

**El régimen de propiedad horizontal en vivienda de interés prioritario – estudio de caso
urbanización las playitas municipio de Arauca**

DANIEL ALEJANDRO CRUZ MEJÍA

SILVIA ISABEL CRUZ MEJÍA



UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA

FACULTAD DE DERECHO

2019

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN

1. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, LOS MODELOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA Y EL DERECHO COMPARADO	8
1.1. Antecedentes	8
1.1.1. Origen de la Propiedad Horizontal	8
1.1.2. El régimen de propiedad horizontal en Colombia	9
Ley 182 de 1948	9
Ley 428 de 1998	10
Ley 675 de 2001	12
1.1.2.1. Conceptos contemplados en el Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) colombiano ..	15
1.2. Modelos de Vivienda en Colombia	19
1.3. Propiedad Horizontal – Derecho Comparado	32
España	32
Francia	33
Colombia	37
1.3.1. Del pago de expensas comunes en la Propiedad Horizontal – Derecho Comparado	39
2. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL APLICADO EN EL PROYECTO DE VIVIENDA URBANIZACIÓN “LAS PLAYITAS – ARAUCA”	44
2.1. El modelo de vivienda LAS PLAYITAS – ARAUCA	44
2.1.1. Proceso de selección de beneficiarios	45
2.1.2. Conformación de la Urbanización LAS PLAYITAS	46
2.1.3. Urbanización LAS PLAYITAS en el marco del Régimen de Propiedad Horizontal	48
3. ASPECTOS SOCIO JURIDICOS QUE INCIDEN EN LA APLICACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MODELO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) URBANIZACIÓN “LAS PLAYITAS”	50
3.1 Problemas que pueden surgir dentro del Régimen de Propiedad Horizontal aplicado al Modelo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	50
3.2. Problemas presentados en la Urbanización “LAS PLAYITAS _ ARAUCA” en el	

Marco del Régimen de Propiedad Horizontal	52
3.2.1. De las expensas comunes	52
3.2.2. De la convivencia	54
3.3. Estrategias de acompañamiento social implementada en el programa de vivienda gratuita en el Municipio de Arauca referente al Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario en el sector LAS PLAYITAS – ARAUCA	56
RECOMENDACIÓN	60
BIBLIOGRAFÍA	61
ANEXOS	63

Lista de tablas

Tabla No. 1 Normas conexas a los Modelos Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario	21
Tabla No. 2 Soluciones alternativas adoptadas en España, Francia y Colombia para hacer efectivo el pago de expensas comunes de la Propiedad Horizontal	40
Tabla No. 3 Ocupación de las diferentes supertorres de apartamentos de la Urbanización “LAS PLAYITAS – ARAUCA”	47
Tabla No. 4 Constitución de las Supertorres de la Urbanización “LAS PLAYITAS- ARAUCA”	47

INTRODUCCIÓN

Los avances en el tema de garantía de derechos constitucionales correspondientes a los Derechos Económicos Sociales y Culturales inspirados en el Pactos de los Derechos Económicos Sociales y Culturales aprobados por Colombia mediante Ley 74 de 1968 y traducidos al Derecho Interno a través de la Constitución de 1991, incentivan interés desde la perspectiva socio jurídica, especialmente en el Derecho a la Vivienda y enfocado en el desarrollo de la política pública establecida para la población en condición de desplazamiento, quienes finalmente, a raíz de la crisis del Desplazamiento Forzado en Colombia, hacia el año de 2004 mediante Sentencia T-025 de la Corte Constitucional, fueron declarados como sujetos de especial protección y, además, fue declarado el Derecho a una Vivienda Digna como fundamental en tratándose de esta población.

En desarrollo de las políticas públicas emitidas en el tema de vivienda para la población vulnerable, llama especial atención, su aplicación en el municipio de Arauca, a partir de la ley 1537 de 2012, y la ley 675 de 2001 que le agrega un componente adicional a esas viviendas, como lo es, la Propiedad Horizontal, normas que inciden en el modelo de vida de la población desplazada, pues deben acogerse al Régimen de propiedad Horizontal donde no solo se les otorga la propiedad, sino que ésta viene con obligaciones *propter rem*, que corresponden a la Copropiedad.

Para el caso en estudio, mediante Resolución 0369 de 2015 el Fondo Nacional de Vivienda otorgó cuatrocientos veintinueve (429) subsidios familiares de vivienda en especie a hogares seleccionados por sorteo, en el marco del Programa de Vivienda Gratuita en el Proyecto “Las

Playitas” del Municipio de Arauca – Arauca conforme a los criterios de priorización establecidos en el artículo 8 del Decreto 1921 de 2012 siendo el Departamento de Prosperidad Social (DPS) el encargado de realizar la selección de hogares potenciales beneficiarios a partir de la base de datos o listados de la Red para la Superación de la Pobreza Extrema Unidos, el Sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales, Registro Único de Población Desplazada; atendiendo los siguientes criterios de priorización (i) Población Desplazada, (ii) Hogares Damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, o localizados en zona de alto riesgo.

Siendo necesario -desde una perspectiva social y jurídica- conocer los aspectos relevantes que inciden en desarrollo satisfactorio de estos proyectos con Régimen de Propiedad Horizontal para población vulnerable y víctima del conflicto armado, sobre todo, porque es novedosa su implementación en Arauca. Es por ello, que la muestra de esta investigación es la Urbanización Las Playitas, como el primer proyecto de vivienda otorgado a esta población bajo las condiciones del Régimen de Propiedad Horizontal – en adelante RPH-.

Por eso, esta investigación jurídica enfocada en estudio de caso con carácter socio jurídico empírico será abordada a partir de la indagación sobre la aplicación general del Régimen de Propiedad Horizontal y los aspectos jurídicos de los Modelos de Vivienda existentes en Colombia, mediante la revisión del procedimiento de acceso a Vivienda de Interés Prioritario al faro del RPH en el Proyecto de Vivienda “Las Playitas” Arauca, para concluir en la identificación de aspectos socio jurídicos que inciden en la aplicación del RPH cuando se trata del modelo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Al ser el Proyecto “LAS PLAYITAS” pionero en Arauca, enfocado a población vulnerable, nos permite plantear una serie de interrogantes, conllevando a la pregunta de investigación ¿Cuáles

son los aspectos socio jurídicos que inciden en un modelo de vida digno en Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario sometido al Régimen de Propiedad Horizontal?

El estudio será analizado a partir de las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y las posibles implicaciones que tienen las obligaciones contempladas en el Régimen de Propiedad Horizontal *versus* las posibilidades económicas de la población vulnerable beneficiaria de este Proyecto; obligaciones que comprenden el pago de impuestos, de servicios públicos, y aquellas otras obligaciones implícitas en la copropiedad como mantenimiento de áreas y zonas comunes donde los gastos se sufragan con el pago de una cuota de administración de acuerdo a los coeficientes de copropiedad.

Palabras claves:

Desplazamiento forzado.

Población Vulnerable.

Política Pública.

Propiedad horizontal.

ABSTRACT

Progress on the issue of guaranteeing constitutional rights corresponding to Economic, Social and Cultural Rights inspired by the Covenants on Economic, Social and Cultural Rights approved by Colombia through Law 74 of 1968 and translated into Domestic Law through the Constitution of 1991, encourage interest from the socio-legal perspective, especially in the Right to Housing and focused on the development of the public policy established for the displaced population, who finally, as a result of the crisis of Forced Displacement in Colombia, towards the In 2004, through Ruling T-025 of the Constitutional Court, they were declared as subjects of special protection and, in addition, the Right to a Decent Housing was declared as fundamental in the case of this population.

In the development of public policies issued on the issue of housing for the vulnerable population, its application in the municipality of Arauca, starting with Law 1537 of 2012, and Law 675 of 2001, which adds an additional component, draws special attention. to these dwellings, such as Horizontal Property, rules that affect the life model of the displaced population, since they must adhere to the Horizontal Property Regime where not only property is granted, but it comes with proper rem obligations, which correspond to the Co-ownership.

For the case under study, through Resolution 0369 of 2015, the National Housing Fund granted four hundred and twenty-nine (429) family housing subsidies in kind to households selected by lottery, within the framework of the Free Housing Program in the "Las Playitas" Project of the Municipality of Arauca - Arauca according to the established prioritization criterio in Article 8 of

Decree 1921 of 2012, the Department of Social Prosperity (DPS) being in charge of selecting potential beneficiary households from the database or lists of the United Network for the Overcoming of Extreme Poverty, the Identification system for potential beneficiaries of social programs, Unique Registry of Displaced Population; attending to the following prioritization criteria (i) Displaced Population, (ii) Homes damaged by natural disaster, public calamity or emergency, or located in high risk areas.

Being necessary -from a social and legal perspective- to know the relevant aspects that affect the satisfactory development of these projects with a Horizontal Property Regime for vulnerable population and victims of the armed conflict, above all, because its implementation in Arauca is novel. That is why the sample of this research is the Las Playitas Urbanization, as the first housing project granted to this population under the conditions of the Horizontal Property Regime - hereinafter RPH-.

Therefore, this legal research focused on a case study with an empirical socio-legal character will be approached from the inquiry into the general application of the Horizontal Property Regime and the legal aspects of the existing Housing Models in Colombia, by reviewing the procedure of access to Housing of Priority Interest to the RPH lighthouse in the “Las Playitas” Arauca Housing Project, to conclude on the identification of socio-legal aspects that affect the application of the RPH when it comes to the model of Housing of Priority Interest (VIP).

As the "LAS PLAYITAS" Project is a pioneer in Arauca, focused on vulnerable populations, it allows us to pose a series of questions, leading to the research question: What are the socio-legal aspects that affect a decent life model in Housing Projects of Priority Interest subject to the Horizontal Property Regime?

The study will be analyzed based on the provisions of Law 675 of 2001 and the possible implications of the obligations contemplated in the Horizontal Property Regime versus the economic possibilities of the vulnerable population benefiting from this Project; Obligations that include the payment of taxes, public services, and those other obligations implicit in co-ownership, such as maintenance of common areas and areas where expenses are covered by paying an administration fee according to co-ownership coefficients.

