

CINCO PROBLEMAS ACTUALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA*



Gustavo Adolfo Marín Vélez**

Recibido: mayo 2 de 2006

Aprobado: mayo 5 de 2006

RESUMEN

Sin lugar a dudas la propiedad horizontal constituye la expresión más moderna y versátil del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles en el contexto nacional. El poblamiento de los grandes y pequeños núcleos urbanos ha estado estrecha y directamente referenciado en las normas sobre la propiedad por pisos.

Lo cierto es que las ciudades colombianas han crecido bajo el amparo normativo del régimen de propiedad horizontal, aspecto que lamentablemente no ha merecido del legislador un coherente y cuidadoso tratamiento, circunstancia que ha generado múltiples, delicados y crecientes problemas en la aplicación práctica de tales disposiciones legales.

El presente estudio pretende efectuar una mirada crítica, de carácter retrospectivo, al devenir histórico y hasta la actualidad, de los problemas prácticos que han resultado de la aplicación de los diversos cuerpos normativos reguladores de este especial sistema de propiedad en nuestro país, presentando ideas que, sin la pretensión de soluciones categóricas y definitivas, puedan contribuir a resolver tales dificultades prácticas y de esa forma "normalizar" su cotidiana intervención en el diario vivir de los colombianos.

* El presente artículo ha sido elaborado en el marco de las tareas académicas e investigativas que adelanta el autor, en su condición de Director de la "Línea de Investigación en Responsabilidad Contractual" del Grupo de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín.

** Abogado Especialista en Derecho Inmobiliario. Docente Investigador de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín. Tratadista de la materia.
Correo electrónico: gmarinvelez@hotmail.com

PALABRAS CLAVE: Copropiedad, Régimen de propiedad horizontal, Bienes comunes, Bienes de dominio privado, Derecho de dominio.

ABSTRACT

The horizontal property undoubtedly constitutes the most modern and versatile expression of the *Law of Premises* over the real estates within the national context. The populating of large and small urban cores has been tightly and directly referenced through the norms over by-floors property.

It is certain that the Colombian cities have grown under the normative protection of the regimen of horizontal property, a fact which unfortunately has not deserved a coherent and careful treatment on behalf of the legislators, and a circumstance that has generated multiple delicate and ever-increasing problems in the practical employment of such legal dispositions.

This article aims at establishing a retrospective critical outlook, past and present, of the practical problems that have emerged from the employment of different regulating normative bodies of this special property system in our country, introducing ideas that, with no pretension of pinpointing definite categorical solutions, could contribute to resolving such practical difficulties and thus, "normalizing" their daily intervention in the lives of the Colombian people.

KEY WORDS: Co-property, Regimen of Horizontal Property, Common Premises, Private domain properties, Law of Premises.

INTRODUCCIÓN

Abordar la problemática de la propiedad horizontal es volver la mirada sobre un segmento específico de la historia nacional, toda vez que el propio surgimiento de esta particular forma de propiedad estuvo directamente asociado a un momento de conmoción social y política que los historiadores han dado en denominar como la época de la violencia en Colombia. Ciertamente, no ha existido en el ordenamiento jurídico colombiano un tratamiento de fondo a los múltiples y cada vez más variados problemas que reviste este especial sistema de la propiedad inmobiliaria.

Una lectura cuidadosa de esta interesante problemática ha permitido concluir que hasta antes de la expedición de la ley 675 de 2001, los mejores y más relevantes aportes corresponden a la cosecha intelectual de la doctrina y la jurisprudencia, ya que la insuficiencia y la inconsistencia normativa así lo exigieron.

Con la expedición de la ley 675 de 2001, puede afirmarse que hemos adoptado propiamente un Estatuto de la Propiedad Horizontal en Colombia, ya que la citada normativa, aun con sus puntuales vacíos e inconsistencias, constituye un interesante esfuerzo normativo de intervención positiva en las vicisitudes de las entrañas

de este régimen de propiedad y sus complejos problemas, provenientes casi todos del acontecer cotidiano de tales edificaciones, aunque, desde luego, la doctrina y la jurisprudencia continuarán cumpliendo un papel determinante en la resolución de tales conflictos, sobre todo en los aspectos relacionados con la protección de los derechos fundamentales postulados en nuestra Carta Política.

