

EVOLUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE LA LEY 675 DE 2001 Y PROBLEMAS ESPECIFICAS DE LOS CENTROS COMERCIALES.

Parte Primera: Evolución de la propiedad horizontal desde la Ley 675 de 2001.

Considerando que desde que se expidió la ley 675 de 2001, no se han producido modificaciones legislativas, y en consecuencia no puede estrictamente hablarse de una evolución legal de la propiedad horizontal desde la expedición de la Ley, es necesario considerar la evolución de la institución jurídica de la propiedad horizontal a partir de las sentencias sobre constitucionalidad de la Ley expedidas por la Corte Constitucional.

Hasta la fecha se han producido las siguientes sentencias sobre constitucionalidad de la Ley:

SENTENCIAS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

SOBRE LA LEY 675 DE 2.001

SENTENCIA	FECHA	NORMA	FALLO
N°		ARTS. Nos.	
C - 265	Abril 16/02	64 (parcial)	INEXEQUIBLE
EL INCISO 3°			
C - 318	Mayo 2/02	1, 3, 32. 37, 39, 42, 43, 44, 45, 47, 49, 50, 51, 53, 58, 59 y 62	EXEQUIBLES
C - 488	Junio 26/02	86 (parcial)	EXEQUIBLE
C - 522	Julio 10/02	3, 25 y 37	EXEQUIBLES

C - 670 Agosto 20/02 56 (parcial) INEXEQUIBLE

SENTENCIA	FECHA	NORMA	FALLO
N°		ARTS. Nos.	
C - 738	Sept. 11/ 02	3, 20, 21, 22, 45, 46, 56, 59,	INHIBICION 20, 21, 22 y 46

capítulo XIII EXEQUIBLES

C – 408 Mayo 22/2003 Inciso 4°, art. 29
Paz y salvo expensas EXEQUIBLE

C – 944 Octubre 15/2003 Parag. 1 art. 16.
predial bienes com. EXEQUIBLE

C – 127 Febrero 17/2004 Inciso 1° art. 50
Nombr. Admdor. EXEQUIBLE

C – 153 Febrero 24/2004 Inciso 1° art. 30
Intereses de mora EXEQUIBLE

C – 376 Abril 27/2004 Inciso 3° art. 29
Solidaridad expens. EXEQUIBLE

C – 474 Mayo 18/2004 38 y 50
Nombram. Admdor. EXEQUIBLE

C – 782 Agosto 18/2004 3° y 25
Coeficientes copr. EXEQUIBLE

C – 929 Novbre 7/2007 48
Proced. Ejecutivo INHIBICION

C – 812 2009 33

Naturaleza P.J. EXEQUIBLE

Sea de señalar que ha salido bien librada la Ley del examen de constitucionalidad al que ha sido sometida. Solamente han sido declarados inexecutable dos artículos: el artículo 64 parcial por constituir un atentado obvio contra el espacio público y el artículo 56 parcial sobre una exigencia para los revisores fiscales.

El grueso de la Ley, su columna vertebral ha sido declarada executable.

Aspectos más importantes de las Sentencias de constitucionalidad de la Ley.

Cualquier selección tiene mucho de subjetivo y de interpretación. A juicio del expositor y para los efectos de la presente charla, los aspectos más fundamentales de los pronunciamientos de la Corte Constitucional sobre la executable de la Ley 675, son los siguientes:

Sentencia C-318/02

RESPUESTA A UN ATAQUE FRONTAL A LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO FORMA DE DOMINIO

Referencia: expediente D-3771

Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

Actor : Carlos Arturo Toro López

Magistrado Ponente:
Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Contexto socio económico del problema planteado:

El régimen de propiedad horizontal es una regulación de una forma específica de propiedad. La Ley, al definir la propiedad horizontal y la Corte Constitucional en jurisprudencia reiterada, determinan que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Esta característica implica necesariamente la existencia de unos órganos de administración y de toma de decisiones con relación no sólo a la conservación, mantenimiento y reposición de los bienes de dominio común, sino también a la destinación de los bienes de dominio privado. Por tratarse de una forma especial de propiedad, las decisiones deben ser tomadas por los propietarios. Sin embargo, es claro que pueden darse situaciones en las que decisiones tomadas por los propietarios afecten a quienes no son propietarios.

Para exponer estas ideas estuve investigando por ejemplo, cuál es el porcentaje de viviendas arrendadas en el país y no pude encontrar la información. La única información encontrada tiene que ver con Medellín y es tomada de “Medellín como vamos”, un programa de participación de la sociedad civil en el seguimiento de las condiciones de vida de la ciudad y de las políticas públicas. El dato en Medellín, es el siguiente:

Proporción de personas que viven en una vivienda arrendada



Pero, obviamente, el asunto no puede reducirse sólo a la vivienda. Igualmente podría formularse la pregunta sobre el porcentaje de inmuebles destinados a la actividad comercial que son arrendados o el porcentaje de oficinas que son arrendadas.

El tema pues tiene una importante incidencia social.

Dice la Corte en su sentencia:

Considera el actor que las normas demandadas violan el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 58, 95, 103, 112, 158 y 229 de la Carta. El concepto de violación se tratará de resumir así :

La Ley 675 de 2001, desde su inicio, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados.

Por desconocer esta realidad, la Ley está estructurada, desde su objeto mismo, otorgando a los propietarios un poder “de dominación antidemocrático sobre los demás miembros de la comunidad social”. Señala, también, que “De manera absolutamente abusiva y arbitraria, y por ende ilegal, la ley 675 estatuye a favor de los propietarios de unidades privadas todo un amplio catálogo de derechos y tan solo consagra respecto de los tenedores obligaciones y sanciones.”

