros en aspectos puntuales de la vida cotidiana.” (<https://www.significados.com/solidaridad-social/>)

# RESPECTO DE LA DIGNIDAD HUMANA.

Debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.



En el artículo 36, de la ley 675 encontramos su significado:  
Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.



Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

## LIBRE INICIATIVA EMPRESARIAL



Aquí un ejemplo gráfico del concepto




Muy importante, tengase en cuenta el CAPITULO VI De los bienes comunes, Artículo 19. Alcance y naturaleza,.Parágrafo 2° de la Ley 675 de 2001....


“...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 podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos... Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.”

# DERECHO AL DEBIDO PROCESO


Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.




¿Pero que es el debido proceso?



En el artículo 29, de la Constitución Política de Colombia, encontramos su significado: El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.



¿y que es el derecho de contradicción?



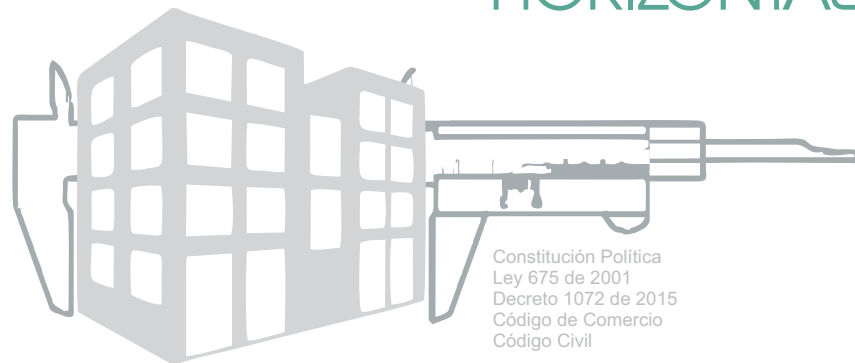
Se materializa en la posibilidad de participar en el proceso, de oponerse, de refutar las afirmaciones de la parte contraria, “el derecho a ser oído implica la posibilidad de otorgar a las partes procesales idénticas oportunidades de defensa, no pudiendo el Juez emitir una determinada decisión cuando no se ha dado la oportunidad de ser escuchado en un término razonable” (Agudelo Ramírez, 2005, p.9).

Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

## RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Se entiende el conjunto de normas jurídicas, actitudes e ideologías vigentes en un país sobre lo que es el Derecho, su función en la sociedad y la manera en que se crea o debería crearse, aplicarse, comprenderse, perfeccionarse, enseñarse y estudiarse.  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema\\_jurídico](https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema_jurídico)



Constitución Política  
Ley 675 de 2001  
Decreto 1072 de 2015  
Código de Comercio  
Código Civil

## REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

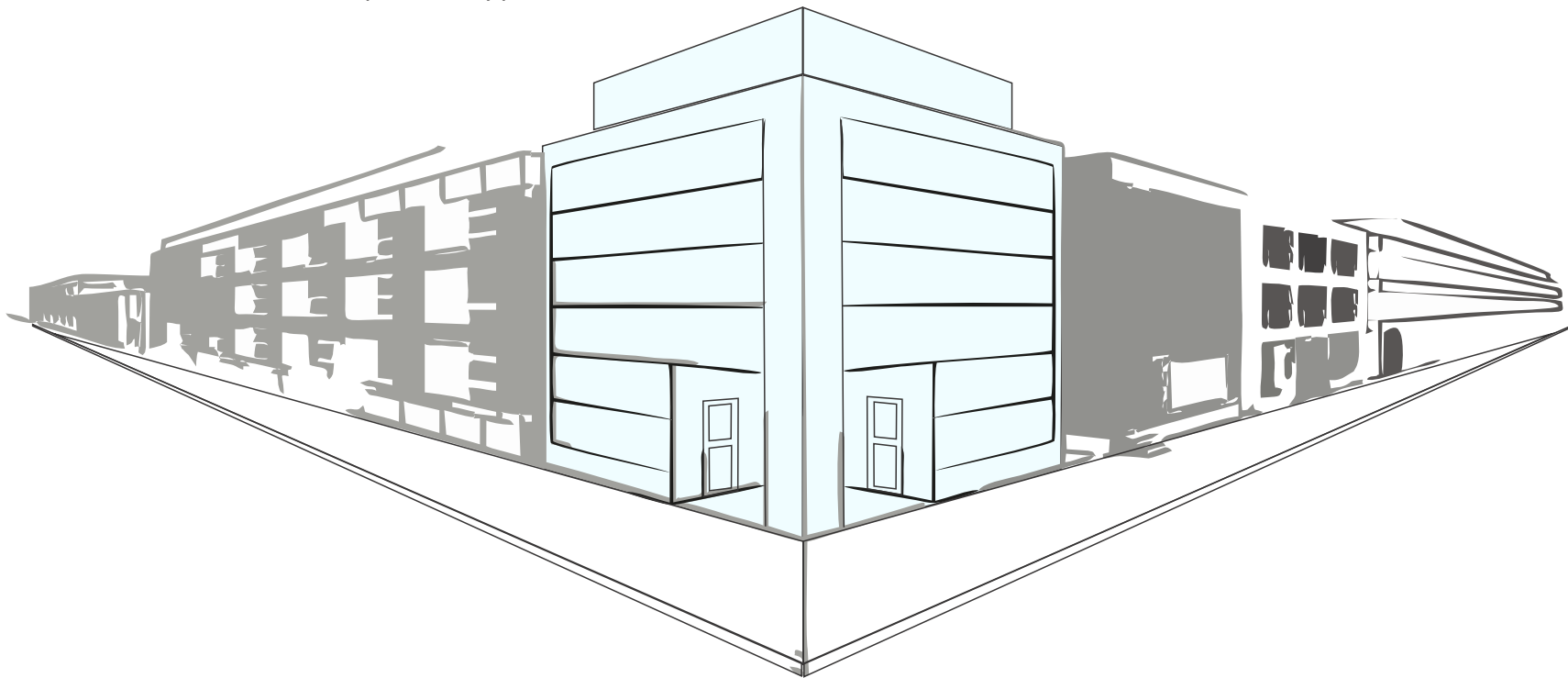
Reglamento, ordenanza o conjunto de normas legales por las que se regula el funcionamiento de una corporación o asociación.

¿y que es un estatuto?



# EDIFICIO

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



Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes

CONJUNTO



## EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

## EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

## EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.





# BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.



¿que es un  
inmueble  
debidamente  
delimitado?