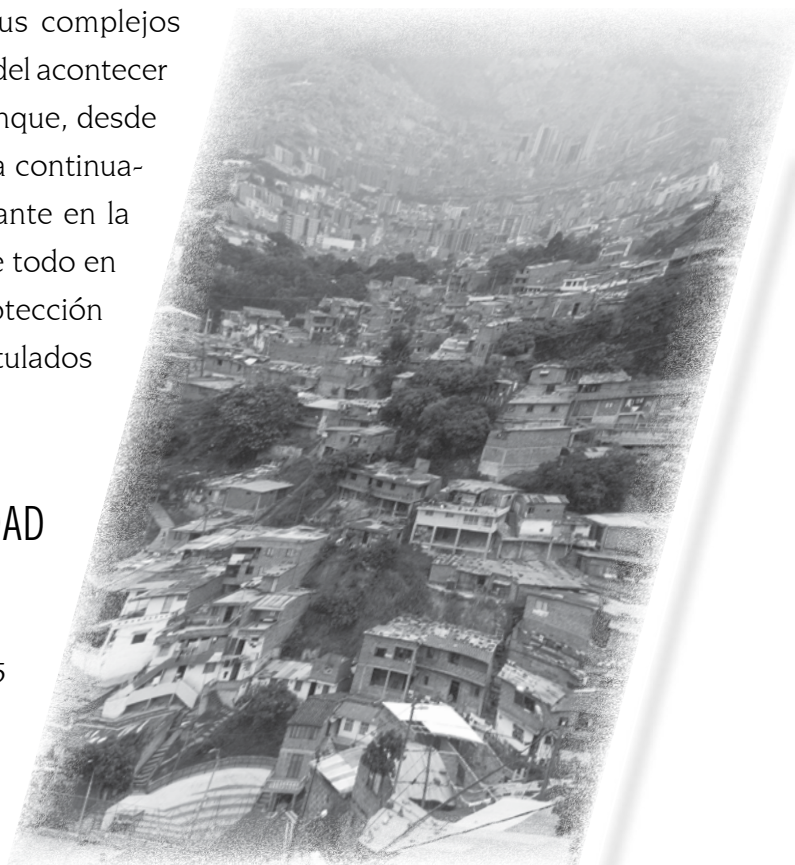
1. EL CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Establece el artículo 1º de la ley 675 de 2001, que la propiedad horizontal es aquella forma de propiedad en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

La doctrina nacional ha entendido que se trata de un régimen especial y que por consiguiente reviste sus propias particularidades.

... La calificación de forma especial de dominio (la derogada ley 16 de 1985 la denominaba forma de dominio) es la más acorde con la doctrina y legislación universales. El hecho de aparecer refundidos en un solo sistema los bienes privados y los comunes, como una aleación de metales inseparables, genera una forma particular de dominio con matices diferentes de la comunidad ordinaria, de las servidumbres, de las sociedades y del derecho de superficie...¹.

Para que un bien inmueble pueda válidamente ser sometido al régimen de propiedad horizontal, deben reunirse simultáneamente las siguientes características: a) Que permita ser dividido en dos o más unidades privadas, con una delimitación espacial propia para ser destinada a una determinada utilidad, tal como vivienda, local comercial, garaje, depósito, etc. b) Que tales bienes o unidades privadas dispongan de un acceso a una vía pública, bien sea en forma directa o a través de una zona común y c) Que coexistan con tales unidades privadas ciertos



bienes, zonas o áreas dispuestas para el uso común, absolutamente imprescindibles para que los propietarios de las unidades privadas puedan usarlas adecuadamente.

2. REFERENCIA HISTÓRICA

Fue a finales de los años cuarenta cuando se produjo el asesinato del caudillo liberal Jorge Eliécer Gaitán y ello desató una generalizada confrontación partidista interna, caracterizada por la más absoluta crueldad, en la que blandían sus armas las facciones liberales y conservadoras, alimentadas por un odio visceral hacia sus opositores. En este contexto social de profunda crisis, la población campesina que no participaba en dicha confrontación bélica era frecuentemente afectada al ver caer a humildes hijos de la tierra y sometida a la más asombrosa presión de los actores armados en dicha confrontación política.

Bajo estas condiciones sociopolíticas, se produjo un masivo y vertiginoso éxodo de la población asentada en los campos hacia los núcleos urbanos, procurando de esa forma resguardar su vida e integridad personal. Las apenas nacientes ciudades colombianas se vieron precisadas a albergar en sus entrañas a un grueso número de pobladores procedentes del campo y en los que hacían presencia el hambre, el desempleo, la pobreza y la desesperanza.

Así, entonces, el amoblamiento y el equipamiento de servicios colectivos de que disponían estos centros urbanos se tornó rápidamente

en insuficiente y, lo que es peor, el déficit habitacional se hizo cada vez más evidente. Esta situación generó un crecimiento urbano completamente desplanificado e inorgánico, caracterizado por la presencia de grandes conglomerados alojados en la periferia de las ciudades, en condiciones de total precariedad, demandando servicios públicos domiciliarios y desvelando los rasgos caracterizadores de una profunda conflictividad social.

El gobierno nacional se vio precisado a expedir un conjunto de normas orientadas a conjurar esta grave problemática social, y con tales propósitos se expidió la ley 182 de 1948, norma que ciertamente constituyó la matriz reglamentadora de este sistema de propiedad. La norma establecía una especie de autorización para el funcionamiento de los inquilinatos y para los inmuebles de ocupación multifamiliar, permitiéndoles un funcionamiento regular, que posibilitara, además, brindar una solución de vivienda o por lo menos un techo para esas numerosas y humildes familias que recién llegaban a las ciudades.

