

**CONGRESO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**PROBLEMÁTICA DE LOS BIENES COMUNES DE USO**  
**EXCLUSIVO**

**CASO DE LAS CUBIERTAS Y TERRAZAS**

**NORMATIVIDAD Y JURISPRUDENCIA**

**Material preparado por la abogada Nora Pabón Gómez**

**Santiago de Cali 28 de septiembre de 2011**

**NORMAS SOBRE EL TEMA**

**LEY 675 de 2001**

**Artículo 3o**

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

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

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

**ARTÍCULO 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 limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como **terrazas, cubiertas**, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

**ARTÍCULO 23. RÉGIMEN 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 común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

**PARÁGRAFO 1o.** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**PARÁGRAFO 2o.** En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

**ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

**ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

### **LEY 810 DE 2003**

Artículo 8°. *Licencias para cerramientos de obra y reparaciones locativas.* Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

### **DECRETO 1469 DE 2010**

**Artículo 10.** *Reparaciones locativas.* Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de

construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

## **CÓDIGO CIVIL**

### **ART.1998**

El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

Sobre usufructo: Las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria serán de cargo del propietario.

Se entiende por obras mayores las que ocurren por una vez a largos intervalos de tiempo y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa fructuaria.

## **JURISPRUDENCIA**

La Corte Constitucional en **sentencia C-488 de 2002**, en la cual se refirió a la protección de derechos adquiridos bajo normas anteriores enuncia en uno de sus apartes:

***“En otras palabras, contrario a lo planteado por la actora, vencido el término concedido por el inciso primero de la Ley 675 de 2001 los copropietarios y moradores, individualmente considerados, y los consorcios, como entes organizados, que accedieron al esquema de propiedad horizontal, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no quedarán vinculados en forma automática a otra modalidad de propiedad inmobiliaria, como quiera que el artículo 58 de la Constitución Política les garantiza que las facultades que adquirieron les serán respetadas, que no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones, y que sus cargas no podrán ser incrementadas.”***

Y agrega: ***“...quienes el 4 de agosto de 2001 habían accedido a una solución habitacional o de propiedad comercial, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no pueden verse abocados de manera automática a enfrentar una nueva realidad legal para ejercer las facultades que adquirieron ni tienen que soportar cargas que las leyes en cita no previeron”***. Añade la Sentencia que ello solo se puede hacer si los propietarios deciden modificar sus derechos adquiridos acogiéndose en lo pertinente a la configuración del nuevo derecho según los dictados de la Ley 675 de 2001.

Demandada esta norma, la Corte Constitucional en la citada Sentencia declaró exequible la parte demandada de esta disposición, en el entendido de que para aprobar la reforma se tendrían en cuenta los

reglamentos de propiedad horizontal existentes, haciendo énfasis en el respeto por los derechos adquiridos bajo normas anteriores.

De tal forma que si antes de la reforma para someter el inmueble a la Ley 675 de 2001 los propietarios de los citados Apartamentos no asumían de manera exclusiva la impermeabilización de las terrazas, no se les puede hacer más oneroso su derecho con el pretexto de que la Ley establece algo diferente máxime que es una apreciación equivocada.

La Corte Constitucional, Mediante **Sentencia C-738 de 2002** declaró exequible parte del Artículo 3º de la Ley 675 de 2001 con relación al carácter optativo que tendrán los edificios o conjuntos de uso comercial para determinar los costos de mercadeo con el carácter de expensa común necesaria. En consecuencia este aspecto será definido en los reglamentos. Igualmente tendrán exequibilidad los Artículos 56, 57 y 59 numeral 1º y 76 numeral 2º de la misma Ley pero solamente por los cargos analizados en la misma.

Ratifico la Sentencia C-670 de 2002 que declaró la inexecutable de la expresión de la expresión "Titulado contenido en el Artículo 56 de la Ley, por cuanto esta permitido que las profesiones con contador público sea ejercida en ciertos casos por personas que no son tituladas.

Por último declaró exequible el Artículo 45 en relación con los cargos analizados en la misma.

La Sentencia citada reviste una gran importancia ya que la Corte hace precisiones sobre sus pronunciamientos anteriores y cita varias normas de la Ley que se consideran como de orden público.

Esto es las imperativas de obligatoria observancia en los reglamentos y que a partir del próximo 4 de febrero de 2003 comenzarán a regir por encima de éstos. Por las razones expuestas en nuestra próxima publicación haremos un análisis mas detallado del contenido de esta Sentencia.

## **Fallo Judicial Juzgado 47 Civil Municipal del 5 de marzo de 2009. Proceso 08-00682**

Por solicitud del abogado Héctor Raúl Villamil apoderado de un usuario de terraza en un edificio de Bogotá, el juez declaró la nulidad por objeto ilícito de una previsión consignada en la reforma del reglamento de propiedad horizontal del condominio Portal del Polo, pues se violó la disposición de orden público al obligar al propietario de terrazas u otros bienes comunes de uso exclusivo a asumir las reparaciones para su conservación.

Después de un cuidadoso análisis sin precedentes sobre este tema, el juez ordenó al notario que formalizó la reforma que "al margen de la escritura debe hacer las anotaciones pertinentes". Igualmente, ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos hacer lo propio en el folio matriz y en los folios individuales de las unidades del condominio.

Por último condenó en a la copropiedad. (Proceso 08-00682-00 Juzgado 47 Civil Municipal).

Con esta decisión quedó sin soporte jurídico la exigencia que los propietarios y la administración hicieron a la usuaria de la terraza para que realizara obras por un valor cercano a los 15 millones de pesos, lo cual -incluso- había sido reforzado por la inspectora de policía al ordenarle que realizará los arreglos. Esta sentencia es, sin duda, un aporte para algunos inspectores y para órganos de administración que injustamente pretenden que quienes tienen terraza asuman gastos de mantenimiento y conservación.

**NORA PABÓN GÓMEZ**

**Conferencista del Tema**