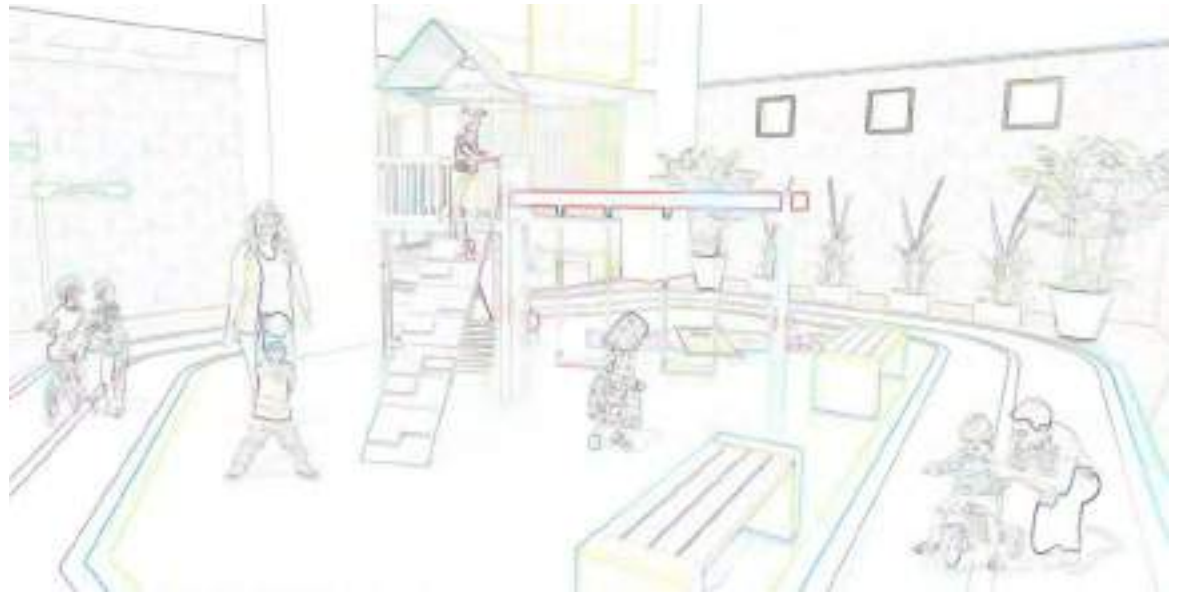
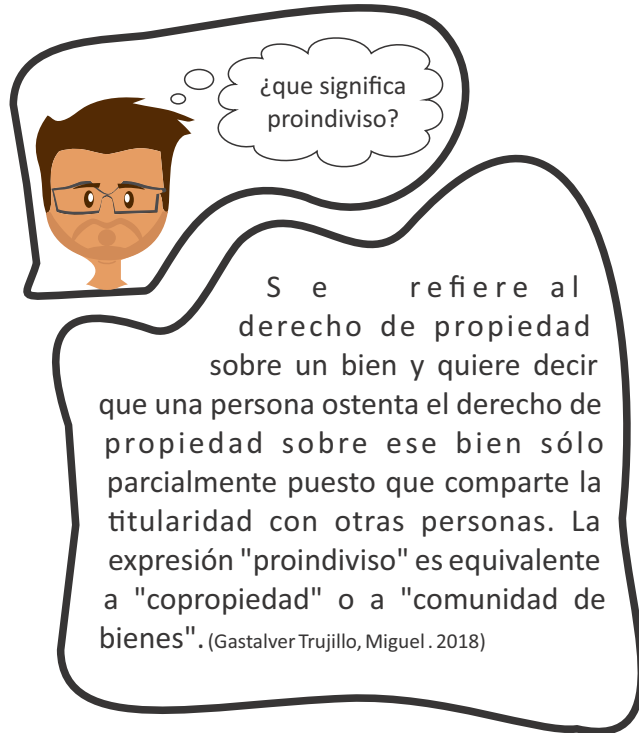


Se refiere al límite: Lindero que sirve de separación en un conjunto de cosas. linde: Línea de división de una propiedad que viene descrita en las escrituras de la misma. También llamado lindero. (<http://www.parro.com.ar/definicion-de-lindero>)

Examínese lo referente al Titular de derecho de dominio legalmente acreditado

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES  
COMUNES



# BIENES COMUNES ESENCIALES

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

¿que es un  
derecho real?



“ Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias... Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.”

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>



# EXPENSAS COMUNES NECESARIAS

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley



¿que es una erogación?

Se refiere a la obligación de pagar los gastos e inversiones que se realizan durante el año calendario que demanda el mantenimiento del bien común propio de la propiedad horizontal.



# COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Indices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.



$$100\% = 20\% * 5$$



¿que es una  
expensa común ?

La expensa común es toda erogación representada en la cuotas de administración para las copropiedades de uso residencial, de conformidad con la Ley 675 de 2001, mientras que para las copropiedades de uso comercial o mixto, las cuotas se determinan por MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, concepto que sera explicado en la siguiente pagina.

Para entender este concepto debemos remitirnos también a lo descrito por la ley 675 de 2001 en el Art. 5°, numeral 6: establece que el contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal debe incluir los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución.

El Art. 25 señala la obligatoriedad de los coeficientes de copropiedad y dice que éstos determinarán: "... 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento".

"Artículo 27. Factores de cálculo 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 ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad".