Bajo estas condiciones sociales se diseñaron los primeros lineamientos de la propiedad horizontal en Colombia, aunque desprovistos de la deseable comprensión de los pormenores de esta especial figura. Lo cierto es que, con impropiedades o sin ellas, esta normativa estuvo vigente durante más de cincuenta años y fue parcialmente suficiente para resolver los innumerables problemas que de su aplicación continuamente surgían.

Posteriormente fue expedida la ley 16 de 1985, norma que, a decir verdad, contribuyó de manera significativa a esclarecer el sombrío panorama de legalidad y de regulación que se constataba en la propiedad horizontal. En esta oportunidad se dispuso que *la propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados*, con lo que se sepultaba una recurrente dificultad, en relación con la legitimación en causa para representar a la copropiedad en un juicio, en calidad de demandante o de demandada.

Un año de después fue expedido el decreto reglamentario 1365 de 1986, norma que precisó el alcance concreto de algunas de las disposiciones contenidas tanto en la ley 16 de 1985 como en la ley 182 de 1948 que aún permanecían vigentes. Esta norma reglamentadora se ocupó de lo referente al proceso de formalización de las construcciones sometidas a este régimen, le confirió estatus jurídico pleno al reglamento para efectos del título ejecutivo de cobro de las expensas generadas con la copropiedad y detalló con profundidad las funciones de la máxima autoridad de gobierno como lo es la Asamblea General de Copropietarios,

La expedición y entrada en vigencia de la ley 428 de 1998 significó un quiebre en la dinámica normativa de la propiedad horizontal, toda vez que dicha normativa implicó la coexistencia de dos regímenes sobre la misma materia. De un lado, las copropiedades regidas por la ley 16

Con la expedición de la Ley 675 de 2001, puede afirmarse que hemos adoptado propiamente un Estatuto de la Propiedad Horizontal en Colombia, ya que la citada normativa, aun con sus puntuales vacíos e inconsistencias, constituye un interesante esfuerzo normativo de intervención positiva en las vicisitudes de las entrañas de este régimen de propiedad y sus complejos problemas, provenientes casi todos del acontecer cotidiano de tales edificaciones.

de 1985 y, de otro, las regidas por la ley 428 de 1998. De esta forma asistíamos a uno de los períodos más confusos de la propiedad horizontal, ya que las contradicciones e inconsistencias de los dos regímenes eran notables, lo cual afectó seriamente la seguridad jurídica, sobre todo, cuando los interesados se veían compelidos a comparecer ante la judicatura para debatir sus derechos y resolver los conflictos atinentes a este sistema.

El 3 de agosto de 2001 fue expedida la ley 675, norma fundamental en tanto que constituye

actualmente el único cuerpo normativo vigente en materia de propiedad horizontal en nuestro país, porque de manera expresa derogó toda la normativa anterior y superó la dualidad y, si se quiere, la multiplicidad de sistemas jurídicos eventualmente aplicables. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia afirman entonces que la ley 675 de 2001 oficia actualmente como un verdadero estatuto de propiedad horizontal.

3. LOS PROBLEMAS PARTICULARES ESTUDIADOS

3.1. La votación del administrador cuando la copropiedad es titular de bienes de dominio privado

Tal como lo previene el artículo 1° de la ley 675 de 2001, en la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. De ello, lógicamente, se infiere que todos los bienes calificados en el reglamento como de dominio privado o particular deben tener su respectivo dueño o propietario. Este propietario podrá ser una persona natural, una persona jurídica o unas y otras.

A su turno, el artículo 4 de esta normativa establece que una vez ha sido otorgada la correspondiente escritura pública contentiva del reglamento de copropiedad y efectuado su registro ante la competente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, surge una persona

jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, calificada por la norma como de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, la cual tendrá como objeto la administración y custodia de la edificación.

De otro lado, el artículo 20 de la normativa citada consagra expresamente la posibilidad de que un bien, considerado como un bien común no esencial (aquellos que no son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular), pueda mutar o cambiar su naturaleza como tal mediante un proceso de desafectación, que en todo caso requiere la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, caso en el cual dicho bien modificará su condición pasando a ser un bien de dominio particular o exclusivo, cuyo titular inicial lo será la persona jurídica de la copropiedad.

Bajo estas condiciones, se deberá efectuar también una modificación en los coeficientes de copropiedad, toda vez que ha ingresado un nuevo bien de dominio particular o exclusivo a participar en las expensas comunes de la edificación, así su titular lo sea la persona jurídica de la copropiedad. Efectuado lo anterior, tendremos entonces que la persona jurídica tendrá, a su vez, el carácter de copropietario (precisamente de ese bien de dominio privado que ha ingresado a su patrimonio) y, por consiguiente, tendrá el derecho de participar y votar en las asambleas generales de copropietarios.