La violación de los derechos de quienes no son propietarios, según el demandante, se plasma en el contenido de los 17 artículos que acusa parcialmente. Cuyo concepto de violación se resume en que tales preceptos impiden que los moradores de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, que no sean propietarios, sean objeto de regulación del reglamento, a pesar de que el objeto de la Ley, es la convivencia pacífica (arts. 1 y 3 de la ley 675); los no propietarios no hacen parte de la persona jurídica que se constituye para administrar correctamente los bienes y servicios comunes (art. 32 ibídem); no pueden integrar la asamblea general, que es el órgano que toma decisiones, decisiones que no sólo afectan a los propietarios, sino a los demás moradores (art. 37 ibídem); en las reuniones de copropietarios sólo son convocados los propietarios (arts. 39, 42, 43, 45); se les restringe a los no propietarios el acceso a las actas a los no propietarios (arts. 47, 49); ni pueden, esta clase de moradores, designar al representante legal (art. 50); además, una de las funciones del administrador es notificar las sanciones a los propietarios, pero nada dice sobre quienes no lo son (art. 51, 11).

2.3 Planteadas así las cosas, dada la generalidad del cargo y la forma como está redactada la demanda, la mayor parte de las normas constitucionales que estima vulneradas el actor, obedecen a la interpretación personal que de las mismas él da, por lo que la Sala no se detendrá a examinar disposición por disposición, sino que examinará la acusación general.

2.4 Por ello, **en primer lugar examinará en qué consiste una ley de propiedad horizontal; y, en segundo lugar, si una ley de esta naturaleza debe cobijar las relaciones jurídicas de convivencia de los propietarios y de los no propietarios, o si la resolución de estas situaciones corresponde a otra clase de regulaciones.**

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

4.3 La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así :

“Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su

turno lo sean de áreas privadas. (sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra)

4.4 De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

4.5 Ahora bien : hay que observar que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. Al examinar la Ley 675, en estos aspectos, al contrario de lo afirmado por el demandante, en el sentido de que no se respetan estos principios en relación con quienes no son propietarios, el artículo 77, no acusado, es claro al respecto : “Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercer las acciones policivas, penales y civiles.”

Ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son. Cabe señalar, también que, así la Ley 675 de 2001 no lo dijera

expresamente como lo hace en la norma transcrita, tal circunstancia tampoco impediría a los afectados acudir a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

4.6 Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

Es obvio, entonces, que una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.

*4.7 De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos **y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal** que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.*

RESUELVE :

Primero : Declarar ***exequibles*** por los cargos formulados, lo acusado de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”, **bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.**

Segundo: Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.

Es clara la sentencia de la Corte. Sin embargo considero que plantea importantes inquietudes con respecto a puntos tales como:

La asamblea es de propietarios; Por lo tanto se convoca a los propietarios. Al plantear la Corte que los moradores no propietarios deben ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, significará por ejemplo, ¿que deben ser también convocados a las Asambleas de propietarios, con derecho a voz y sin derecho a voto y para participar con relación a cuáles asuntos?. En otras palabras, ¿cuáles son los mecanismos para oír a los moradores no propietarios?

La Corte, en sentencia posterior que a continuación analizaremos, se pronunció sobre este punto específico, complejizando nuevamente las reglas para el funcionamiento de los órganos de dirección y toma de decisiones en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Sentencia C-522/02

DEFINICION DE LA APLICACIÓN DE REGLAS DEMOCRATICAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Normas demandadas: Artículos 3, 25 y 37. El artículo 3, en la parte que establece que el coeficiente de copropiedad *define además su participación en la Asamblea de propietarios; El artículo 25 en la parte en la que establece que el coeficiente de copropiedad determinará la participación en la Asamblea de propietarios y el artículo 37 en la parte que determina que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de propiedad del respectivo bien privado.*

PRINCIPIO DE IGUALDAD Y PARTICIPACION-Consecuencia básica de articulación/REGLA UNA PERSONA UN VOTO

LA REGLA POLITICO DEMOCRATICA

Articular los principios de igualdad y participación, estrechamente vinculados a los regímenes fundados en la soberanía popular, conducen a una consecuencia básica: "... Todos los ciudadanos son iguales y por lo tanto su participación en el debate público debe tener el mismo valor y condición". En esta igualdad de condición que crea la igualdad de participación tiene fundamento la regla de una persona un voto. Así las cosas, si los votos configuran la base de la deliberación democrática y participativa, entonces los procedimientos democráticos no pueden crear mecanismos de distinción o preferencias porque atentan contra la igualdad de las personas al conferir diferente peso a los intereses, preferencias y valores de los individuos, lo cual impide que en el proceso democrático se alcancen decisiones legítimas. En estas condiciones de funcionamiento y sentido ético de la democracia, la importancia de la regla una persona un voto no puede desconocerse ni limitarse sin crear discriminaciones injustificadas y obstáculos a la participación que atentan contra la construcción de un consenso demodeliberativo.

Corresponde a la Corte Constitucional establecer si las normas de propiedad horizontal que definen derechos y

deberes de los copropietarios con base en el criterio de coeficiente de propiedad establecen una discriminación que vulnera el derecho a la igualdad, al debido proceso, a la participación ciudadana y a la vigencia de un orden justo y democrático.