Keywords:

Forced displacement.

Vulnerable population.

Public politics.

Horizontal property.

1. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOS MODELOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA Y EL DERECHO COMPARADO

1.1. Antecedentes

1.1.1. Orígenes de la Propiedad Horizontal

La Propiedad Horizontal tuvo su génesis en la fundación de Roma en el año 298 con la expedición de la Ley de Sicilia, donde se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, y dado los escasos recursos para construir sus propias viviendas, las personas se unieron para construir casas en común, las cuales serían divididas por pisos. La doctrina, en término de propiedad horizontal, acuña la Sentencia de París de 1672, donde estableció que *“Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio”*. (FERNANDO QUEZADA, CESAR SÁNCHEZ, JUAN CARLOS CÁRDENAS, 2015)

Al hablar de Propiedad Horizontal es necesario remitirse al concepto de Propiedad contemplado en el artículo 544 del Código Napoleónico, siendo su tenor literal el siguiente:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes ó por los reglamentos”
(GARCÍA, 1996)

Por consiguiente, se empiezan a ver brotes de legislación en lo referente a Propiedad Horizontal, por ejemplo, en el año de 1924 Bélgica promulga la primera ley de Propiedad Horizontal; en el

continente americano lideró Brasil, a través de su Ley Especial de 1928 caracterizada por contener una completa regulación sobre el caso de marras. Igualmente, el 28 de agosto de 1950 Cuba emite el Decreto Presidencial 2890 el cual reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un propietario.

1.1.2. El Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia

En Colombia los primeros puros en materia de Propiedad Horizontal, suceden alrededor del año de 1940 donde se presenta ante el Congreso de la República un Proyecto de Ley denominado “*Propiedad de Pisos y Departamentos de un mismo Edificio*”. Corolario de los hechos ocurridos el día 9 de abril de 1948, el presidente Mariano Ospina Pérez facultado con los poderes que el Estado de Sitio le concedió, emite el Decreto Presidencial 1286 de 1948, con el fin de fomentar construcciones de varios pisos para reemplazar aquellas viviendas que se vieron afectadas por las revueltas del *Bogotazo*.

No obstante, ese mismo año es expedida la Ley No. 182 “*Sobre régimen de la propiedad de los pisos y departamentos de un mismo edificio*”, derogada por el artículo 87 de la Ley 675 de 2001 “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*” y que actualmente, impera.

En efecto, el marco regulatorio en materia de Propiedad Horizontal en Colombia ha tenido tres leyes que la regulan, la Ley 182 de 1948, la Ley 428 de 1998 y la Ley 675 de 2001.

A continuación, se hará una breve comparación entre las leyes referidas a partir de sus puntos más relevantes:

- **Ley 182 de 1948:**

Arroga como elementos esenciales a la Propiedad Horizontal:

- Que debía existir un edificio dividido por pisos, y que a su vez podrían estar subdivididos en apartamentos;
- Existencia de varios propietarios de los pisos o apartamentos;
- La existencia de bienes inmuebles comunes cuya propiedad pertenece de forma común a los propietarios de los apartamentos;
- El Reglamento de Copropiedad es de carácter obligatorio;
- Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes eran proporcionales al valor del piso o departamento reputándose como inalienables e indivisibles, limitando su uso a la no perturbación de los demás;
- La cuantificación de los derechos de los propietarios sobre los bienes y la fijación de cuotas de sostenimiento para el mantenimiento de estos;
- Crea las expensas para cubrimiento de gastos ordinarios o extraordinarios;
- Las funciones del Administrador se limitaron al cobro de las cuotas de los copropietarios y el adelantar la imposición de multas ante Juez;
- Permite al propietario de cada apartamento enajenarlo, hipotecarlo, darlo en anticresis, arrendarlo, sin recurrir a la voluntad de los propietarios de los demás apartamentos del piso.

- **Ley 428 de 1998**

Esta Ley reglamenta:

- Los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto a su Municipio o Distrito , estableciendo tres principios: 1. La función social de la propiedad inmueble debe implicar la provisión de áreas suficientes para atender las necesidades de las personas y su relación con la comunidad; 2. La función urbanística de la propiedad, es decir, acatar las normas urbanísticas de la planeación y de construcción municipales; 3. El respeto a la privacidad, imponiendo obligaciones y limitaciones para garantizar un grado de asilamiento acústico y visual de las áreas privadas;
- Limitación del ejercicio de derechos al respeto de los derechos de las demás personas;
- Obligatoriedad en la contribución a los gastos y expensas atendiendo los principios de justicia y equidad;
- Consagra tres autoridades internas: Asamblea de Copropietarios, Junta Administradora, Administrador de la Unidad;
- La solución de conflictos deberá ser sometida a la Junta Administradora para la concertación entre las partes y en casos graves se debía convocar a los moradores de la Unidad Inmobiliaria Cerrada para solucionar el conflicto;
- Se faculta a los administradores de las UIC para adelantar demandas civiles por moras económicas;
- Se independiza el cobro de los servicios públicos domiciliarios y los destinados a áreas comunes deben ser pagados por los copropietarios;
- Las UIC por ser ESAL se exoneran de impuestos.

- **Ley 675 de 2001:**

Esta Ley consagra los siguientes Principios: *(i)* Función social y ecológica de la propiedad, ordena un ajuste a la normatividad urbanística vigente; *(ii)* Convivencia pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; *(iii)* Respeto a la dignidad humana; *(iv)* Libre iniciativa empresarial, los reglamentos de propiedad horizontal de edificios o conjuntos de uso comercial mixto, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común; *(v)* Derecho al debido proceso, se da poder amplio a las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración para la imposición de sanciones por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias, preservando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Dispone además que, mediante Escritura Pública registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se debe protocolizar la Propiedad Horizontal para efectos de personería jurídica; incorporando como nueva causal para extinguir la propiedad horizontal la decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, para ello se deberá a escritura pública tal decisión.

Esta norma regula los conjuntos integrados por etapas, la formas de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de propiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, siendo estos de carácter provisional, facultándose al Alcalde Municipal o Distrital - o a quien este delegue- del lugar de ubicación del edificio o conjunto para expedir la escritura de constitución e indicar dicha circunstancia.

La reconstrucción del edificio o conjunto se autoriza en los siguientes eventos:

- a) Cuando la destrucción o deterioro del edificio sea inferior al 75% de su valor comercial
- b) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al 75% del edificio o conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.

La constitución de pólizas contra riesgos de incendio y terremoto queda a discrecionalidad de los propietarios.

Respecto de los bienes privados o de dominio particular estos deberán ser identificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en los planos del edificio o conjunto. Los bienes comunes son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados. Igualmente, consagra unos bienes privados como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, que pueden ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados, quienes estarán obligados a:

- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien
- No cambiar su destinación
- Correr con las reparaciones a que hubiere lugar
- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo conforme a lo aprobado en Asamblea General

Bajo esta Ley, las áreas sociales comunes son las de circulación, de recreación, de uso social, zonas verdes, áreas de servicio, parqueaderos.

Aquí la ley exige unos coeficientes de propiedad arrojados a los bienes de dominio particular, para determinar:

- a) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto;
- b) El porcentaje de participación de los propietarios en la Asamblea General
- c) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de los bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración.

Es obligatorio el pago de expensas comunes a los propietarios de bienes privados de un edificio o conjunto por concepto de administración, prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes conforme al RPH.

La Solidaridad rige como principio para las expensas comunes necesarias, es decir, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes privados e igualmente, existe solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de efectuarse la transferencia del derecho de dominio.

El incumplimiento de expensas es causal de interés de mora equivalente a una tasa y media de interés bancario.

En cuanto a las facultades otorgadas al Administrador en comparación con leyes anteriores, son más amplias y específicas.

La solución de controversias entre residentes del edificio o unidad mobiliaria se puede realizar en dos escenarios:

- a) **Comité de Convivencia:** Elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para períodos de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.
- b) **Mecanismo Alternativo de Solución de Conflictos:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Con la Ley 675 de 2001 el Estado Colombiano articula en un solo texto normativo el Régimen Jurídico de Propiedad Horizontal garantizando el principio de seguridad a propietarios, tenedores, constructores, brindando, además, un radio de interpretación claro a jueces de la República toda vez que imperaba dualidad normativa al respecto.

1.1.2.1. Conceptos contemplados en el Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) Colombiano

“La Propiedad Horizontal ha sido considerada como una prioridad de carácter especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de quienes conformen la propiedad” (SENTENCIA , 2002)

La Propiedad Horizontal se ha definido como un derecho real confiriendo a su titular las facultades de uso, goce y disposición sobre acciones de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamientos, tiendas, etc.) y sobre partes comunes (terreno, pasillos, escaleras, etc), en que

se divide una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad mobiliaria. (VÁSQUEZ, 2016)

La Propiedad Horizontal comprende una serie de elementos que le dan esa particularidad, existen bienes comunes esenciales, expensas comunes necesarias, y en cuanto a su constitución se eleva mediante escritura pública, cuenta con un reglamento interno, una junta de propietarios, consejo de administración, desprendiéndose una serie de términos que son importante conocer para entender los alcances y limitaciones de la Propiedad Horizontal en Colombia y por ende, permitir el análisis de la eficacia del RPH en el Proyecto de Vivienda LAS PLAYITAS – Arauca.

Para tal efecto, se debe dejar claridad lo relacionado con aquellos términos referentes a Propiedad Horizontal, como bien son conceptuados en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

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

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

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

- ***Bienes comunes esenciales:*** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el

cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

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

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

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

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

subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.)