Ahora bien, en las frecuentes y a veces álgidas discusiones que se presentan en las asambleas de copropietarios, la votación final será la única

alternativa para decidir aspectos controversiales de la vida de la copropiedad. Tales votaciones pueden terminar siendo dirimidas por algunos votos de diferencia, y ello, entonces, justifica la utilidad de esta reflexión, respecto a la opción elegida por el administrador (actuando allí como representante legal de un copropietario –la copropiedad–), en favor de una u otra propuesta en su momento debatida.

Es claro que la opción votada positivamente por el administrador puede llegar a resultar molesta para los eventuales afectados con la opción finalmente aprobada, quienes podrían interpretar dicho voto como una “inconveniente alianza” del administrador con un sector o grupo de copropietarios, lesionando la natural imparcialidad que puede y debe reclamarse del administrador, en su condición de representante legal de la edificación.

Este aspecto no ha sido regulado en nuestro ordenamiento jurídico, dando lugar a que sean la jurisprudencia y al doctrina las encargadas de dar cuenta de una razonable solución. Particularmente considero que la alternativa para resolver adecuadamente este asunto consiste en que el administrador, en los casos de evidente controversia interna, deba hacer uso del derecho al voto, pero ejercerlo votando en blanco. De esta forma se evitaría potenciar eventuales conflictos entre los copropietarios y entre estos y el administrador de la edificación, los cuales podrían deteriorar la necesaria unidad y el propicio ambiente que exigen este tipo de edificaciones.

3.2. La propiedad y los derechos que confiere el nombre de la edificación

La persona jurídica de derecho privado y sin ánimo de lucro que por expreso mandato legal surge en virtud del sometimiento de la edificación al régimen de propiedad horizontal tiene como tal los atributos, prerrogativas y derechos de los entes o personas jurídicas del derecho privado.

En este orden de ideas, es claro que el artículo 5° de la ley 675 de 2001 consagra el contenido mínimo que debe tener la escritura pública mediante la cual se formalice el Reglamento de Propiedad Horizontal, disponiendo en su numeral 2. “el nombre distintivo del edificio o conjunto”.

Sobre todo en las edificaciones de carácter comercial o de oficinas, el nombre del edificio o del centro comercial constituye un importante activo de la copropiedad, por su evidente reconocimiento público, por la recordación en la comunidad de usuarios y por su impacto, positivo o negativo, en el valor comercial de las unidades o bienes de dominio privado que lo conforman.

Quizás en el contexto colombiano aún no hayamos adquirido una adecuada y completa valoración de la importancia de los derechos abstractos, de los intangibles y su estimación como activos patrimoniales, y dicho factor, unido a otros, sea la explicación de la pasividad reinante en materia de transacciones

que vinculen el nombre o el distintivo de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, permitiendo su uso para otras edificaciones o realidades inmobiliarias. Precisamente, tampoco existen controles estatales frente a la homonimia, la duplicidad y la confusión que pueden generar ciertos nombres de edificaciones, cuando ya existen tales nombres adoptados válidamente por otras edificaciones preexistentes.

El ejercicio de la defensa, extrajudicial y judicial, del nombre de la edificación constituye un verdadero imperativo en el tiempo presente, circunstancia agravada por la inexistencia de normas reguladoras y protectoras de este importante activo de las copropiedades.

En este sentido, expresamos que en situaciones de disputa del nombre de edificaciones sometidas a propiedad horizontal debe tener cabal aplicación el clásico principio según el cual "*Prior tempore, potior jure*" (El primero en el tiempo es mejor en derecho).

No obstante lo anterior, deben ser tratadas situaciones de mayor complejidad como las que produce la propia realidad práctica, tal es el caso del promotor de un proyecto inmobiliario que desarrolla toda su labor de mercadeo ofreciendo una edificación o un conjunto inmobiliario, bajo cierta denominación, la cual adoptará solo en la medida en que efectivamente sea otorgada la correspondiente escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal. Y, entre tanto, un tercero (de buena o de

mala fe) decide adoptar también dicho nombre para denominar o "bautizar" su propia edificación o conjunto, cumpliendo oportunamente con las exigencias de ley. Estamos acá frente a un interesante y curioso conflicto de derecho, en el que podría tener también aplicación la máxima ya comentada.

En nuestra opinión, el nombre o distintivo con el que se identifica la copropiedad constituye un activo de la misma y, por consiguiente, integra el patrimonio de la persona jurídica que se forma por mandato legal, cuando de manera formal se somete la edificación al régimen de propiedad horizontal (artículo 32 ley 675 de 2001).

En efecto, el artículo 34 de la ley 675 de 2001 establece que los recursos patrimoniales de dicha persona jurídica estarán conformados por "... y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto". Aunque ciertamente las normas legales no establezcan expresamente que el nombre constituye un activo específico de la persona jurídica, lo cierto es que ninguna razón impide calificarlo jurídicamente y tratarlo comercialmente como tal.