Los demandantes consideran que las normas de propiedad horizontal al establecer la participación porcentual de los propietarios conforme al coeficiente de propiedad consagran una distinción fundada en los privilegios económicos y por ello desconocen la vigencia de un orden justo, democrático, participativo y pluralista. De otra parte, afirman que al vincular la participación de las personas copropietarias al índice del coeficiente de propiedad se reduce al ser humano en su capacidad de expresión y libre pensamiento al atar sus posibilidades de deliberación al coeficiente de propiedad. Los preceptos demandados desconocen principios rectores del régimen democrático al imponerle límites injustificados al derecho de participación ciudadana cuando la Carta Política no consagra en ninguno de sus artículos la figura del voto restringido y mucho menos en atención al poder económico de las personas.

Dice la Corte:

Es necesario puntualizar que la Constitución Política de 1991 no restringe el principio democrático al ámbito político sino que lo extiende a múltiples esferas sociales. El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado a una empresa prestadora de salud, consumidor etc. Ante la extensión de la democracia la Corte Constitucional ha señalado que el principio democrático que la Carta prohija es a la vez universal y expansivo¹. Universal porque compromete varios escenarios, procesos y lugares tanto públicos como privados y

¹ Sentencia C-089 de 1994.

también porque la noción de política que lo sustenta se nutre de todo lo que válidamente puede interesar a la persona, a la comunidad y al Estado y sea por lo tanto susceptible de afectar la distribución, control y asignación del poder. Es expansivo pues porque ha de ampliarse progresivamente conquistando nuevos ámbitos y profundizando permanentemente su vigencia, lo que demanda por parte de los principales actores públicos y privados un denodado esfuerzo para su efectiva construcción². En consecuencia, si el principio democrático es universal y expansivo, esto significa que la regla una persona un voto también comparte la universalidad y expansión y, por ello, trasciende la órbita estrictamente política.

Los cargos de inconstitucionalidad formulados a las normas demandadas por incumplir con el principio de una persona un voto se inscriben dentro del carácter universal y expansivo de la democracia que reclama garantías de participación en órbitas distintas a las estrictamente políticas. Sin embargo, no es posible concluir que de la profundización de la democracia se siga la desaparición de la diferencia existente entre el ámbito político y la esfera social. La homologación sin límites de lo público y lo privado lleva a una progresiva instalación de un régimen de mayorías en el que sucumben fácilmente los derechos de las personas. La tensión entre la igualdad y la libertad no se resuelve de manera inflexible y absoluta a favor del igualitarismo. La expansión de la democracia política a la esfera social no es un proceso que pretenda borrar las fronteras entre lo público y lo privado sino que cumple el propósito de equilibrar las diferentes formas de poder existentes en una sociedad.

La fuerza expansiva de la democracia y la relación estrecha que existe entre los principios de igualdad y participación democrática y la regla de una persona un voto no significa, que en todos los campos y en todas las esferas de la vida social deba adoptarse esa norma como criterio para adoptar las decisiones colectivas. La Constitución no proscribe toda forma de voto ponderado pues en ciertos espacios esos sistemas son legítimos. Así, en particular, la Carta no ordena que toda organización o asociación deba ser democrática pues explícita o implícitamente admite que existan asociaciones que no tienen por qué adoptar principios de funcionamiento ni un tipo de

²*Ibídem.*

organización democráticos. Es obvio entonces que esas entidades pueden acoger criterios de decisión que se aparten de la regla “una persona un voto”.

La Constitución Política reconoce la propiedad privada y garantiza su respeto (artículo 58 superior). Los límites que el constituyente le impuso al derecho de propiedad privada se relacionan con la preeminencia del interés social utilidad pública. Así, cuando una ley expedida para garantizar esos bienes colectivos entra en contradicción con la propiedad privada, se establece la regla que priman los fines colectivos sobre el interés particular.

En este punto, es claro que el orden constitucional reconoce la propiedad privada y sólo condiciona su ejercicio de dominio y disposición por motivos de interés y utilidad pública en consecuencia, la facultad conferida al legislador por la Carta Política frente al tema, hace parte de la cláusula general de competencia atribuida al cuerpo colegiado para que, en ejercicio de la deliberación democrática, establezca las reglas que considere necesarias al organizar el desarrollo de la vida en sociedad. De este modo, la Corte Constitucional se encuentra frente a un aspecto en donde la intensidad del control se define dentro del marco constituido por la protección del interés social y la utilidad pública y por la facultad general que tiene el legislador para reglamentar el ejercicio del derecho de propiedad privada.

13. Conforme a lo expuesto, el legislador se encuentra facultado para elegir el criterio conforme al cual se rigen las relaciones de las personas que adquieren la condición de copropietarios y para ello, eligió el coeficiente de propiedad. El primer interrogante que surge se relaciona con la necesidad de establecer si este criterio del coeficiente de propiedad horizontal por medio del cual se definen los derechos y obligaciones de los copropietarios de la comunidad producto de la propiedad horizontal, es un criterio que atenta contra el interés general y la utilidad pública.

20. En principio el uso del coeficiente de propiedad para definir el valor del voto en las asambleas de copropietarios es un criterio que responde a los atributos de dominio y disposición de la propiedad privada de conformidad con el equilibrio entre los derechos y deberes de los copropietarios, en donde el coeficiente de propiedad define las cuotas partes de las responsabilidades económicas de los recursos necesarios para el sostenimiento de los bienes comunes y pago de servicios públicos domiciliarios y así, quien posee el mayor coeficiente correlativamente paga la mayor cuota de sostenimiento. Sin embargo, surge la duda de si la regla del equilibrio entre derechos y

deberes se debe aplicar en todas las decisiones que se toman en las asambleas de copropietarios y si allí, el criterio del coeficiente de propiedad es una medida racional, justa y proporcional. (La subraya es del conferencista).

Lo primero que debe distinguir la Corte Constitucional para responder el interrogante es si los destinatarios de la Ley 675 de 2001 son, sin distinción alguna, todos los propietarios de los bienes inmuebles que comparten la propiedad de bienes necesarios para el uso y disfrute del bien individual.