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

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

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

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

1.2. Modelos de Vivienda en Colombia

A partir de 1991 con la Constitución Política se elevó a derecho fundamental el gozar de una vivienda digna, aunado a lo anterior, en la regulación del menor este derecho tiene prevalencia y por ello, los entes territoriales en apoyo a los planes y programas emanados del Gobierno Nacional desarrollan planes de adquisición de vivienda en dos modalidades, Vivienda de Interés

Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) los cuales corresponden a modelos de vivienda social, entendida esta como “aquella destinada a satisfacer las necesidades habitacionales de los hogares de menores ingresos, se configura como uno de los elementos encaminados a satisfacer de necesidades básicas y mejorar la calidad de vida de segmentos específicos de la población” (MARTÍNEZ, 2014), en este sentido, la Vivienda de Interés Social (VIS) es definida como aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM) y, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM) (MINVIVIENDA, s.f.).

Los modelos VIS y VIP el Estado Colombiano refiere como marco regulatorio la Ley 1537 de 2012, la cual tiene por objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Además, del anterior marco regulatorio en materia de Propiedad Horizontal y de acceso a la vivienda, existen normas conexas tendientes a garantizar el derecho fundamental a la Vivienda Digna *grosso modo* es importante referenciar:

Tabla 1. Normas conexas a los Modelos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés

Prioritario

ITEM	DECRETO/LEY	FECHA	OBJETO	DESCRIPCIÓN
1	LEY 25/1981	24/02/1981	Por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar y se dictan otras disposiciones	Se delega la función de inspección, vigilancia y control de las Cajas de Compensación Familiar, interviniendo en Estado en la administración de las mismas. Es así, como el Gobierno Nacional busca la equidad social a través del fortalecimiento a una vivienda digna, se indica que el subsidio familiar hace parte de las prestaciones sociales.
2	DECRETO 2463/1981	08/09/1981	por el cual se determina el régimen de inhabilidades, incompatibilidades responsabilidades de los funcionarios de las cajas de compensación familiar y de las asociaciones de cajas y de los miembros de sus organismos de dirección, administración y fiscalización	Se establecen las inhabilidades e incompatibilidades a las que serán sometidos los directivos y/o miembros de las juntas directivas de las CCF.
3	LEY 21/1982	22/01/1982	Por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar y se dictan otras disposiciones	Se establece el subsidio como la prestación social pagada en dinero, especie y servicio a los trabajadores de mediano y menores ingresos. La ley ordena a los empleadores que tienen que aportar al Sistema de Subsidio Familiar, establece quienes son los trabajadores beneficiarios y los criterios para considerarse como persona a cargo, y los procedimientos para la creación, administración y funcionamiento de las Cajas de Compensación Familiar.

4	LEY 31/1984	26/10/1984	por la cual se modifica la Ley 21 de 1982, para reconocerles representación auténtica a los beneficiarios del subsidio familiar en los Consejos Directivos de las Cajas de Compensación y se dictan otras disposiciones	Se modifica la conformación de la Junta Directiva de las Cajas de Compensación Familiar. Reglamenta los requisitos para la toma de decisiones por parte de la Junta Directiva de las Cajas de Compensación Familiar.
5	DECRETO 341/1988	25/02/1988	por el cual se reglamentan la Ley 25 de 1981 «por la cual se crea la Superintendencia de Subsidio Familiar y se dictan otras disposiciones», y la Ley 21 de 1982 «por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar y se dictan otras disposiciones»	Fija los elementos y procedimientos que deben realizarse ante la Superintendencia del Subsidio familiar para poder constituir una CCF. Establece el manejo de los activos fijos de los sujetos vigilados y la reserva legal. Regula los planes y programas de inversión que deben ser estudiados por las CCF y deben contar con la aprobación por parte de la superintendencia de subsidio familiar antes de su ejecución.
6	LEY 71/1988	05/10/1988	por la cual se expiden normas sobre pensiones y se dictan otras disposiciones	Establece que todos los pensionados que soliciten subsidios familiares, deberán hacerlos siguiendo el procedimiento establecido para los empleados activos.
7	DECRETO 784/1989	18/04/1989	por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 21 de 1982 y 71 de 1988	Reglamenta el subsidio familiar, los afiliados, los subsidios en especie y en servicio y dicta otras disposiciones generales.

8	DECRETO 1531/1990	12/07/1990	por el cual se reglamentan los Artículos 3° de la Ley 31 de 1984 y 79 de la Ley 21 de 1982	Los beneficiarios del subsidio familiar estarán representados por el personal de las centrales obreras ante las juntas directivas a fin de velar por el beneficio común. Se fija el procedimiento para la elección y normas que debe cumplir el representante.
9	LEY 49/1990	28/12/1990	por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones	Se reglamenta como obligatorio, la creación de proyectos de vivienda y planes de financiación por parte de las Cajas de Compensación Familiar, para los afiliados de éstas, teniendo en cuenta el número de empleados activos por cada empresa aportante.
10	LEY 3/1991	03/01/1991	por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el Subsidio Familiar de Vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones	El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, será integrado por las empresas de naturaleza pública y privada que se dediquen al ejercicio de esta actividad. El Banco Central Hipotecario inicia a ser parte del subsistema que conforma el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Se crea el Instituto Nacional de Reforma Urbana - INURBE-.
11	DECRETO 2150/1992	30/12/1992	por el cual se reestructura la Superintendencia del Subsidio Familiar	Consolida la estructura y desarrollo de la Superintendencia del subsidio familiar.
12	LEY 101/1993	21/12/1993	Ley general de desarrollo agropecuario y pesquero	Suprime las cajas de crédito agrario, industrial y minero. Se crean las Cajas de Compensación Familiar Campesina las cuales son vigiladas por la Superintendencia de Subsidio Familiar.
13	LEY 115/1994	08/02/1994	por la cual se expide la Ley General de Educación	Se aclara que las Cajas de Compensación Familiar, están obligadas a ofrecer a los hijos de los trabajadores beneficiarios del subsidio

				familiar programas concernientes a la educación básica y media.
14	LEY 388/1997	18/06/1997	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	Se establecen los criterios para localización y zonas en las cuales se pueden desarrollar los proyectos de vivienda de interés social.
15	LEY 633/2000	29/12/2000	por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial	Se garantiza el acceso al subsidio familiar por parte de los trabajadores Se conforma el Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social - FOVIS-, se fija el manejo de los aportes a la entidad por parte de las cajas de compensación familiar. Se crean beneficios para las CCF, frente a los aportes educativos a los hijos de los trabajadores que accedan a este incentivo.
16	LEY 708/2001	29/11/2001	Por la cual se establecen normas relacionadas con el Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones.	Se establecen normas básicas para la otorgación de subsidios para la adquisición de viviendas de interés social.
17	LEY 789/2002	07/12/2002	ley general de desarrollo agropecuario y pesquero	Se crea el régimen de protección al desempleo que será regulado y controlado por las CCF. Entrega de subsidio de vivienda en dinero conforme a los ingresos y horas laboradas. Se fijan las funciones generales, régimen de inspección y vigilancia, transparencia, manejo de conflictos y liquidación de las CCF.
18	DECRETO 555/2003	10/03/2003	por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda)	Crea FONVIVIENDA con el fin fr consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, así como para que también ejecute las políticas

				nacionales de vivienda de interés social urbana.
19	DECRETO 975/2004	31/03/2004	por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.	Trata de los aportes estatales para la construcción de vivienda urbana otorgados por FONVIVIENDA, los valores y límites del subsidio familiar de vivienda y fija disposiciones para su aplicación. Establece las normas para la distribución departamental, los procedimientos y requisitos para el acceso municipal a los recursos. Se reglamenta la destinación de recursos y los requisitos para la conformación de fondos de VISV.
20	LEY 920/2004	23/12/2004	por la cual se autoriza a las cajas de compensación familiar adelantar actividad financiera y se dictan otras disposiciones	Las CCF, podrán llevar a cabo actividades financieras junto con la prestación del servicio a sus empleados y afiliados sin obligatoriedad.
21	DECRETO 4429/2005	28/11/2005	por el cual se modifican los Decretos 975 de 2004, 3169 de 2004, 3111 de 2004, y 1526 de 2005, y se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social con cargo a los recursos de la Bolsa Única Nacional, y se dictan otras disposiciones.	Fija la prioridad de la población vulnerable en la asignación de subsidios.
22	LEY 1114/2006	27/12/2006	por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del Artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el	Se destinarán subsidios de vivienda nacional para Vivienda de Interés Social urbano y rural. El ahorro voluntario

			Artículo 6° de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social	
23	DECRETO 2190/2009	12/06/2009	por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas	Se fija el subsidio de vivienda para zonas urbanas, se establece la asignación de recursos, los requisitos mínimos que deben cumplir los postulantes para poder acceder al mismo.
24	DECRETO 3670/2009	25/07/2009	por el cual se modifica el Decreto 2190 del 12 de junio de 2009	Modifica los temas concernientes a la bolsa de postulación para el ahorro programado, mejoramiento de vivienda y el monto del subsidio otorgado por FONVIVIENDA.
25	DECRETO 4964/2009	23/12/2009	por el cual se modifica el Decreto 2190 del 12 de junio de 2009	Modifica los coeficientes de asignación de subsidios de acuerdo a la vulnerabilidad poblacional departamental.
26	DECRETO 1160/2010	13/04/2010	por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural y se deroga el Decreto 973 de 2005	Trata los valores y límites del subsidio de vivienda familiar y fija disposiciones para su aplicación. Aportes del Estado para la construcción de vivienda rural.