Ahora bien, ya superada la discusión sobre el titular (la persona jurídica que surge en virtud de la copropiedad) y la naturaleza jurídica del nombre de la copropiedad (activo que integra el patrimonio de la persona jurídica), podemos fundamentadamente afirmar que resultan plenamente válidas las operaciones o negocios celebrados

por la copropiedad en los que se comprometa la titularidad del nombre de la edificación o conjunto, el uso exclusivo o compartido por un tercero, de manera ocasional, transitoria o permanente, siempre que se cumpla plena y cabalmente con el procedimiento indicado en la ley y en el propio reglamento. Todo lo anterior, como una clara y concreta expresión del principio de legalidad en la contratación privada, consagrado en el artículo 6° de nuestra Carta Política².

3.3. El manejo procesal de las cuotas de administración en los procesos ejecutivos, singulares e hipotecarios

Se viene presentando con indudable frecuencia que ciertos bienes inmuebles integrantes de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal son vinculados a procesos ejecutivos (singulares, hipotecarios o mixtos), mediante la medida cautelar de embargo y secuestro decretada por la respectiva autoridad judicial.

Una vez dicho bien es embargado, queda judicialmente afectado a los resultados del proceso judicial, toda vez que con su posterior remate en pública subasta serán pagadas las obligaciones cuyo recaudo pretende el demandante acreedor en el correspondiente proceso ejecutivo.

El proceso judicial se debe tramitar cumpliendo las previsiones contenidas en el Código de Procedimiento Civil, normativa que establece

en sus artículos 521 y siguientes que, rematado el bien y liquidado el crédito, se procederá a efectuar la entrega del dinero resultante a favor del ejecutante.

El asunto problema consiste en que, efectuado el remate del bien, el adjudicatario en dicha diligencia deberá proceder a registrar en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el auto mediante el cual fue adjudicado el bien, con el fin de formalizar su condición de nuevo propietario del mismo. Pero, a partir del momento de la inscripción en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, este nuevo propietario deberá continuar cumpliendo con la copropiedad todas las obligaciones que le asisten en su condición de copropietario, entre las que se ubica la obligación de pagar las expensas (cuotas), ordinarias y extraordinarias, causadas con la copropiedad.

La persona jurídica de derecho privado y sin ánimo de lucro que por expreso mandato legal surge en virtud del sometimiento de la edificación al régimen de propiedad horizontal tiene como tal los atributos, prerrogativas y derechos de los entes o personas jurídicas del derecho privado.

Ningún precepto legal establece si este nuevo copropietario debe proceder a pagar o no las cuotas de administración causadas por el inmueble que le fue adjudicado y que se hubiesen causado con anterioridad a la fecha del remate del bien. Bien podría este nuevo copropietario, entonces, pagar las cuotas de administración en mora y presentar dicho comprobante de pago al proceso ejecutivo, con el fin de que el juzgado le reembolse el total de la suma pagada, ya que resulta apenas obvio que a este adjudicatario le interesara adquirir un bien solo en la medida en que este se encuentre a paz y salvo por todo concepto. Lo lógico es que este adjudicatario proceda a pagar por su cuenta rubros u obligaciones que legalmente no son de su cargo, con la única finalidad de viabilizar la formalización del remate en su favor, tal es el caso de las erogaciones por concepto de cuentas de impuesto predial, cuentas de servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración si el inmueble estuviere sometido al régimen de propiedad horizontal. Todos estos pagos le deben ser reconocidos por el juez al momento de liquidar el crédito y disponer la entrega de los dineros producto del remate al demandante, y eventualmente, de existir un sobrante, al propio demandado.

Aunque la norma legal tanto en materia sustantiva como procesal guarda silencio sobre este delicado tópico, consideramos que la solución adecuada es justamente la ya expresada, toda vez que de no ser ello así, el adjudicatario del

bien quedaría solidariamente obligado al pago de los pasivos preexistentes con la copropiedad, en atención a lo dispuesto en el Inciso 3º de la ley 675 de 2001, situación que es francamente injusta en el particular caso del tercero que llega a hacerse dueño de un bien de dominio privado por la vía de un remate o una venta en pública subasta.

Incluso, retomando esta última reflexión, somos del criterio de que si por una ligereza, una inadecuada orientación jurídica o una actuación de buena o mala fe del adjudicatario, este hace caso omiso del estado actual de las obligaciones del bien adquirido con la copropiedad, quedará obligado a atender su pago oportuno, por lo menos en relación con las obligaciones causadas a partir del día 3 de agosto de 2001, fecha en la cual empezó a regir la ley 675 de 2001, norma que consagró expresamente la solidaridad pasiva entre el anterior y el nuevo propietario o adquirente del bien, sin excluir la hipótesis de la adquisición del bien por vía de remate. Esta será una lamentable omisión o un proceder negligente del nuevo adquirente, con nefastos efectos jurídicos y económicos frente a la copropiedad.