23. En principio es posible afirmar que sí, el legislador al expedir la Ley 675 de 2001 dictó el régimen de propiedad horizontal sin embargo, en el artículo 3 de la mencionada norma se desarrolla una serie de definiciones en las cuales distingue entre edificio o conjunto de uso residencial y edificio o conjunto de uso comercial. La distinción de la ley resulta, para el caso, especialmente relevante porque frente al análisis constitucional son diferentes los derechos que se ven comprometidos en una relación de tipo comercial sujeta a la primacía de la autonomía privada y otra es, la relación que surge en una copropiedad de un inmueble destinado a la vivienda³. Allí, el vínculo no es de tipo comercial o de una actividad con ánimo de lucro, sino que compromete en forma especial, el diario vivir de las personas e incide en el goce efectivo de derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, la tranquilidad, la recreación y el descanso entre otros, que pueden verse seriamente afectados por una relación de preeminencia si se aplica el coeficiente de propiedad para definir el voto en este tipo de copropiedad.

24. Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

³ Así lo había previsto el legislador cuando dictó la Ley 428 de 1998 por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. En esta ley el Congreso de la República consagró la regla un voto por cada unidad privada que se posee, con el propósito de generar una nueva cultura urbana y fomentar la convivencia ciudadana.

*i. Como regla general en las asambleas de **copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.***

ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género.

iii. Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.

25. La Corte Constitucional considera importante resaltar que en las asociaciones de copropietarios de bienes inmuebles destinados a la vivienda se toma múltiples decisiones que no responden a la regla económica del equilibrio entre derecho y deberes sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial tales como: la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos, el uso del salón comunal etc. son decisiones que limitan los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad o el derecho a la intimidad que no comprometen el patrimonio de los copropietarios y por ello, la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones: un voto por cada unidad privada.

26. De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y

sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí **la regla debe ser un voto por cada unidad privada** y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición. La Corte Constitucional encuentra que si bien el legislador está facultado por la Carta Política para reglamentar el tema de la propiedad horizontal conforme a la cláusula general de competencia prevista en el artículo 150 superior, y que la medida persigue el fin constitucional de garantizar el goce efectivo de una forma de propiedad privada, también es cierto que el legislador extendió el criterio del voto porcentual a las diferentes formas de asociación de copropietarios de bienes inmuebles que comparten la propiedad de bienes comunes que son necesarios para el uso y disfrute de cada unidad privada. La falta de distinción de la participación en las asambleas de inmuebles para vivienda e inmuebles comerciales lo lleva a extender en forma desproporcionada la protección del equilibrio económico entre derechos patrimoniales y deberes, a espacios en los que el mencionado equilibrio no es el fundamento de la relación, como las múltiples situaciones que se derivan de la vida colectiva en una edificación o conjunto residencial, en donde por el contrario, el mantener un voto porcentual se revela odioso y antidemocrático porque no existe argumento que justifica la preeminencia del mayor propietario en decisiones que afectan derechos fundamentales de las personas o definen las reglas para la convivencia.

27. En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, **las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada**. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la

respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento.

DECISION

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional de la República de Colombia, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

Primero *Declarar EXEQUIBLES los apartes acusados de los artículo 3º y el numeral 2º del artículo 25 de la Ley 675 de 2001.*

Segundo *Declarar EXEQUIBLE el parágrafo 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.*

Como puede observarse, en la misma sentencia de la Corte, en la parte motiva hay contradicciones: Una es la regla de Un propietario, un voto y otra muy diferente es la regla un voto por cada unidad privada. Sin embargo, atendiendo a las normas generales sobre interpretación, que privilegian las manifestaciones posteriores a las anteriores, será necesario concluir que la regla excepcional que opera sólo en inmuebles destinados a vivienda, es la de un voto por cada unidad privada.

Esta decisión de la Corte profundiza la distinción ya presente en la Ley 675 de 2001, en cuanto a diferenciar el régimen de propiedad horizontal de los inmuebles destinados a vivienda del régimen de propiedad horizontal de los inmuebles destinados a actividades comerciales o de los inmuebles mixtos.

ESTA ES UNA DE LAS CARACTERISTICAS MAS PARTICULARES DE LA LEY 675 Y DE LOS PRONUNCIAMIENTOS JURISDICCIONALES SOBRE SU CONFORMIDAD CON LA CONSTITUCION.

Sentencia C-738/02

Referencia: expediente D-3988

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 3° (parcial), 20, 21, 22, 45, 46, 56, 59 (parcial) y contra el Capítulo XIII de la 76 de la Ley 675 de 2001.

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY
CABRA

La norma específica que nos interesa, atacada por presunta inconstitucionalidad es la siguiente, que hace parte del artículo 3° de la Ley:

“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.”

Considera la Corte:

“8. En primer lugar el demandante acusa la expresión contenida en el artículo 3°, según la cual “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.” A su parecer esta disposición desconoce los artículos 1°, 6° y 16 de la Carta, pues al otorgar a los costos de mercadeo el carácter de expensas necesarias, se está obligando a todos los propietarios de bienes comunes a incurrir en estos gastos, lo cual atenta contra la dignidad humana y el derecho al libre desarrollo de la personalidad, pues impide a la asamblea adoptar otro tipo de decisiones. Además, con esta reglamentación se desconoce que aunque el edificio o conjunto tenga un uso comercial, los bienes comunes no tienen tal carácter, ni la persona que los administra tampoco.”