27	DECRETO 2080/2010	09/06/2010	por el cual se modifican los artículos 74, 75 y 76 del Decreto 2190 de 2009 y se establece un régimen de transición para el aumento del valor de los subsidios familiares de vivienda de interés social otorgados por las Cajas de Compensación Familiar	Define la promoción y la oferta de los proyectos de VIS para las CCF.
28	LEY 1430/2010	29/12/2010	por medio de la cual se dictan normas tributarias de control y para la competitividad	Modifica el manejo financiero de las CCF.
29	LEY 1432/2011	04/01/2011	por medio de la cual se modifica un párrafo al Artículo 6º de la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones	Se enfatiza en el subsidio de vivienda familiar, mediante un aporte en especie o dinero para garantizar el acceso a una VIP o VIS.
30	LEY 1450/2011	16/06/2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.	Fija las directrices y planeación del periodo 2010-2014

31	DECRETO 1469/2011	30/06/2011	por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.	Se da facultad a FONVIVIENDA para realizar las siguientes contrataciones: 1. Gerencias integrales de VIS. 2. Proyectos integrales de desarrollo urbano (PIDU). 3. Elaboración de estudios para macro-proyectos de VIS nacional y proyectos integrales de desarrollo urbano. 4. Adquirir bajo cualquier título lotes de terreno que serán destinados para planes de VIS. 5. Destinación de recursos para la adquisición de materiales necesarios para el desarrollo de las obras de urbanismo y construcción de VIS. 6. Adquirir viviendas en construcción y/o construidas.
32	DECRETO 2570/2011	19/07/2011	por el cual se modifica el Decreto 2190 de 2009.	FONVIVIENDA, teniendo en cuenta os resultados de calificación, ordenará de manera secuencial los planes de vivienda, hasta completar el monto de los recursos disponibles para tal fin. Con la cantidad de unidades habitacionales de éstos planes, se establecerá el número de subsidios que podrán ser asignados para los hogares postulantes.
33	LEY 1537/2012	20/06/2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.	Promueve y otorga el acceso a la vivienda.

34	DECRETO 1772/2012	23/08/2012	<p>Por medio del cual se establece como criterio de focalización para acceso al subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas en especie a los hogares que tengan como miembro a deportistas y entrenadores medallistas que se encuentran en estado de vulnerabilidad y se dictan otras disposiciones.</p>	<p>Se fija como prioridad para acceder al SVF de áreas urbanas en especie a aquellos hogares en los que uno de sus miembros sea deportista y/o medallista y vivan en estado de vulnerabilidad. Establece las condiciones que se deben cumplir.</p>
35	DECRETO 1921/2012	17/09/2012	<p>por el cual se reglamentan los artículos 12 y 23 de la Ley 1537 de 2012.</p>	<p>FONVIVIENDA a través de un acto administrativo motivado, fijará criterios que le permitan definir las estipulaciones consagradas en el artículo 12 de la L. 1537/2012, para poder establecer la composición poblacional de cada proyecto de vivienda bajo el marco del programa de vivienda gratuita.</p>
36	DECRETO 156/2013	06/02/2013	<p>Por el cual se establece el valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social para Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones.</p>	<p>Fija el valor del subsidio familiar de VIS en áreas urbanas. El valor del subsidio otorgado a las familias que se encuentren previstas en el presente decreto podrá ser de hasta 700 SMLMV.</p>

37	DECRETO 872/2013	29/04/2013	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012.	Las entidades públicas de orden nacional y territorial, sin importar a que rama de poder público pertenezca, así como los órganos autónomos independientes y los bancos inmobiliarios, podrán transferir en carácter gratuito a FONVIVIENDA, a los patrimonios autónomos que cree éste o FINDETER, o a las entidades de orden público que adelanten programas de VIS de carácter territorial, departamental, distrital o municipal, los bienes inmuebles fiscales urbanos que sean de su propiedad, según lo estipulados en el POT de cada territorio.
38	DECRETO 1432/2013	05/07/2013	Por el cual se reglamenta el parágrafo 4° del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012 y se dictan otras disposiciones.	FONVIVIENDA y las CCF, suscribirán un contrato de fiducia mercantil, con el fin que el patrimonio autónomo constituido, administre los recursos para adelantar PVIP, para la población señalada en este decreto – Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores-.
39	DECRETO 682/2014	04/04/2014	Por el cual se establecen mecanismos de protección social para los colombianos migrantes y sus familias en Colombia.	Crea mecanismos a través de los cuales los colombianos residentes en el exterior y los miembros de su familia que se encuentren domiciliados en el país, que no sean obligados a realizar las contribuciones al sistema de seguridad social integral, tengan acceso a las prestaciones del sistema de pensiones como independientes y a los servicios que otorga el sistema de subsidio familiar. Establece reglas para la afiliación voluntaria y dicta otras disposiciones.

40	DECRETO 2480/2014	02/12/2014	por el cual se modifican y precisan las condiciones en que se desarrollará el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores	El valor de los subsidios otorgados por FONVIVIENDA Y las CCF para vivienda, dependerán de los ingresos del hogar solicitante.
41	DECRETO 1077/2015	26/05/2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"	FONVIVIENDA, consolidará el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutará las políticas del gobierno nacional en materia de vivienda de interés urbana.
42	DECRETO 1516/2016	21/09/2016	Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana"	FONVIVIENDA y las Instituciones que otorgan el subsidio familiar de vivienda urbana de los entes territoriales llevaran a cabo proceso administrativo sancionatorio.
43	DECRETO 729/2017	05/05/2017	Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya	Con el programa Mi Casa Ya, creado por el gobierno nacional para promover en los hogares cuyos ingresos varíen entre 2 y 4 SMLMV el acceso a la vivienda de interés social.
44	DECRETO 1533/2019	26/08/2019	Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"	Ajusta los mecanismos y procedimientos que trata el Decreto 1077/2015, en cuanto a la asignación de los subsidios familiares de vivienda a través de las Cajas de Compensación Familiar.

1.3. Propiedad Horizontal – Derecho Comparado

La mayoría de países dentro de las relaciones civiles acuña el término Propiedad Horizontal, representado con ello el modo más relevante de nuevas construcciones en zona urbana, y en general, del tráfico mobiliario contemporáneo, optando por sancionar un ordenamiento normativo específico que contemple la complejidad de asuntos derivados de las relaciones propias de la Propiedad Horizontal. (BERNDENSKY)

Para llegar a un análisis normativo comparado se hace necesario revisar la regulación que rige en materia de Propiedad Horizontal en países como España y Francia – países con los cuales se hará la respectiva comparación-:

- **ESPAÑA**

La legislación española en materia de Propiedad Horizontal toma como punto de partida el artículo 396 de su Código Civil, el cual establece que los inmuebles de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, pero les asiste de manera inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, como por ejemplo, escaleras, ascensores, corredores, porterías, entre otros; disponiendo además, que las partes en copropiedad no son divisibles, siendo enajenables, gravables o embargables juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

La Ley de Propiedad Horizontal define las obligaciones de cada propietario, en cuanto al funcionamiento, establece como Órganos de Gobierno la Junta de Propietarios, El Presidente y en su caso los Vicepresidentes, el Secretario, el Administrador, siendo funciones de la Junta, entre otras, la aprobación del plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes,

igualmente, la aprobación de presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación sean ordinarias o extraordinarias.

Los propietarios que presenten mora en el pago de sus obligaciones al momento de iniciar la Junta tendrán voz pero no tendrán voto; para el cobro a los propietarios de obligaciones económicas en mora es procedente la utilización del procedimiento monitorio, garantizando el debido proceso, es decir, se debe expedir la liquidación de la deuda por parte del administrador la cual deberá ser aprobada por la Junta, contar con el visto bueno del Presidente de la Junta y, ser debidamente notificada al propietario. Cuando el deudor se oponga a la solicitud inicial del proceso monitorio el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de aquellos bienes que cubran el monto de la deuda, los intereses causados y las costas procesales. Existe la solidaridad en el pago de las obligaciones económicas en mora.

La extinción de la Propiedad Horizontal se da por *(i)* Por la destrucción del edificio salvo pacto en contrario. Igualmente, cuando la reconstrucción exceda el cincuenta (50%) por ciento del valor del bien inmueble exceptuándose si dicho coste lo cubre un seguro; *(ii)* Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias. (LEY 49, 1960)

- **FRANCIA:**

La Ley francesa de Propiedad Horizontal contiene cinco (5) capítulos, los cuales abordan lo relativo a *(i)* Definición y organización de la copropiedad; *(ii)* Administración de la copropiedad, el cual se divide en dos secciones la primera para lo concerniente a las Disposiciones Generales y la segunda, contiene las disposiciones específicas para copropiedades en dificultad; *(iii)* Mejoras, adiciones de locales privados y ejercicio del derecho de elevación; *(iv)* Reconstrucción; *(v)* Disposiciones Generales. Esta Ley determina que cualquier edificio o grupo de bienes inmuebles

cuya propiedad se distribuya entre varias personas, el lote de condominio debe incluir una parte privada y una parte común la cual es insoluble. En tratándose de un lote transitorio, lo referente a Propiedad Horizontal, consiste a que una parte privada se otorga el derecho de construir con precisión lo que es privado y lo que corresponde a áreas comunes, ésta en lo referente, es extensivo a complejos inmobiliarios que incluyen parcelas construidas o sin construir que estén sujetas a derechos de propiedad privada.

Comprende, además, que en caso de no existir claridad sobre que áreas se consideran comunes, corresponden éstas a aquellas partes asignadas al uso o utilidad de todos o varios de los copropietarios como suelo, patios, parques, caminos de acceso, conductos y cabezas de chimeneas, etc., asistiéndole unos derechos accesorios como el derecho de publicación en partes comunes, el derecho de copropiedad en relación con las partes comunes, el derecho a construir nuevos edificios en patios o jardines que se constituyan como partes comunes; a su vez, se permite la realización de obras particulares dentro de cada inmueble que comprende la unidad mobiliaria o edificio previa autorización de la asamblea general, determinando que cuando se traten de obras de interés colectivo la figura del sindicato – que en Francia se establece en la propiedad horizontal- ejerce los poderes del propietario hasta la recepción de las obras; cuando los copropietarios sufren daños producto de la ejecución del trabajo tienen derecho a una indemnización.

En el modelo francés de Propiedad Horizontal es de obligatoriedad que cada copropietario asegure su bien contra los riesgos de responsabilidad civil que debe cumplir ya sea como copropietario ocupante o no ocupante, igualmente, se extiende esta obligatoriedad a los sindicatos de copropietarios.