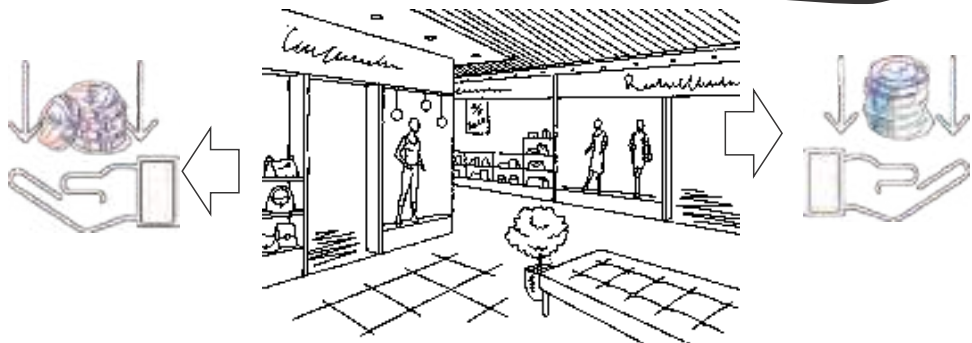
Indices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

## MODULOS DE CONTRIBUCION



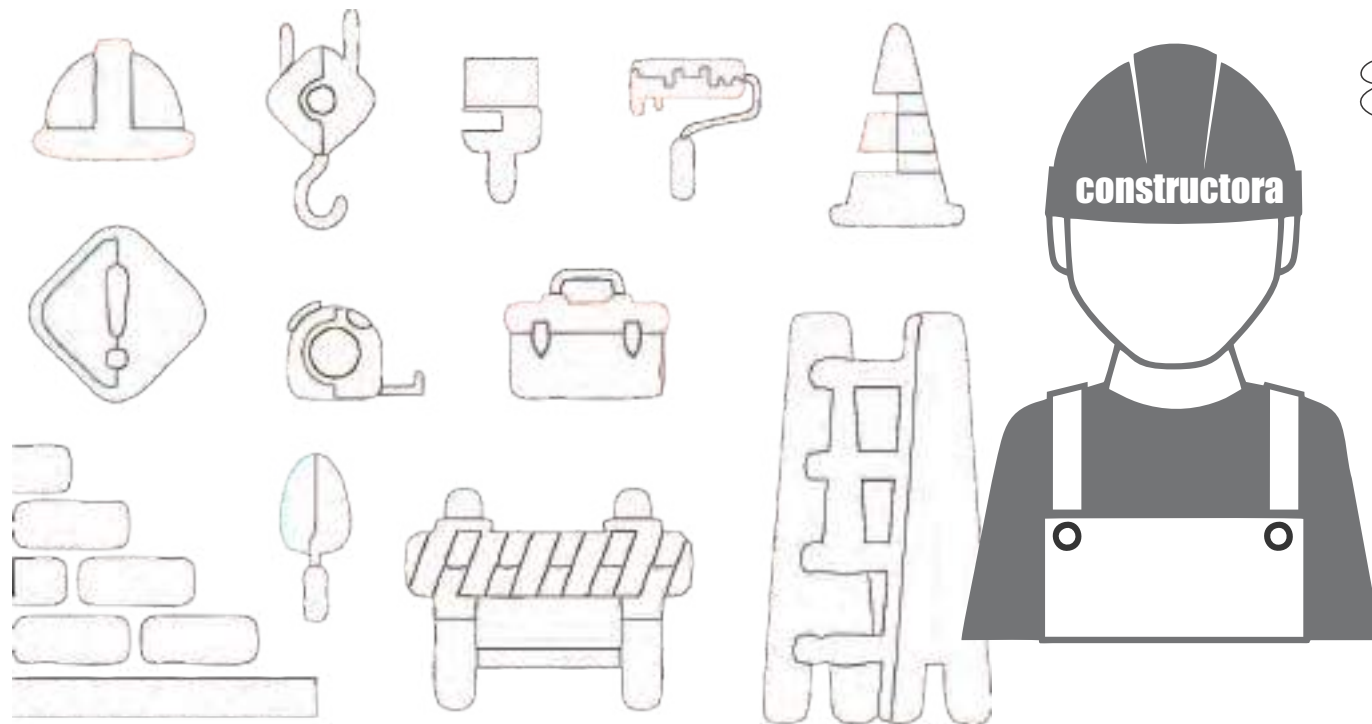
¿es igual la erogación para propiedad residencial que para propiedad comercial?