Lo anteriormente esbozado constituye una clara aplicación del principio normativo según el cual las cuotas de administración en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal tienen el carácter de obligaciones *propter rem*.

3.4. La oposición del administrador al retiro de bienes muebles y enseres en casos de mora en el pago de las cuotas de administración

El sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal genera múltiples efectos jurídicos para su propietario o propietarios, efectos entre los cuales debe mencionarse con especial énfasis el atinente a la obligación legal de pagar las expensas o cuotas, ordinarias y extraordinarias, que demanda el mantenimiento, la seguridad y la conservación de la respectiva edificación o conjunto³.

En este orden de ideas, todos los titulares o propietarios de las distintas unidades o bienes de dominio particular o exclusivo que integran el edificio o conjunto quedan legalmente obligados al pago periódico de tales cuotas, en la cuantía que señale la correspondiente Asamblea General de Copropietarios.

El no pago oportuno de estas obligaciones periódicas por parte de la comunidad de copropietarios afecta el normal funcionamiento y la seguridad de la edificación o conjunto, generando a su paso dificultades y, eventualmente, pérdidas económicas (en los edificios o conjuntos de carácter comercial o de oficinas) para otros copropietarios o usuarios del edificio.

Bajo estas consideraciones, las normas anteriormente vigentes, y de manera precisa la ley 675 de 2001, han establecido mecanismos adecuados e idóneos para que la copropiedad

pueda conjurar un estado de eventual iliquidez que le impida concretar sus funciones de administración y custodia de todos los bienes que conforman el edificio o conjunto.

El artículo 30 de la ley 675 de 2001⁴, consagra de manera precisa dos (2) sanciones para el copropietario moroso: de un lado, las obligaciones de su cargo causarán intereses moratorios a una tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, según certificación expedida por la Superintendencia Bancaria y, de otro lado, el nombre del copropietario moroso podrá incluirse en una relación escrita que publicará el administrador y que fijará en el lugar adecuado de la edificación, mientras subsista el incumplimiento del respectivo copropietario. Es decir, el copropietario incumplido recibe dos (2) sanciones por su conducta indebida: una sanción económica representada en los intereses de mora que de deben pagar, y una sanción moral, consistente en que la administración podrá hacer pública su condición de moroso.

Adicional a estas sanciones, es claro que el copropietario moroso podrá ser también objeto de un proceso ejecutivo promovido por la copropiedad, proceso en el que se podrán vincular mediante medida cautelar de embargo y secuestro los bienes radicados en cabeza de tal copropietario, en aplicación del principio según el cual el patrimonio del deudor es la prenda común de sus acreedores, expresamente consagrado en el artículo 2488 del Código Civil⁵.

Lo cierto es que, en materia de incumplimiento de obligaciones económicas y específicamente en la órbita de la propiedad horizontal, existe claramente establecido el principio de la taxatividad en la potestad sancionatoria de la administración, no pudiendo los operadores jurídicos extender el alcance de las sanciones o hacer más drásticos sus efectos.

La práctica inveterada de las administraciones de las edificaciones sometidas a propiedad horizontal, traducidas en las precisas instrucciones a los porteros y vigilantes, en el sentido de oponerse e impedir que los ocupantes de los bienes de dominio privado desocupen el respectivo bien y retiren los muebles y enseres con que lo han dotado, constituye una clara violación a las normas legales que regulan la materia, porque dicha conducta atenta contra la autonomía personal y puede constituir una conducta delictiva, bajo la forma de un constreñimiento ilegal, en atención a lo dispuesto en los artículos 182 y 183 del Código Penal colombiano⁶.

Existiendo mecanismos coercitivos directos (publicación de listas de deudores morosos) y mecanismos procesales adecuados y relativamente ágiles para que la copropiedad haga efectivas las obligaciones económicas de cargo de los copropietarios, resulta completamente reprochable la práctica de la administración y sus empleados orientada a impedir el ejercicio de la libertad individual de quien ocupa un inmueble que presenta un pasivo o deuda con la copropiedad, cuando pretende desocuparlo, y dicha conducta, sin duda inmoral y

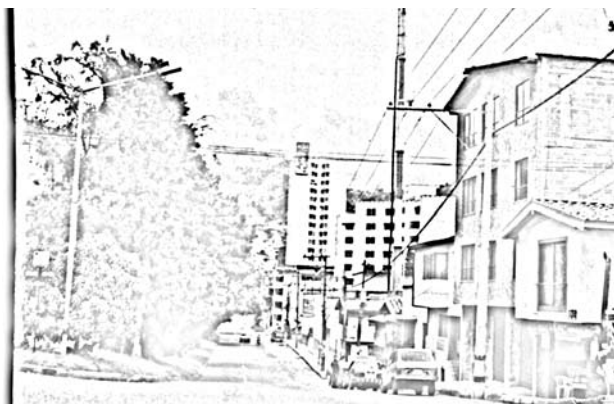
cuestionable, puede constituir un ilícito penal sancionable.