Los costos de los servicios públicos y el equipo común en función de utilidad de estos servicios y componentes para cada lote deben ser compartidos por los copropietarios. Así mismo, los copropietarios deben participar de los gastos relacionados con la conservación, mantenimiento y administración de los elementos comunes a través de los aportes realizados al fondo de trabajo, es de precisar, que la lista de gasto de obras fijada por decreto en el Consejo de Estado no se incluye en el presupuesto aprobado de la reunión general de copropietarios; establece también la norma, que en lo reticente a la constitución de un fondo de trabajo en edificios con fines residenciales parciales o totales sujetos a propiedad horizontal, el sindicato de copropietarios lo debe crear pasado cinco años contados a partir de la fecha de recepción de las obras para cubrir los gastos relativos a trabajo prescrito por las leyes y reglamentos o los gastos generados por concepto de trabajo decidido por la Junta General de Copropietarios; por Junta General se determina la suspensión de las contribuciones al fondo de trabajo cuando su monto supera el presupuesto estimado fijado por el sindicato de copropietarios.

Las cuentas de la propiedad horizontal (sindicadas) son establecidas conforme a las normas contables específicas dictadas por Decreto, y deben ser presentadas con cuentas comparativas del ejercicio financiero anterior aprobado.

La administración de la copropiedad puede llevarse directamente por los propietarios de los inmuebles en propiedad horizontal o confiarse a un sindicato cooperativo, cuando la administración se ejerce por este último, se debe constituir un consejo sindical siendo competencia de la asamblea general designar a una o más personas (naturales o jurídicas) entre copropietarios o externas para fiscalizar y controlar las cuentas del sindicato.

Hace referencia la normativa francesa a aquellas copropiedades en dificultad (iliquidez) disponiendo que al cierre del ejercicio contable cuando las deudas impagas por concepto de

mantenimiento, operación y administración de partes comunes e instalaciones comunes del edificio, los gastos de obras cuyas listas sean fijadas por Decreto en el Consejo de Estado, así como el trabajo prescrito por las leyes y reglamentos y el decidido por la Junta General de copropietarios lleguen al 25%, el síndico (administrador) debe comunicarlo al consejo del sindicato y este a su vez comunicarlo al Juez para nombrar *ad hoc* un mandatario, el cual fungirá como administrador judicial y deberá figurar en la lista de administradores judiciales, también se da libertad al Juez para disponer mediante decisión motivada a una persona natural o jurídica con experiencia o calificación particular acreditada para tal fin.

En caso que el equilibrio financiero del sindicato de copropietarios esté seriamente comprometido o no pueda garantizar la conservación de los bienes inmuebles mediante resolución interlocutoria, es facultad del Juez nombrar el administrador provisional, encomendando al administrador provisional la elaboración de un plan de liquidación de deudas que será de cinco años e incluirá un cronograma de pago a los acreedores del sindicato de copropietarios. Al contar con activos transferibles el sindicato de copropietarios el administrador provisional podrá solicitar al Juez para llevar a cabo las asignaciones y poder cubrir el pago de las deudas del sindicato; de no contar con activos transferibles, el administrador puede solicitar al Juez que cancele parcialmente las deudas por un monto igual al de las deudas incobrables.

En el evento que la situación financiera de la copropiedad no permita llevar a cabo el trabajo necesario para la conservación y la seguridad del edificio, la protección de los ocupantes, la preservación de su salud y la reducción de los gastos de copropiedad permitiendo la recuperación financiera, le es permitido al Juez someter la edificación bajo administración provisional reforzada, bajo esta figura se autoriza al administrador temporal en nombre del sindicato de copropietarios celebrar un acuerdo de plazo fijo con uno o más operadores competentes en

materia de propiedad de proyectos y desarrollo de financiación de operaciones de trabajo, pudiendo el operador -sí así lo dispone el administrador temporal- todas las misiones que contribuyan a la recuperación de la copropiedad y mediante decreto se especifican los métodos de remuneración del operador a expensas de los copropietarios. (LEY 65-557, 1965)

El rol del administrador en Francia se desempeña desde el tema financiero -materia contable- y desde el ámbito administrativo sus funciones van desde la participación en las Asambleas Generales hasta el mantenimiento del edificio y seguimiento del trabajo que la preservación de la edificación implique.

Francia en cuestión de Propiedad Horizontal divide el sector en pequeñas fincas y en comunidades, donde en el primero se recomienda recurrir a la figura del Presidente Voluntario para reducir costos y mantener un contacto directo con los propietarios, mientras que en las comunidades para un mayor número de vecinos o propietarios se habla de tener un presidente profesional para tratar aquellos problemas o conflictos de intereses con imparcialidad.

Como bien se citó, en Colombia el mayor problema en la Propiedad Horizontal lo constituye la cultura de pago, al respecto, la legislación francesa establece que el cumplimiento de gastos y las contribuciones que se determinen en la Junta debe ir amparado mediante la constitución de una garantía real -hipoteca- a nombre de la comunidad, proveyendo alternativas de pago para dejar en ceros las obligaciones en mora sin ejecutar la hipoteca, concede también tratamientos especiales cuando el propietario del bien se encuentre en quiebra conforme a lo expuesto.

- **COLOMBIA:**

La normativa colombiana en materia de Propiedad Horizontal propende por garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social

de la propiedad; comprendiendo como Régimen de Propiedad Horizontal a aquel sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse y a su vez determina, que los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal debe disponer de un Reglamento de Propiedad Horizontal. (LEY 675, 2001)

El cumplimiento de los fines contemplados en la Ley 675 de 2001 está condicionado al pago de unas expensas comunes necesarias las cuales son erogaciones 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. El cálculo del valor de las expensas se determinará mediante unas cuotas de contribución llamadas “coeficientes de copropiedad” permitiendo a los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio, definiendo a su vez, la 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 mixtos *contrario sensu* para aquellos inmuebles cuyo uso sea comercial o mixto las expensas comunes se cancelará de acuerdo a la ponderación definida en el Reglamento de Propiedad Horizontal teniendo en cuenta naturaleza, destinación y localización del inmueble. Es importante tener cuenta, que, con respecto de bienes de uso en común, la norma crea excepción en lo referente a mantenimiento del servicio de ascensores para aquellos inmuebles ubicados en el primer nivel de la edificación siempre y cuando su uso no se requiera para llegar a otros bienes de uso común como depósitos, aparcaderos y demás.

Para llegar a hacer el efectivo el cobro de las expensas comunes, cuando un propietario se encuentre en mora, se permite (*a*) el cobro de una tasa de interés equivalente hasta 1.5 veces el

interés bancario corriente y, *(b)* la fijación de deudores morosos al interior del edificio o unidad mobiliaria donde no haya tránsito de terceras personas ajenas a este con el fin de permitir el conocimiento a los copropietarios.

1.3.1. Del Pago de Expensas Comunes en la Propiedad Horizontal – Derecho Comparado

Como bien se ha expuesto, la Ley 675 de 2001 en su Capítulo VIII dispone lo referente a la contribución de las expensas comunes por parte de los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, conforme al reglamento de propiedad horizontal; asistiéndole además, la solidaridad en el pago de dichas expensas comunes ordinarias, contemplando como sanción al retardo por incumplimiento de su pago la causación de intereses de mora a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

En consecuencia, es necesario precisar que para la aprobación del monto a cobrar por concepto de expensas comunes, se debe elaborar el presupuesto para la respectiva vigencia el cual deberá resultar de un estudio real por parte del consejo de administración y del administrador, contentivo de los gastos a incurrir y el monto de dineros que se han de recaudar para el cumplimiento de las erogaciones fijadas, y no incurrir en cobros elevados que se alejen del alcance de pago de los copropietarios. Igualmente, el no cumplimiento del pago de las expensas necesarias causadas por la administración, permite que vía judicial se realice dicho cobro, siendo el Administrador la

persona llamada a iniciar dicha acción, con el objeto de recuperar aquellos recursos que la propiedad horizontal ha dejado de percibir por la falta de pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de los copropietarios. (HERNÁNDEZ, 2009)

Al supeditarse un bien inmueble al RPH se generan connotaciones jurídicas de diferente índole, para el caso en estudio, haremos énfasis en lo referente a la obligación de pagar las expensas comunes, y para ello, a través del Derecho Comparado se realizará un análisis a la Legislación de España, Francia y Colombia en relación al pago de estas expensas y las medidas de control para su cumplimiento.

A continuación, se ilustran las soluciones alternativas adoptadas en España, Francia y Colombia para hacer efectivo el pago de expensas comunes de la Propiedad Horizontal:

MATERIA	ESPAÑA	FRANCIA	COLOMBIA
Responsabilidades del propietario	Obligación de contribuir, proporcionalmente a su participación en la comunidad, de los gastos generales necesarios para el mantenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades (individualizables o no).	Los copropietarios deben contribuir con los costos de los servicios públicos y de los equipos comunes (referido a los servicios básicos) según la utilidad que estos presenten a cada lote, además deben pagar los gastos relacionados con la conservación, mantenimiento, administración de los elementos comunes así como del "Fondo de Trabajo" (equivalente al fondo de reserva) en proporción al valor relativo de cada unidad respecto del total, de modo que refleje las características, tamaño y situación de los lotes independientes de su uso.	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. / Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada.
Posibilidad de establecer gastos comunes diferenciados	A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.	Esto se hará en relación al valor relativo de cada unidad respecto del total de modo que refleje las características, tamaño y situación de los lotes independiente de su uso.	Los reglamentos de cada comunidad, en que los usos sean comerciales o mixtos, disponen de la posibilidad de establecer la sectorización de los bienes comunes en razón de la naturaleza, destinación y localización, estableciendo expensas específicas para el uso y cuidado de dichos bienes. Estas expensas se cancelarán de acuerdo a la fórmula que establezca el respectivo reglamento.
Antigüedad de las deudas	Responde de las deudas de la propiedad, incluso con la misma unidad, hasta aquellas originadas con anterioridad a su dominio hasta por tres años.	Responde de las deudas hasta por cinco años.	