De otro lado, para definir las consecuencias que se derivan del hecho de que la ley considere que los costos de mercadeo tienen el carácter de expensas necesarias en los edificios o conjuntos de uso comercial, es preciso tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley, que prevé la figura de los llamados “módulos de contribución”. El tenor de la disposición mencionada es el siguiente:

“Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

“Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

“Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”

*Como puede apreciarse, no todas las expensas necesarias originadas en los bienes comunes, y entre ellas las provenientes de los costos de mercadeo, son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, como lo ordena la disposición que se acaba de transcribir, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes **y servicios** comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados*

9. Hechas las precisiones anteriores es posible entrar en el examen de cargo de inconstitucionalidad planteado. Al respecto, la Corte aprecia que tal cargo parte del supuesto según el cual la asamblea de copropietarios de edificios o conjuntos de uso comercial debe aprobar los costos de mercadeo como expensas necesarias, y que tales erogaciones deben ser asumidas por todos los copropietarios. Es decir, que resulta imperativa dicha aprobación, la cual se impone a todos los copropietarios por encima de su voluntad, por lo cual se desconoce la dignidad individual y el derecho al libre desarrollo de la personalidad de los condueños.

Sin embargo, la lectura atenta de la norma parcialmente acusada y de las demás relativas al régimen de las expensas comunes necesarias, muestran que ello no es así. En efecto, como la misma disposición lo indica, 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”. Esta expresión indica que no es obligatorio que en los conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal los costos de mercadeo se tengan por expensas necesarias, pues los copropietarios pueden adoptar otra determinación, o señalar excepciones al respecto, de manera que el asunto queda librado a la decisión de la asamblea de copropietarios, quien a través del derecho que le asiste de aprobar o de modificar dicho reglamento, puede introducir tales excepciones.

De otro lado, tampoco es cierto que todos los costos de mercadeo tengan que ser asumidos por todos los copropietarios de edificios o conjuntos de uso

comercial en calidad de expensas necesarias y en proporción directa al índice de copropiedad, pues si algunos servicios no están destinados al uso y goce general de los copropietarios (como pueden serlo en ciertos casos los costos de publicidad o mercadeo), el reglamento debe prever la sectorización de tales servicios, como lo ordena perentoriamente el artículo 31 antes transcrito, a fin de que las correspondientes erogaciones se determinen mediante el sistema de módulos de contribución. De esta manera, tales expensas serán asumidas únicamente por quienes se benefician con ellas.

Lo anterior pone en evidencia que no es cierta la acusación del demandante para quien la norma que demanda está obligando a todos los propietarios de bienes comunes a incurrir en costos de mercadeo, así no los necesiten o no quieran hacerlos. Obviamente, quien esté dentro del grupo de propietarios a quienes corresponde sufragar los costos de servicios publicitarios en razón de la naturaleza de su unidad privada o su destinación o localización, y de los beneficios que obtiene con ellos, debe acoger las decisiones que, observando las normas sobre quórum y mayorías, sean adoptadas por la asamblea general. De esta forma, la obligatoriedad de contribuir con esta clase de expensas necesarias, en últimas no proviene de la ley, sino de la decisión de la asamblea general, organismo en donde se conforma la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo atinente a la administración de los bienes comunes.

Ahora bien, no puede perderse de vista que un edificio o conjunto de uso comercial es aquel “cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente”⁴, por lo cual los reglamentos de propiedad horizontal y las decisiones de los órganos de administración deben respetar el desarrollo de la libre iniciativa empresarial de los demás copropietarios⁵. Por ello, los condueños que se benefician de ciertos servicios que como los publicitarios contribuyen al logro del objeto comercial implícito en este tipo de propiedad horizontal, deben contribuir a sufragarlos, acogiendo la voluntad mayoritaria al respecto. Una solución distinta, que permitiera a cada dueño de unidades privadas decidir libremente si contribuye o no a tales expensas, desconocería el fundamento mismo del régimen de propiedad horizontal, que se estructura sobre la existencia de bienes comunes cuyo uso y disfrute

⁴ Cf. Ley 675 de 2001, artículo 3°, inciso 7°

⁵ Cf. Ley 675 de 2001, artículo 2° numeral 4°

corresponde a todos los copropietarios, pero en donde también los costos y gastos de mantenerlos son de todos en proporción a su participación en ellos, y también la destinación de las unidades privadas para uso comercial, definida en el reglamento de propiedad horizontal, a cuyas disposiciones los copropietarios, en el momento en que adquieren tal calidad, se acogen libremente.

Finalmente, la Corte llama la atención sobre la naturaleza no imperativa de la disposición acusada. Como se ha dicho, ella no obliga a la asamblea a establecer que el costo de los servicios publicitarios sea considerado como una expensa necesaria, ya que admite restricciones y excepciones al respecto. En tal virtud no es una norma de orden público, es decir una de aquellas respecto de las cuales los particulares no puedan disponer en contrario. Por lo tanto, esta disposición de la Ley 675 de 2001 no es de las que modifican automáticamente los reglamentos de propiedad horizontal vigentes al momento de entrar a regir la ley, en el caso de que la asamblea no hubiera decidido, voluntariamente y consultando tales reglamentos, la correspondiente modificación dentro del plazo de un año prorrogable por seis meses más, señalado en el artículo 86 de la misma Ley. En efecto, como se recuerda, la Sentencia C-488 de 2002 condicionó la constitucionalidad de dicho artículo 86 a que se entendiera que tal modificación automática de los reglamentos se aplicaba exclusivamente respecto de las normas de orden público contenidas en la Ley. No siendo de esta naturaleza la que ahora se demanda, su incorporación automática a los reglamentos vigentes cuando entró a regir la Ley 675, queda descartada.