Para las copropiedades de uso comercial o mixto, son las cuotas o erogación que tiene que hacer la propiedad horizontal pero que en comercial se determinan por MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Vease el decreto 1060 de 2009. Decreto 1077 de 2015.



# PROPIETARIO INICIAL

Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.



Esta es la constructora, que es una organización que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y controlar la realización de obras; capacidad técnica para aplicar procesos y procedimientos de construcción y capital o crédito para financiar sus operaciones

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

## AREA PRIVADA CONSTRUIDA



**área privada  
construida cubierta** = **área privada  
construida**

**+ área  
privada libre** = **ej. Balcón**

**área total adquirida**





# AREA PRIVADA LIBRE

Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**área**  
**privada**



**ej. Balcón**

**ej. patio**

**ej. terraza**







# Glosary

**1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

**1. Social and ecological function of the property.** The horizontal property regulations must respect the social and ecological function of the property, and therefore, must comply with the provisions of current urban regulations.

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

**2. Peaceful coexistence and social solidarity.** The horizontal property regulations should tend to the establishment of peaceful relations of cooperation and social solidarity among co-owners or holders.

**3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los

órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

**3. Respect for human dignity.** Respect for human dignity should inspire the actions of the members of the co-ownership administrative bodies, as well as those of the co-owners for the exercise of the rights and obligations derived from the law.

**4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

**4. Free business initiative.** In accordance with the current urban planning regulations, the horizontal property regulations of buildings or groups of commercial or mixed use, as well as the members of the corresponding administrative bodies, must respect the development of free private initiative within the limits of the common good.

**5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

**5. Right to due process.** The actions of the assembly or the board of directors, tending to the imposition of sanctions for breach of non-pecuniary obligations, shall consult the due process, the right of defense, contradiction and objections.

**6. Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**6. Horizontal Property Norms:** Legal system that regulates the submission to horizontal property of a building or assembly, built or to be built.

**7. Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad

horizontal.

**7. Horizontal Property Regulation:** Statute that regulates the specific rights and obligations of co-owners of a building or residential complex subject to the horizontal property regime.

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

**8. Building:** Construction of one or several floors raised on a lot or land, which structure comprises a plural number of independent units, suitable to be used according to their natural or conventional destination, as well as areas and services of common use and utility. Once it is subject to the horizontal property regime, it is made up of private goods or private domain and common areas.

**9. Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**9. Residential Complex:** Real estate development consisting of several buildings erected on one or more lots of land, which share, areas and services of general use and utility, such as internal roads, parking, green areas, enclosing walls and entrances, among others. It can also be made up of several units of housing, commerce or industry, structurally independent.

**10. Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**10. Building or complex for residential use:** Dwellings that are private property assets and destined for the housing of people,

in accordance with the current urban regulations.

**11. Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**11. Building or complex for commercial use:** Dwellings that are private property assets and destined to the development of commercial activities, in accordance with the current urban regulations.

**12. Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**12. Mixed-use building or complex:** Dwellings that are private property assets and have various purpose; such as housing, commerce, industry or offices, in accordance with current urban regulations.

**13. Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**13. Private goods or private domain:** Dwellings that have been duly delimited, functionally independent, being of exclusive ownership and use, members of a building or complex subject to the regime of horizontal property, with access to public roads directly or by common passage

**14. Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**14. Common areas:** Parts of the building or complex subject to the norms of horizontal property belonging, in the same

proportion, to all owners of private property, which by their nature or use allow or facilitate the existence, stability, operation, conservation, safety, use, enjoyment or exploitation of the property of particular domain.