MATERIA	ESPAÑA	FRANCIA	COLOMBIA
Responsabilidad (explícita) del propietario respecto del arrendatario		El propietario es responsable de las deudas del arrendamiento	
Formas de garantizar el pago		Constitución de una hipoteca en favor de la comunidad (comunidad tiene personería jurídica). En caso de ejecución se permite cambiar la garantía acorde a la deuda y establecer un plan de pagos, o someterse a las medidas específicas en caso de declaración de quiebra por parte del deudor.	
Monto de la deuda	Gastos comunes más los cobros que implique el proceso de cobranza	Cláusula de aceleración que permite el cobro del total del presupuesto de gasto anual aprobado por la comunidad en la asamblea anual.	El retardo en el pago oportuno permitirá el establecimiento de un interés equivalente hasta 1.5 veces el interés bancario corriente certificado por Superbancaria. En este sentido, la Asamblea podrá establecer un interés inferior.
Proceso judicial	Proceso monitorio, forma más expedita para el cobro de la deuda		
Forma de cobro	Los cobros de los créditos se clasifican en segunda categoría, por sobre los créditos hipotecarios, y bajo los créditos generales		

MATERIA	ESPAÑA	FRANCIA	COLOMBIA
En caso de transferencia de dominio	Obligación del propietario de informar de un cambio en el dominio de la propiedad. En la escritura de compraventa se deja constancia de la deuda en caso de que exista, y nuevo propietario asume su cancelación	Se debe incluir certificado que acredite inexistencias de deudas pendientes con la comunidad. En caso de existir deuda, el administrador tendrá un plazo de 15 días para presentar una oposición extrajudicial a la transferencia, y en tal caso, el notario podrá compeler un acuerdo. Si transcurre un plazo de 3 meses sin que alcance un acuerdo, ni se presente una oposición judicial al tema el notario podrá rebajar estos recursos de la compraventa y remitirlos a la comunidad.	En este caso se establece la obligación de que en la escritura se acredite el pago oportuno de los gastos mediante un certificado emitido por el representante legal de la copropiedad. En los casos en que no se cuente con esta, se deberá dejar señalado en escritura tal circunstancia, así como de la responsabilidad del nuevo dueño respecto de estas deudas.
Publicidad de la deuda			Se permite la publicación de los deudores al interior del edificio o conjunto, en lugares en donde no exista tránsito habitual de terceros, pero que se garantice el conocimiento a los copropietarios.

Tabla 2. Soluciones alternativas adoptadas en España, Francia y Colombia para hacer efectivo el pago de expensas comunes de la Propiedad Horizontal

Fuente: Biblioteca Nacional de Chile /Asesoría Técnica Parlamentaria (PAGO DE GASTOS COMUNES EN ESPAÑA, FRANCIA Y COLOMBIA. MEDIDAS DE CONTROL DE SU CUMPLIMIENTO, 2018)

2. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL APLICADO EN EL PROYECTO DE VIVIENDA URBANIZACIÓN “LAS PLAYITAS – ARAUCA”

2.1. El Modelo de vivienda “LAS PLAYITAS”

El Proyecto Las Playitas fue concebido en el período presidencial de Juan Manuel Santos Calderón bajo el Programa de Vivienda Gratuita donde se estableció el desarrollo de 2.074 soluciones de vivienda en 12 municipios de 9 departamentos, enmarcadas estas en el modelo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

El Gobierno Nacional dispuso que aquellas soluciones habitacionales que resultaren de proyectos financiados con recursos dirigidos al otorgamiento de subsidios familiares de vivienda así como también los predios destinados y/o aportados para tal propósito por las entidades territoriales se pueden asignar a título de subsidio en especie, tomando como población beneficiaria y de forma preferente a aquellos *a)* que se encuentren vinculados a programas sociales del Estado que tenga por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema; *b)* que se hallen en situación de desplazamiento; *c)* que hayan sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias; *d)* que se encuentren morando en zonas de alto riesgo no mitigable. (LEY 1537 , 2012)

A su vez, mediante Decreto proferido por la Presidencia de la República, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - DPS- fueron definidos los mecanismos para identificación de los potenciales hogares a beneficiar con las viviendas a construir o adquirir en el marco de vivienda gratuita, surtiendo los procesos de identificación, selección, postulación, priorización y asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie. (DECRETO 1921 , 2012)

2.1.1 Proceso de Selección de beneficiarios

Para la selección de beneficiarios los grupos poblacionales del proyecto se determinó en dos grupos:

- Grupo I: Lo conforma la población desplazada con el siguiente orden de priorización:
 - a) Primer orden de priorización: Lo conforman los hogares que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda urbano asignado por el Fondo Nacional de Vivienda que se encuentre sin aplicar.
 - b) Segundo orden de priorización: Corresponde a aquellos hogares que se encuentren en estado “calificado” en el sistema de información del subsidio familiar de vivienda administrado por el Fondo Nacional de Vivienda y que se hayan postulado en la convocatoria para población en situación de desplazamiento realizada en el año 2007.
 - c) Tercer orden de priorización: Se encuentran los hogares incorporados como desplazados en la base de datos del RUPD, que no hayan participado en ninguna convocatoria del Fondo Nacional de Vivienda dirigida a población desplazada.
 - d) Cuarto orden de priorización: Establece el Decreto que, si agotado el tercer orden de priorización, el número de viviendas a transferir excede el número de hogares a ser beneficiados, el DPS utilizará la base del SISBEN III, para completar el número de hogares desplazados faltantes.
- Grupo II: Al igual que el anterior, los criterios de priorización se dan en cuatro grupos correspondientes a damnificados de desastre natural calamidad pública o emergencia, o localizados en zonas de alto riesgo.

Los ordenes de priorización I y II tienen un alcance a aquellos damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, que se encuentren -para el orden de priorización I- incluidos en los censos ya elaborados por los Consejos Municipales para la Gestión del Riesgo de Desastres avalados por los Consejos Departamentales para la Gestión de Riesgo de Desastres y refrendados por la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo o Desastres, y para los del orden de priorización II para los hogares localizados en zonas de alto riesgo conforme a los listados de censos referidos. En ambos casos estos listados deben estar elaborados al momento de entrada de vigencia del respectivo Decreto.

El orden de priorización III va dirigido a hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, mientras que los del orden IV para los hogares localizados en zonas de alto riesgo siempre y cuando -para ambos casos- se encuentren en los censos que fueron elaborados, avalados y refrendados una vez haya entrado en vigencia el Decreto reglamentario.

2.1.2. Conformación de la Urbanización LAS PLAYITAS

Como se ha ilustrado, Urbanización “LAS PLAYITAS” es un programa de vivienda de interés prioritario (VIP) destinado a personas en situación de vulnerabilidad conforme a los criterios de selección y de priorización contemplados en el Decreto 1921 de 2012 dentro del Programa de Gobierno de Juan Manuel Santos Calderón.

En el marco del Programa de Gobierno del total de soluciones de vivienda desarrolladas 880 VIP fueron terminadas y adquiridas por FIDUBOGOTÁ S.A. quien actuó como vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita dentro del período comprendido entre el mes de junio de 2015 a mayo de 2016. (OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN, 2016)

Las primeras 429 soluciones fueron entregadas bajo la modalidad de Subsidios Familiares de Vivienda en Especie a hogares seleccionados por sorteo, en el marco del Programa de Vivienda Gratuita en el proyecto “Las Playitas” del Municipio de Arauca en el Departamento de Arauca, los cuales fueron seleccionados por sorteo. (RESOLUCIÓN 0369 , 2015).

Actualmente, con relación de la ocupación de los apartamentos que conforman las diferentes torres de apartamentos de “LAS PLAYITAS” se evidencia la siguiente información:

APARTAMENTOS	TORRES 1 - 16	TORRES 17 - 32	TOTAL
HABITADOS POR PROPIETARIOS	175	150	325
HABILIDAD PENDIENTE POR CONFIRMAR	107	120	227
ARRENDAMIENTO	17	25	42
DESOCUPADOS – DESHABITADOS	20	25	45
TOTAL	319	320	639

Tabla 3. Ocupación de las diferentes torres de apartamentos de la Urbanización LAS PLAYITAS

- ARAUCA

Fuente: (ACTA DE COMITÉ TERRITORIAL, 2019)

La Urbanización “LAS PLAYITAS” está constituida por ocho (8) Supertorres distribuidas así:

SUPERTORRE	TORRES QUE LO CONFORMAN
1	1,3,5,7
2	2,4,6,8
3	9,11,13,15
4	10,12,14,16
5	17,19,21,23
6	18,20,22,24
7	25,27,29,31
8	26,28,30,32

Tabla 4. Constitución de las Supertorres de la Urbanización LAS PLAYITAS - ARAUCA

Fuente:(ACTA DE REUNIÓN ALCALDIA DE ARAUCA, 2017):

El DPS en articulación con la Secretaría de Gobierno Municipal de Arauca brindaron apoyo para la conformación de los Consejos de Administración conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001 (PROSPERIDAD SOCIAL - ARAUCA, 2017), los cuales fueron organizados por las diferentes torres que conforman cada Supertorre de la Urbanización LAS PLAYITAS. Asimismo, el soporte jurídico lo facilitó el Consultorio Jurídico de Atención a Desplazados de la Universidad Cooperativa de Colombia Sede Arauca la cual incluyó orientación permanente, dos (2) jornadas de estudio con integrantes de los Consejos de Administración de las Supertorres Urbanización LAS PLAYITAS, la adaptación y posterior aprobación del Manual de Convivencia a las necesidades propias de la copropiedad, proporcionando además, los formatos de contrato, el acta de elección del administrador firmados por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración. (PROSPERIDAD SOCIAL , 2018)

Los criterios de cálculo de los coeficientes de copropiedad están calculados con base en el área privada de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada de la Propiedad Horizontal con la aproximación a la centésima superior, con igual porcentaje de coeficiente de propiedad para todos los apartamentos de la Urbanización LAS PLAYITAS. (ESCRITURA PÚBLICA , 2015)

2.2. Urbanización LAS PLAYITAS en el marco del Régimen de Propiedad Horizontal

Como bien se expuso, el RPH dispone de una serie de obligaciones y limitantes a quienes habitan en inmuebles cobijados por la propiedad horizontal promoviendo comportamientos mínimos para garantizar una convivencia pacífica.