Nuestro máximo tribunal constitucional, frente al asunto debatido ha expresado lo siguiente:

... La prohibición de ingreso y salida de bienes muebles a las casas cuyos habitantes se encuentren en mora en los pagos de las cuotas de administración fue adoptada, en el caso específico que se revisa, por la asamblea general de copropietarios de manera general, y previa al hecho que denuncia la actora, esto es que está dirigida y es aplicable a todos aquellos que se encuentren en esa situación [...] En el caso que se analiza, la medida cuestionada implica la prohibición de ingreso y salida de bienes muebles de las casas cuyos propietarios y/o habitantes se encuentren en mora en el pago de las cuotas de administración, disposición que la Sala encuentra desproporcionada y violatoria del derecho fundamental al debido proceso de los habitantes del conjunto residencial, consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, pues la impone una instancia que no tiene competencia para hacerlo...⁷.

Para efectos de una ampliación de este interesante aspecto en la vida de las copropiedades, se recomienda consultar la copiosa jurisprudencia nacional referida al punto, entre otras, las siguientes sentencias de nuestra Corte Constitucional: Sentencia T-228/94 M. P. José Gregorio Hernández Galindo, Sentencia T- 418/99 M. P. Fabio Morón Díaz, Sentencia T-224 de febrero 22 de 2001, Sentencia SU-509/01 M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra, Sentencia T-555/03 M. P. Clara Inés Vargas Hernández, Sentencia C-153/04 M. P. Álvaro Tafur Galvis, Sentencia T-595/05 M. P. Alfredo Beltrán Sierra, Sentencia T-108/05 M. P. Clara Inés Vargas Hernández.

El sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal genera múltiples efectos jurídicos para su propietario o propietarios, efectos entre los cuales debe mencionarse con especial énfasis el atinente a la obligación legal de pagar las expensas o cuotas, ordinarias y extraordinarias, que demanda el mantenimiento, la seguridad y la conservación de la respectiva edificación o conjunto.



3.5. La intervención de delegados en las asambleas generales de copropietarios y en los consejos de administración

Las reuniones de la Asamblea General y de los consejos de administración suelen ser una fuente permanente de conflictos en la vida Interna de las copropiedades.

El problema radica, fundamentalmente, en que estas son las dos máximas instancias de gobierno y de decisión de las edificaciones o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal y, pese a ello, el legislador nacional no ha sido lo suficientemente juicioso y práctico al momento de regular los criterios de conformación de estas estructuras colectivas.

Los artículos 37 (referido a la asamblea general de copropietarios) y 53 (referido al consejo de administración) de la ley 675 de 2001ⁱ establecen claramente ambas instancias de gobierno estarán constituidas por los propietarios de los bienes de dominio privado, sus representantes o delegados.

Estas disposiciones legales consagran, entonces, la posibilidad de que a una asamblea general concorra un copropietario por conducto o mediante un delegado suyo y que, a su turno, el consejo de administración esté integrado no por copropietarios reales (personas naturales y/o jurídicas), sino por sus respectivos representantes o delegados.

Inicialmente, debe llamarse la atención sobre el problema práctico que se genera cuando no se realiza un control detallado y minucioso de la

forma como se efectúa esta delegación especial en favor de terceras personas, toda vez que es bastante frecuente que dicha delegación sea conferida y presentada en forma oral, que la persona que otorga dicho poder de representación no sea el real propietario inscrito del respectivo bien de dominio privado, que en tratándose de copropietarios que son personas jurídicas actúen para otorgar dicho poder por conducto de un simple empleado sin poder de representación, y múltiples situaciones similares que, en todo caso, podrían eventualmente llegar a afectar la validez de las decisiones adoptadas por estos órganos de gobierno, por encontrarse en ellas problemas atinentes a la representación para la celebración de actos o negocios jurídicos válidos.

Cuando un copropietario es una persona jurídica de derecho público o de derecho privado, obviamente que su actuación en el tráfico jurídico (y particularmente en el formato especial de la propiedad horizontal) debe surtirse o adelantarse por conducto de su respectivo representante legal. Tal calidad normalmente es ejercida por un funcionario público designado por la autoridad correspondiente y, por consiguiente, se trata de una persona que transitoriamente desempeñará dicho cargo. En las compañías y personas jurídicas de derecho privado ocurre que tal condición de representación legal también puede ser desempeñada por un tercero de manera transitoria.

Dicho en otros términos, el cargo de representante legal de los entes o personas jurídicas

colectivas, en el ámbito público o privado, es esencialmente de carácter transitorio.