CONCLUSIONES PRIMERA PARTE

De todo lo anterior puede concluirse lo siguiente, en relación con la evolución de la propiedad horizontal desde la Ley 675 de 2001:

PRIMERO: No hay duda alguna de que la propiedad horizontal es un sistema de dominio específico. Por tal razón, la ley que lo regula se ocupa de las relaciones entre los propietarios de los bienes de dominio privado que a su vez son copropietarios de los bienes de dominio común. No obstante lo anterior, por la

extensión de las decisiones a los ocupantes no propietarios, éstos tienen derecho a formular peticiones y a ser escuchados en la toma de decisiones que puedan afectarlos.

Esta decisión de la Corte, puede implicar dificultades en la vida cotidiana de las copropiedades en cuanto a la convocatoria a las Asambleas y en cuanto a la toma de decisiones por la Asamblea o por el Consejo de Administración.

SEGUNDO: En los inmuebles destinados a vivienda, la regla de la democracia para la toma de decisiones que no tengan implicaciones pecuniarias es la de UNA PROPIEDAD, UN VOTO, sin aplicar, para estos efectos los coeficientes de copropiedad.

En los inmuebles mixtos pueden existir dificultades para la aplicación de esta decisión de la Corte Constitucional.

TERCERO: La jurisprudencia de la Corte avala la decisión legal de establecer preceptos específicos para los inmuebles destinados a vivienda, distintos a los de los inmuebles destinados a actividad comercial o los inmuebles mixtos.

SEGUNDA PARTE: SOBRE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN CENTROS COMERCIALES Y CONJUNTOS MIXTOS.

I. FORMULACIONES LEGALES EN COLOMBIA:

1. FORMULACION EN LA LEY 182 DE 1948:

Está contenida en los artículos 4º, 5º y 20, que establecieron:

Artículo 4°- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 5°- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de predios aislados.

Artículo 20°- Para los efectos de esta ley se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente, o a falta de acuerdo, el que determine el respectivo catastro municipal.

Posteriormente, once años después se expide el Decreto 1335 de 1959, reglamentario de la Ley 182 de 1948, que en lo referente a los coeficientes de copropiedad establece:

Artículo 4°.- En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

(...)

5. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de las primas de los seguros.

En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este numeral serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento, salvo que los propietarios unánimemente determinaren una forma distinta de contribución.

Posteriormente se expidió el Decreto 107 de 1983, que en el literal f) del artículo 4°, estableció:

ARTICULO 4°: En el reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

....

"f) Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes Comunes; así como el pago de las primas de seguros.

"En el reglamento se expresará que las cuotas proporcionales de que trata este literal serán señaladas con relación al coeficiente de propiedad, determinado por el cociente resultante de dividir el área privada del edificio".

El Consejo de Estado declaró la nulidad de esta disposición por modificar evidentemente la Ley objeto de reglamentación.

El literal f) del Decreto 107 de 1983, fue el causante del surgimiento de la figura conocida como “bienes comunes de uso exclusivo”, referida particularmente a las áreas de terraza de apartamentos.

2. Formulación en la Ley 16 de 1985:

En esta Ley no se hizo ninguna formulación diferente a la contenida en la Ley 182 de 1948 en lo relativo a los coeficientes de copropiedad.

3. Formulación en el Decreto Reglamentario 1365 de 1986:

Con motivo de la expedición de la Ley 16 de 1985 que como caso prácticamente único coexistía con la Ley 182 de 1948, se produjo el Decreto Reglamentario N^o 1365 de 1986, que es quizá el estatuto mejor logrado sobre la propiedad horizontal, a pesar de su carácter de reglamentario.

En este Decreto, se estableció lo siguiente:

“Art. 5o.- Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2o. del presente decreto y el reglamento de administración de la propiedad horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:”

(...)

"13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.

Art. 13.- La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso, **se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.**

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas y cada una de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación, en su caso.

4. Formulación en la Ley 675 de 2001

Citamos el texto de los artículos de la Ley 675 de 2001 sobre los coeficientes de copropiedad, así:

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

(...)

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.

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 comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad 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.

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.

Módulos de contribución: 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.

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

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

ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...)

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

CAPITULO VII.

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

Corte Constitucional

- Numeral 2. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522-02 de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.

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.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

Corte Constitucional

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

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.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

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.

PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia C-176-04 de 2 de marzo de 2004, Magistrado

Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.

Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

<Inciso **CONDICIONALMENTE** exequible> Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

Corte Constitucional

- Inciso 2o. declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño, 'en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del

respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia'.

SENTENCIAS C 522 DE 2002 Y C 782 DE 2004 SOBRE REGULACION LEGAL DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

En ambas sentencias se declaró la constitucionalidad de las normas de la ley 675 de 2001 con respecto a los coeficientes de copropiedad.

DISTINTOS CASOS

CASO N° 1: CONJUNTO MIXTO

ARTICULO 38 - CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Por desarrollarse el **CONJUNTO INMOBILIARIO SAN FERNANDO PLAZA** por etapas, los coeficientes de copropiedad, de conformidad con el artículo 7° de la Ley 675 de 2.001, tienen carácter

provisional; De conformidad con el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001, los coeficientes de copropiedad se han establecido de acuerdo con un valor inicial que representa una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Para tal efecto se ha tenido como valor de referencia el valor de metro cuadrado de área privada construida de los locales 1 – 120 y 1 – 150, ubicados en el primer piso sobre la carrera 43 A; con respecto a este valor de referencia se han calificado los metros cuadrados de área privada construida de apartamentos, de oficinas, de los restantes locales comerciales, del local número 346 destinado a Club Social, y también los metros cuadrados de área privada libre, así:

El metro cuadrado de área privada construida de **apartamentos** se califica con el 0,24 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia;

El metro cuadrado de área privada construida de **oficinas** se califica con el 0,40 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia, con excepción del metro cuadrado del segundo nivel de la oficina número 1252 que se califica con el 0,20, es decir al 50 % del metro cuadrado de área privada construida del primer nivel de esta oficina;

El metro cuadrado de área privada construida **del resto de locales comerciales** se califica en cada caso con respecto al valor del metro cuadrado de referencia, teniendo en cuenta distintos factores, tales como ubicación, conformación del local – si es regular o nó – y tamaño del local; En los coeficientes se expresa el factor de calificación del área privada construida de cada local comercial;

El metro cuadrado de área privada del **local N°. 346**, se califica así: En los niveles 3 y 4 con el 0,35 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia; En los niveles -1, 1, 2 y 6, con el 0,117, es decir a una tercera parte de lo calificado para los niveles 3 y 4; En el nivel 5, con el 0,245, es decir a un setenta por ciento (70 %) del factor de calificación de los niveles 3 y 4.

Todos los metros cuadrados de **área privada libre** se han calificado con el 0,07 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia.

Para determinar el coeficiente de cada **parqueadero sencillo** se ha considerado que todos tienen una misma área privada promedio, ponderada en una quinta parte; Igual ocurre con los **parqueaderos dobles y con los útiles o depósitos**, con excepción de los depósitos identificados con los números 1 y 8, que por su tamaño excepcional no participan en la determinación del área promedio de todos los depósitos o útiles, pero en los cuales su área privada construida se pondera también en una quinta (1/5) parte.

El metro cuadrado de área privada del inmueble denominado **HOTEL – CARRERA 42 A N° 1 – 15**, se califica así:

En los pisos 3 y 4 con el 0,30 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia; En los pisos del 6 al 17, el 78 % de su área se califica con el 0,30 con respecto al valor del metro cuadrado de referencia y el 22 % de su área se califica con el 0,10, es decir a una tercera parte, considerando que este 22 % del área corresponde a áreas de servicio que permiten el acceso a las áreas netas de ocupación hotelera (habitaciones hoteleras); El área privada construida en las áreas libres, correspondiente a gimnasio, etc, se ha calificado con el 0,21, es decir a un setenta por ciento (70 %) de calificación con

relación al área calificada al 0,30.

MODULOS:

MODULOS DE CONTRIBUCION EN GASTOS SAN FERNANDO PH

MODULO N°	GASTOS A REPARTIR
1	Gastos sólo de vivienda
2	Gastos sólo de oficinas
3	Gastos sólo de locales comerciales, por ejemplo publicidad comercial
4	Gastos sólo de parqueaderos niveles inferiores y niveles superiores
5	Gastos y expensas comunes vinculados con plazoleta comercial del primer piso y plaza de eventos del nivel 3
6	Aire acondicionado de locales comerciales
7	Aire acondicionado de oficinas
8	Subestaciones eléctricas y plantas de emergencia
9	Zona de mesas de servicio para locales comerciales destinados a expendio de comidas, nivel 3

CASO N° 2

CENTRO COMERCIAL N° 1

MODULO A: Corresponde al índice que determina la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Centro Comercial determina también el número de votos de cada propietario en la Asamblea General y determina, igualmente, el factor en el que cada propietario debe contribuir a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, administración de los bienes de dominio común de todos los propietarios.

MODULO B: Corresponde al porcentaje que deben pagar los propietarios de los locales por concepto de gastos de publicidad, promoción o propaganda conjunta, etc. que no interesen a los propietarios de las oficinas.

MODULO C: Corresponde al porcentaje que deben pagar los propietarios de oficinas por concepto de los servicios de aire acondicionado, transporte vertical (Ascensor) y citofonía, etc. que no interesen a los propietarios de los locales.

ARTICULO 33.- OTROS MODULOS DE CONTRIBUCION:

Teniendo en cuenta la existencia de bienes y servicios de dominio común que benefician sólo a algunos inmuebles, los gastos de conservación, mantenimiento y eventual reposición de los equipos e instalaciones comunes necesarios para la prestación de dichos servicios y los mismos gastos con relación a los bienes afectados al uso común sólo por parte de algunos bienes de dominio privado o particular, serán asumidos solamente por los propietarios de los bienes de dominio común que tienen derecho al uso de los bienes o que se benefician con la prestación de los servicios. Los bienes y servicios que tienen las características anteriores son:

MODULO D: SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO:

Teniendo en cuenta la dotación de un sistema común para prestación del servicio de aire acondicionado para algunos locales comerciales de la 3a Etapa, en el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX existe también un módulo para el reparto de estos gastos y expensas comunes, sólo entre los locales comerciales servidos por este sistema. El factor de participación de cada uno de los locales en estos gastos, está determinado por la proporción en la que el volumen de cada uno, participa en la suma total del volumen de todos los locales abastecidos por este sistema común.

MODULO E: SERVICIO DE GAS DOMICILIARIO:

Los gastos de conservación, mantenimiento y eventual reposición de los equipos e instalaciones comunes necesarias para la prestación del servicio de gas domiciliario, serán asumidos por partes iguales solamente por los propietarios de los inmuebles beneficiados, advirtiéndose que los gastos generados por el consumo, serán cubiertos de conformidad con los registros de cada contador instalado en cada uno de los locales que disponen de este servicio.