El RPH impone la practica de unas normas de urbanidad que reconocen restricciones en aras de garantizar derechos a todos los residentes; obligándose a todos los habitantes a velar por el bien común y un orden justo y general.

La Urbanización LAS PLAYITAS al estar regulada por la Propiedad Horizontal, dispone de 639 apartamentos distribuidos en 32 torres, y las condiciones de vida en que se encontraban quienes son copropietarios de tales inmuebles, presentan problemas que no son ajenos al RPH, máxime cuando su condición de vulnerabilidad pudo haber contribuido a dejar marcas en sus comportamientos sociales.

3. ASPECTOS SOCIO JURÍDICOS QUE INCIDEN EN LA APLICACIÓN DEL RPH EN EL MODELO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) “URBANIZACIÓN LAS PLAYITAS – ARAUCA”

La información obtenida a través de las actas de reunión celebradas por la Mesa Territorial, la Alcaldía de Arauca, y oficios allegados por la Empresa Municipal de Servicios Públicos de Arauca -EMSERPA E.I.C.E E.S.P. proporcionados por el Departamento de Prosperidad Social Regional Arauca, sirvió de insumo para elaborar el presente análisis socio jurídico a la Urbanización “LAS PLAYITAS – ARAUCA” y poder establecer de forma meridiana los problemas que se vienen presentando con ocasión de la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal en soluciones de Vivienda bajo el modelo de Interés Prioritario.

La temática se desarrollará a partir de los inconvenientes o problemas presentado en otras ciudades que han adoptado modelos VIP bajo el Régimen de Propiedad Horizontal para luego elaborar un análisis del caso objeto de la presente investigación, y la puesta en marcha de estrategias de acompañamiento social en el programa de vivienda gratuita en el Municipio de Arauca referente al proyecto de vivienda en el sector Las Playitas.

3.1. Problemas que pueden surgir dentro del Régimen de Propiedad Horizontal aplicado en el Modelo de Vivienda de Interés Prioritario

A pesar de la evolución normativa en materia de Propiedad Horizontal se observa la variedad de problemas que surgen como consecuencia del cambio de estilo de vida de quienes ingresan al modelo de copropiedad, pues se deben adaptar a una convivencia pacífica en apartamentos donde se comparten espacios comunes.

Por ejemplo, en Barranquilla, según datos estadísticos de la Lonja de Propiedad Horizontal, las quejas más frecuentes son por fraude procesal, persecuciones y desplazamiento forzoso, violación de derechos fundamentales, el mal uso del suelo, daños en bien ajeno, matoneo y drogadicción y alcoholismo. (ZARATE, 2019)

Así como se presentan quejas por problemas de convivencia también encontramos otra serie de problemas relacionados con el manejo administrativo y jurídico de la Propiedad Horizontal como **(i)** *la votación del administrador cuando la copropiedad es titular de bienes de dominio privado;* **(ii)** *con respecto de la propiedad y los derechos que confiere el nombre de la edificación;* **(iii)** *el manejo procesal de las cuotas de administración en los procesos ejecutivos, singulares e hipotecarios;* **(iv)** *la oposición del administrador al retiro de muebles y enseres en casos de mora en el pago de las cuotas de administración;* **(v)** *la intervención de delegados en las asambleas generales de copropietarios y en los consejos de administración* (VÉLEZ, 2006)

Igualmente, actividades como mantenimiento, conservación, reparación, reposición y sostenimiento mínimo del valor patrimonial común, debido a la cultura de no pago -mayor problema en el RPH- se han convertido en desgaste económico de gestión tanto del Administrador como del Consejo de Administración de la unidad inmobiliaria, y aún de los copropietarios responsables y cumplidos en sus obligaciones pecuniarias; demostrándose que el exceso de beneficios para deudores morosos, permiten que la cuota de administración en determinado momento deba elevarse para cubrir el déficit presupuestal en que se viene incurriendo por concepto de no pago. (MOLANO)

3.2. Problemas presentados en la Urbanización “LAS PLAYITAS – ARAUCA” en el marco del Régimen de Propiedad Horizontal

La Urbanización “LAS PLAYITAS – ARAUCA” no ha sido ajena a presentar problemas derivados de situaciones de tipo económico, esto es, pago de expensas comunes, y de, convivencia, conforme a lo observado en la información suministrada por el DPS – Arauca. A continuación, un análisis detallado de tales situaciones.

3.2.1. De las Expensas Comunes

La Urbanización LAS PLAYITAS conforme a los coeficientes de copropiedad precisados en escritura pública ha fijado el valor de las cuotas ordinarias para pago de expensas comunes.

Por tratarse de una construcción elevada la Urbanización LAS PLAYITAS requiere para el aprovisionamiento del servicio público domiciliario de agua potable en cada apartamento de las diferentes torres disponer de una serie de artefactos y elementos como el tanque subterráneo, electrobombas *fly* para el bombeo del agua hasta cada vivienda, el servicio de energía eléctrica para el funcionamiento de las electrobombas *fly*, el mantenimiento del tanque subterráneo y sus electrobombas *fly*, además, del mantenimiento de áreas comunes como jardines, parqueaderos de vehículos, servicio de vigilancia, para mantener en mínimas condiciones el correcto funcionamiento de la unidad residencial, considerados estos como bienes comunes esenciales.

Es importante resaltar que las electrobombas o bombas de agua no se incluyeron dentro de las escrituras como parte de las áreas comunes de las 8 copropiedades -Supertorres- (PROSPERIDAD SOCIAL REGIONAL - MINISTERIO DEL INTERIOR, 2017)

Por tratarse de un Proyecto de VIP las personas que allí residen son personas catalogadas como en condición de vulnerabilidad -conforme a los requisitos y criterios establecidos en la legislación

que permitieron obtener un cupo de vivienda en tal Proyecto- y, por tanto, carecen de las condiciones económicas mínimas para cubrir los pagos de expensas comunes conforme a los coeficientes de copropiedad que emana el RPH. Igualmente, se observa la ausencia de cultura de pago por parte de los residentes, por consiguiente, aunque fueron fijadas las cuotas de administración o de expensas comunes no se ha hecho posible que los propietarios o tenedores de cada inmueble realicen estos pagos o depósitos. Es así, que los habitantes de la Urbanización LAS PLAYITAS presentan -con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, y de energía eléctrica- una elevada cartera morosa generada por el sistema de bombeo de agua potable a las viviendas, empresas que han diseñado planes de financiación para facilitar el pago de los saldos en mora, sin contar con una respuesta positiva por parte de los deudores, a pesar de los acompañamientos que se viene brindado por la Mesa Regional de carácter interinstitucional conformada para acompañar en el proceso de formalización dentro del RPH de la Urbanización LAS PLAYITAS; observándose también un deterioro en aquellos espacios o zonas comunes como jardines, pasillos, escaleras, que por no contar con los recursos económicos disponibles no es posible realizar actividades de mantenimiento.

En este sentido, pone en evidencia la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado que su sistema de información comercial registró un total de 640 usuarios de los cuales 208 se encontraban en mora, reflejando 129 usuarios con acuerdos de pago en estado de mora, algunas personas son renuentes a escuchar la información de la empresa y algunos habitantes son violentos, bajo los preceptos de la Ley 142 de 1994 se procedió a suspender el servicio de acueducto a aquellos usuarios que presentaron resistencia a la normalización de su estado financiero. (EMSERPA EICE ESP, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017)

3.2.2. De la Convivencia

La Urbanización LAS PLAYITAS no es ajena a aquellos problemas que se presentan dentro del modelo de copropiedad, temas que se han venido tratando en las reuniones realizadas por la Mesa Territorial, donde se plantean actividades de trabajo para mejorar la calidad de vida de todos sus habitantes y disminuir aquellos factores que inciden en la perturbación y alteración de la convivencia. (ALCALDIA DE ARAUCA, 2016)

Para el caso en estudio, los problemas de convivencia vienen presentándose por situaciones que extralimitan a las situaciones del diario vivir, a saber:

- Problemas con las Escrituras al quedar mal elaboradas por no incluir las electrobombas o bombas de agua como parte de las áreas comunes de las 8 copropiedades (Supertorres)
- Consumo y distribución de drogas
- Formación de bandas delictivas
- Contaminación acústica
- Vecinos conflictivos
- Deserción escolar
- Asistencia irregular a la escuela
- Dificultades por situaciones delicadas de seguridad y convivencia
- Dificultad respecto al tema de la sostenibilidad de la copropiedad
- Dificultad al respecto del pago de servicios públicos con relación a las áreas comunes

Fuente: (PROSPERIDAD SOCIAL REGIONAL - MINISTERIO DEL INTERIOR, 2017)

La dificultad con respecto del pago de servicios públicos domiciliarios por parte de algunos residentes ha conllevado a que la empresa prestadora de servicio de acueducto y alcantarillado desarrolle jornadas de suspensión del servicio conforme a los lineamientos de la Ley 142 de 1994 y el Contrato de Condiciones Uniformes donde se tuvo que solicitar el acompañamiento de la Policía Nacional ante la intimidación con arma blanca por parte de uno de los residentes; presentando además, otra serie de conductas atípicas como la defraudación de fluidos por parte de algunos residentes ante la reinstalación del servicio sin autorización expresa de la empresa. Igualmente, se recurrió a la suspensión temporal del servicio de acueducto en áreas comunes debido a que algunos copropietarios o tenedores en mora abastecían su consumo personal de dichas áreas, mientras que otro pequeño grupo se proveía de apartamentos pertenecientes a personas de la tercera edad. (EMSERPA EICE ESP, 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017)

Las situaciones anteriormente descritas, ponen en riesgo la funcionalidad de los diferentes edificios o torres de apartamentos que componen la Urbanización LAS PLAYITAS del Municipio de Arauca, debido a que no se hace una aplicación adecuada del RPH, en el entendido, que la columna vertebral para el mantenimiento y funcionamiento son las expensas comunes y que de acuerdo a la liquidez que se presente, en cada Supertorre se podrá disponer de unos cuidados mínimos o básicos que contribuyen a mejorar la calidad de vida de cada habitante del complejo habitacional. Estos problemas van más allá de un simple recaudo o situación económica, aquí se intuye que otros factores de comportamiento no están permitiendo una sana convivencia pues incidente como el de la intimidación con arma blanca a un operario de la empresa de acueducto y alcantarillado, los problemas de microtráfico y de consumo de sustancias psicoactiva dibujan un panorama desalentador en cuanto a seguridad y convivencia se refiere. En el siguiente capítulo tratará el papel que viene desempeñando las diferentes instituciones en la

facilitación del desarrollo de políticas y estrategias para los diversos sectores vulnerables sometidos en el Régimen de Propiedad Horizontal en los modelos de Vivienda de Interés Prioritario, en este caso, aplicado al Proyecto LAS PLAYITAS – Municipio de Arauca.