**15. Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**15. Essential common areas:** Essential areas for the existence, stability, conservation and safety of the building or condominium, as well as those essential for the use and enjoyment of the goods of particular domain. The others will have the character of common non-essential goods. They are

considered essential common goods, the land on or under which there are constructions or installations of basic public services, the foundations, the structure, the indispensable circulations for the use of private goods, the general installations of public services, the facades and the ceilings or slabs that serve as covers at any level.

**16. Gastos comunes necesarios:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

**16. Common expenses required:** Necessary expenditures caused by the administration and provision of essential common services required for the existence, security and conservation of the common assets of the building or condominium. For this end it is understood as essential the needed services for the maintenance, repair, replacement,

reconstruction and monitoring of the common areas, as well as the essential public services related to these.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

In buildings or groups of commercial use, the marketing costs will have the character of common expense necessary, without prejudice to the exceptions and restrictions that the respective horizontal property regulation establishes.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Common expenses other than those necessary, will be mandatory when they are approved by the qualified majority required for the purpose in this law.



**17. Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**17. Co-ownership coefficients:** Indices that establish the percentage participation of each of the owners of property of particular domain in the common areas of the building or group subject to the norms of horizontal property. They also define their participation in the assembly of owners \* and the proportion with which each one will contribute in the common expenses of the building or complex, without prejudice to those that are determined by contribution modules, in buildings or groups of commercial or mixed use.

**18. Módulos de contribución:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de

dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

**18. Contribution modules:** Rates that establish the percentage participation of the owners of property of particular domain, in the expenses caused in relation to the common goods and services which use and enjoyment correspond to a part or determined sector of the building or condominium of commercial use or mixed.

**19. Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

**19. Initial owner:** Lawful owner of the right over a specific property, which by means of a declaration of will contained in a public deed, submits it to the horizontal property regime.

**20. Área privada construida:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**20. Private built area:** Covered surface extension of each private property, excluding common property located within its boundaries, in accordance with legal regulations.

**21. Área privada libre:** Extensión superficial privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**21. Free private area:** Semi-covered or uncovered private surface extension, excluding common property located within its boundaries, in accordance with the law.

# Bibliografía

- \* Bendersky, M. (1964). Introducción al estudio de la propiedad horizontal. Universidad de buenos Aires. Recuperado el 25/07/2018 de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/26/introduccion-al-estudio-de-la-propiedad-horizontal.pdf>
- \* Capel, H. (2005). La morfología de las ciudades. II Aedes facere, técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios. Recuperado el 10/07/2018 de <https://ebookcentral-proquest-com.proxy.bidig.areandina.edu.co/lib/bibliotecafuaasp/reader.action?docID=4675803&query=la+vivienda+y+la+humanidad>
- \* De Urbina, A., González, F., Zambrano, P. (2009) "Impacto de "El Bogotazo" en las actividades residenciales y los servicios de alto rango en el centro histórico de Bogotá Estudio de caso", Dearq, 5 (Dec). Recuperado el 15/07/2018 de <http://dearquitectura.uniandes.edu.co>
- \* Hernández, H. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-20011. [Universidad Industrial de Santander. Recuperado el 06/07/2018 de http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416/3932](http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416/3932)
- \* Guzmán, A. (2015). La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos. Trabajo de grado elaborado para optar al título de Abogado, Universidad Católica de Colombia, Área de Derecho Civil, Facultad de derecho, Centro de investigaciones socio-jurídicas. Bogotá. Recuperado el 23/07/2018 de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>
- \* Legis información y soluciones. (2016). Administración de la propiedad horizontal. (Décima primera edición).
- \* Ruiz, D. (2014). Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Monografía presentada para optar al título de Abogado. \* Universidad Libre, Facultad de derecho, Centro de investigaciones socio- jurídicas. Bogotá. Colombia. DOI





SERVICIO NACIONAL  
DE APRENDIZAJE