MODULO F: ZONA DE MESAS PARA SERVICIO DE LOCALES DESTINADOS A LA ELABORACIÓN Y EXPENDIO DE COMIDAS Y BEBIDAS:

Los gastos de conservación, mantenimiento, aseo, de la zona de mesas, situada en el sector conocido como xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, serán asumidos por partes iguales entre los propietarios de los inmuebles que tengan derecho al uso de dicha zona. Igual criterio se adoptará para distribuir los costos de mantenimiento, conservación y eventual reposición del equipo de extracción de olores, costos que serán distribuidos por partes iguales, solamente entre los propietarios de los inmuebles dotados con dicho servicio.

CASO N° 3

ARTICULO 38 - CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001, los coeficientes de copropiedad se han establecido de acuerdo con un valor inicial que representa una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.

Para la determinación del área ponderada de los bienes de dominio privado, teniendo en cuenta su destinación y características, se han aplicado seis (6) índices de ponderación de áreas, así:

1. **Índice de ponderación de área por altura:** En los bienes de dominio privado con altura doble, su área privada de primer nivel, se pondera al cien por ciento (100 %); En los bienes de dominio privado con altura sencilla, su área privada de primer nivel se pondera al noventa por ciento (90 %). Se entiende por altura doble aquella que permite la construcción de un mezanine dentro del bien de dominio privado.
2. **Índice de ponderación de área por ubicación en distintos pisos:** Aplicable solamente a los inmuebles destinados al desarrollo de actividades comerciales. En los locales comerciales ubicados en los niveles – 5 y -4, su área privada construida se pondera al quince por ciento (15%); en los locales comerciales ubicados en el nivel -3, su área privada construída se pondera al veinte por ciento (20 %); en los locales comerciales ubicados en el nivel - 2, su área privada se pondera al veinticinco por ciento (25 %); En los locales comerciales ubicados en el nivel -1, su área privada se pondera al cuarenta y ocho por ciento (48 %); En los locales comerciales

ubicados en el nivel principal, su área privada construida se pondera al cien por ciento (100 %); En los locales comerciales ubicados en el primer piso, su área privada construida se pondera al sesenta y cinco por ciento (65 %); En los locales comerciales ubicados en el segundo piso, su área privada construida se pondera al sesenta por ciento (60 %); En los locales comerciales ubicados en el tercer piso, su área privada construida se pondera al cincuenta por ciento (50 %); En los locales comerciales ubicados en el cuarto piso, su área privada construida se pondera al treinta por ciento (30 %); -

3. Índice de ponderación de área por uso o destinación de los bienes de dominio privado:

- En los bienes de dominio privado destinados a actividades comerciales su área privada se pondera al cien por ciento (100 %);
- En los bienes de dominio privado destinados al desarrollo de actividades comerciales, con áreas privadas muy pequeñas, conocidos como "burbujas", su área privada se pondera al ciento cincuenta por ciento (150 %);
- En los bienes de dominio privado que tienen bienes comunes asignados para su uso exclusivo, su área privada se pondera al ciento veinte por ciento (120 %).
- En los locales comerciales destinados a servicios al vehículo tales como lavado de autos, y a actividades recreativas, tales como desarrollo de actividades deportivas, etc., su área privada construida se pondera al cincuenta por ciento (50%).
- En los locales comerciales (vitriñas) destinados a exhibición de artículos y desarrollo de actividades publicitarias, su área privada construida se pondera al diez por ciento (10%).
- En los depósitos su área privada construida se pondera al diez por ciento (10 %).

4. Índice de ponderación de áreas privadas libres o abiertas:

Las áreas privadas libres o abiertas se ponderan al cuarenta por ciento (40%), Se considera área privada abierta la que no puede tener cerramientos laterales.

4. Índice de ponderación de área por la superficie de los bienes de dominio privado: Este índice se aplica solamente a los locales comerciales, por rangos de áreas, así:

Rango de área (M2)	% de ponderación del área
0 a 50	100%
50,01 a 100	85%
100,01 a 150	75%
150,01 a 200	65%
200,01 a 300	55%
300,01 a 500	35%
500,01 a 1.000	25%
1.000,01 a 1.500	20%
1.500,01 en adelante	15%

La aplicación de estos índices de ponderación mediante multiplicaciones sucesivas, da por resultado un índice total que aplicado al área de cada bien de dominio privado o particular, determina su área ponderada para el cálculo de coeficientes.

El coeficiente de cada bien corresponde a la participación porcentual de su área privada ponderada en la suma de todas las áreas privadas totales ponderadas del Conjunto Inmobiliario.

PARAGRAFO: En los locales comerciales, para que proceda la modificación del coeficiente de copropiedad y de los módulos de participación en gastos en razón de declaraciones de englobe jurídico, será requisito fundamental que en el local englobado no opere sino un único establecimiento de comercio. En ningún caso procederá esta modificación si sólo se produce el englobe físico pero no jurídico de los inmuebles.

Como puede observarse hay distintas maneras de determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución en gastos y expensas comunes en los inmuebles destinados a la actividad comercial o en los inmuebles mixtos.

Particularmente son más complejos los conjuntos mixtos por la coexistencia de distintos usos al interior de la unidad inmobiliaria.

La incidencia de esta regulación es total para la vida futura de la unidad inmobiliaria o del Centro Comercial específico. De allí, la responsabilidad social que tenemos los profesionales del derecho que atendemos este campo. La dificultad para reformar los reglamentos, determinada por la exigencia legal de un quórum que es difícil cumplir, implica que una

regulación equivocada, puede poner en peligro la sostenibilidad de una copropiedad o de las actividades que se desarrollen en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

De allí la necesidad de conocimientos especializados y de una ética profesional que comprenda que estamos regulando situaciones para más de 50 años.

JUAN MANUEL FERNANDEZ V.

ABOGADO