Cuando en los reglamentos de propiedad horizontal, siguiendo la previsión normativa, se establece que los copropietarios pueden concurrir a la asamblea general de copropietarios por conducto de sus representantes o delegados, debe entenderse que dicha representación se extiende también a la posibilidad de que tales delegados sean efectivamente elegidos para integrar el Consejo de Administración de la copropiedad, con amplias facultades representativas.

Si un representante legal o un delegado suyo se desvincula del respectivo ente colectivo, público o privado, sería muy probable que no tuviere interés en continuar representándolo en los órganos de gobierno de la edificación, generando múltiples dificultades legales y operativas en el funcionamiento regular de la persona jurídica de la copropiedad.

Bajo estas circunstancias, se ha venido aplicando, a nuestro juicio con buen criterio, que en las votaciones efectuadas en la asamblea general, para integrar el Consejo de Administración, se postulen no personas naturales en concreto y debidamente individualizadas, sino simplemente postular un representante de tal sociedad o de tal entidad pública, etc., sin personalizarlo. Esta práctica permitiría superar futuros problemas derivados de la ilegalidad de algunas decisiones adoptadas por los órganos de gobierno de la copropiedad y conjurar futuros inconvenientes en la operación y funcionamiento

de los mismos, cuando las personas delegadas por los entes colectivos por alguna razón se desvinculan de ellos, dejando una ausencia que entrabaría la instancia de gobierno.

Este especial criterio de integración de los órganos de gobierno debe quedar expresamente consagrado en el reglamento de propiedad horizontal que rige en la edificación, para evitar futuros conflictos entre los copropietarios.

CONCLUSIONES

Como se ha podido constatar, los problemas expuestos constituyen apenas la *punta del iceberg* de un entramado haz de los problemas variados y complejos que se derivan de la propiedad horizontal, por tratarse de un sistema de la propiedad inmobiliaria en el que deben coexistir armónicamente la propiedad individual de bienes de dominio exclusivo, con la propiedad colectiva de los denominados bienes comunes de la edificación o conjunto.

La entrada en vigencia de la ley 675 de 2001, al haber derogado expresamente los sistemas y las normativas que le precedieron, ha contribuido significativamente a la solución de múltiples

conflictos que generalmente tenían origen en la ausencia de norma reguladora, aspecto en el que la ley citada ha hecho importantes aportes.

La doctrina y la jurisprudencia tradicionalmente han cumplido un papel relevante en las construcciones dogmáticas y en las reflexiones orientadas a resolver los vacíos, las inconsistencias y aun las contradicciones derivadas de la vigencia simultánea de sistemas normativos diferentes, circunstancia que caracterizó la etapa que precedió a la expedición de la ley 675 de 2001. Ya con esta normativa vigente, los nuevos retos que se imponen para los operadores jurídicos han sido redefinidos y se orientan a la defensa de los derechos fundamentales postulados en nuestra Carta Superior.

Quedan aún múltiples y variados problemas que reclaman arduas tareas interpretativas, tales como los relacionados con el adecuado tratamiento tributario del accionar desplegado por la persona jurídica de la copropiedad; la titularidad de las columnas de aire que se proyectan indefinidamente al espacio cuando la edificación tiene alturas variables; el régimen disciplinario interno de las copropiedades y otros de la misma significación.

BIBLIOGRAFÍA

- VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La nueva Ley de propiedad horizontal. Temis. Bogotá, 2001, p. 4.
Ley 675 de 2001.
Corte Constitucional. Sentencia T-418/99 M.P. Fabio Morón Díaz.
Código Penal Colombiano.

NOTAS

- 1 VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La nueva Ley de propiedad horizontal. Temis. Bogotá, 2001, p. 4.
- 2 Artículo 6°. Constitución Nacional. Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitaciones en el ejercicio de sus funciones.
- 3 Ley 675 de 2001. Artículo 29: Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de 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...
- 4 Ley 675 de 2001. Artículo 30: Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés corriente, certificado con la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora. PARÁGRAFO: La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.
- 5 Artículo 2488 Código Civil. Persecución de los bienes del deudor. Derecho de prenda general. Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presente o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677.
- 6 Artículo 182 Código Penal: Constreñimiento ilegal. El que, fuera de los casos especialmente previstos como delito, constriña a otro a hacer, tolerar u omitir alguna cosa, incurrirá en prisión de uno (1) a dos (2) años.

Artículo 183 Código Penal Colombiano. Circunstancias de agravación punitiva. La pena se aumentará de una tercera parte a la mitad cuando: 1. El propósito o fin perseguido por el agente sea de carácter terrorista. 2. Cuando el agente sea integrante de la familia víctima. 3. Cuando el agente abuse de superioridad docente, laboral o similar.
- 7 Corte Constitucional. Sentencia T-418/99 M.P. Fabio Morón Díaz.
- 8 Artículo 37, ley 675 de 2001: 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. 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 copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los asuntes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 53, ley 675 de 2001: Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para oficinas o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.