3.3. Estrategias de acompañamiento social implementada en el programa de vivienda gratuita en el Municipio de Arauca referente al proyecto de Vivienda de Interés Prioritario en el sector LAS PLAYITAS – ARAUCA.

El Municipio de Arauca mediante Decreto 0112 de 20 de septiembre de 2016 crea e institucionaliza la Mesa Territorial de acompañamiento social en el programa de vivienda gratuita en el Municipio de Arauca referente al (los) proyecto (s) de vivienda gratuita en el sector Las Playitas, la cual está integrada por un conjunto de entidades del orden nacional, departamental y municipal, con el objeto de brindar un ambiente sano, tranquilo y digno para las familias que forman parte de ello; concurrendo iniciativas multidimensionales que, partiendo del conocimiento de diferencias individuales, libertades y oportunidades, generan procesos de mejoramiento de la calidad de vida de las familias que integran los proyectos de vivienda.

Es así, que se logró la articulación interinstitucional para la conformación de tal mesa territorial, comprometiéndose mediante este Acto Administrativo la capacidad institucional de entidades e instituciones como el Municipio de Arauca, sus secretarías e institutos descentralizados, el Departamento de Prosperidad Social, el Instituto Departamental de Salud, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, la Policía Nacional, el SENA, PNUD, UARIV, FINDETER, ANSPE y la Red Unidos.

Teniendo en cuenta, los problemas que se pueden llegar a presentar y conforme al cumplimiento de derechos fundamentales y de responsabilidad del Estado, la mesa territorial opera sobre los siguientes ejes:

- a) Liderazgo, organización comunitaria (Juntas de Acción Comunal) y Propiedad Horizontal: Dimensión que aborda temas como la de promover la identificación de oferta en actividades culturales y de aprovechamiento del tiempo libre, promover ferias de servicios, verificación de la conformación de órganos de gobierno (copropiedad y acción comunal), legalización de él (los) proyecto (s) “**LAS PLAYITAS**”; y los demás proyectos que se desarrollen en el predio, como propiedades o personas jurídicas que surgen luego de entregado (s) el (los) proyecto (s) de Vivienda Gratuita, dentro de la cual se revisa la realización de las asambleas de copropietarios, presupuesto del año, elaboración y aprobación de los estados financieros del conjunto, verificación de los reglamentos de Propiedad Horizontal, conformación, integración y aprobación de comités de convivencia, seguridad, vivienda saludable, etc.
- b) Educación: Aborda temas como acceso, permanencia, alfabetismo, cupos escolares, verificación de cupos escolares e infraestructuras, identificación de instituciones educativas, Gestión de estrategias de permanencia (ej. Transporte Escolar, Jornadas Complementarias), Identificación y gestión de programas de educación para adultos – ciclos educativos flexibles, etc.
- c) Atención a la primera infancia, adolescencia y juventud: comprende temas como atención integral a la primera infancia, no rezago escolar, oportunidades deportivas, culturales, artísticas y protección contra el trabajo infantil, gestión de programas sociales que

beneficien a la población de los niños y niñas, adolescentes y jóvenes, asegurar una adecuada y eficiente atención en salud, etc.

- d) Trabajo y/o empleabilidad: Trata temas atinentes al diagnóstico de intereses ocupacionales y mercado de trabajo, etc.
- e) Salud: Comprende aseguramiento en salud, salud pública, acceso a servicios de salud, estrategias de entornos saludables, etc.
- f) Seguridad y Convivencia: Su alcance comprende acciones preventivas, gestión de ampliación de cobertura y refuerzo de cuadrantes (Policía Nacional) con incidencia en los proyectos de vivienda.
- g) Revocatorias del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie -SFVE: Dimensión que aborda los temas relacionados con el incumplimiento a las obligaciones que conlleven a la asignación de las viviendas como lo ordena la metodología del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dentro de las causales están las contempladas en la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Sectorial de Vivienda 1077 de 2015.

Fuente: (ALCALDIA DE ARAUCA, 2016)

En tratándose de un Proyecto de Vivienda destinado a población -en su mayoría desplazada- la Mesa Territorial es implementada como estrategia para brindar medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas a las víctimas del conflicto armado interno, luego, la Urbanización “LAS PLAYITAS – ARAUCA” para seleccionar sus beneficiarios priorizó la población desplazada, y por ende, esa asistencia y atención obedece al conjunto integrado de medidas, programas y recursos de orden político, económico, social, para garantizar la

incorporación a la vida social, económica y política en condiciones dignas de todos aquellos que hayan sido desplazados en el marco del conflicto armado colombiano.

Los hogares en situación de desplazamiento reflejan características de la población rural y de las dinámicas de la violencia, asociándose a patrones de vulnerabilidad y una alta incidencia de la pobreza en las áreas urbanas, revelando que estos hogares dada su fragilidad son más propensos a ser pobres y vulnerables que los hogares que no han sido desplazados. (MOYA, 2007)

Es así, que el Enfoque Diferencial es principio rector para la ejecución y adopción de políticas de asistencia y reparación a las víctimas, entendido éste como aquellos criterios diferenciales que responden a las particularidades y grado de vulnerabilidad de cada uno de los grupos poblacionales con características particulares en razón de su edad, género, orientación sexual y situación de discapacidad; siendo las mujeres, jóvenes, niños y niñas, adultos mayores, personas en situación de discapacidad, campesinos, líderes sociales, miembros de organizaciones sindicales, defensores de Derechos Humanos, víctimas de desplazamiento forzado a quienes se deben ofrecer especiales garantías y medidas de protección por tratarse de grupos expuestos a mayor riesgo de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado.

RECOMENDACIÓN

Si bien es cierto que el Estado colombiano viene implementando como estrategia de garantía al Derecho a una Vida Digna a personas en condición de desplazamiento forzado -cuya característica principal es su alto grado de vulnerabilidad y situación de pobreza en que puede llegarse a encontrar por tal situación- mediante la implementación del modelo de Vivienda de Interés Prioritario, la cual, no va más allá de la entrega del bien inmueble a cada persona o núcleo familiar beneficiario sin brindar una ilustración clara del alcance que conlleva un bien inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, también lo es, el deber por parte del Gobierno Nacional brindar una solución que integre otros ámbitos de la situación de vida de estas personas como por ejemplo, diseñar una estrategia que bajo el principio de coordinación interinstitucional propenda por soluciones que faciliten el mejoramiento de la calidad de vida de forma integral y continua, pues no se evidencia dentro de las fuentes consultadas un acompañamiento continuo para que las familias residentes en la Urbanización LAS PLAYITAS – ARAUCA emprendan acciones tendientes a interpretar los alcances del Régimen de Propiedad Horizontal, así como también, a participar activamente como fuerza laboral formal para obtener unos ingresos mínimos que les permitan socorrer esos gastos y erogaciones que implica el RPH, pues a pesar de la disposición de una Mesa Territorial Interinstitucional implementada por el Municipio de Arauca resultan nulos los esfuerzos y estrategias desarrolladas, ya que no se cuenta con la capacidad para proveer fuentes de ingresos a los beneficiarios y además, la idiosincrasia de la población beneficiaria hace que se ignoren las implicaciones de no cumplimiento del ordenamiento jurídico en materia de propiedad horizontal.

BIBLIOGRAFÍA

- ACTA DE COMITÉ TERRITORIAL. (2019). *ACTA No. 1 ENERO 25*. ARAUCA.
- ACTA DE REUNIÓN ALCALDIA DE ARAUCA. (2017). *ACTA 001 DE 30 DE MAYO - URBANIZACIÓN LAS PLAYITAS*. ARAUCA.
- ALCALDIA DE ARAUCA. (2016). *DECRETO 0112* . ARAUCA.
- BERNDENSKY, M. J. (s.f.). *FACULTAD DE DERECHO UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES*. Recuperado de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/26/introduccion-al-estudio-de-la-propiedad-horizontal.pdf>
- DECRETO 1921 (17 de SEPTIEMBRE de 2012).
- EMSERPA EICE ESP. (19 DE SEPTIEMBRE DE 2017). *INFORME DEL SECTOR PLAYITAS A FONVIDA*. ARAUCA.
- ESCRITURA PÚBLICA , 025 (16 de ENERO de 2015).
- FERNANDO QUEZADA, CESAR SÁNCHEZ, JUAN CARLOS CÁRDENAS. (13 de MAYO de 2015). *propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com*. Recuperado de <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html>
- GARCÍA, E. B. (1996). EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO. UNA NUEVA INTERPRETACIÓN DE SU ARTÍCULO 544 EN LA HISTORIOGRAFÍA JURÍDICA ALEMANA. *REVISTA CHILENA DE DERECHO, VOL 23 No. 1, 7-12*.
- HERNÁNDEZ, L. S. (21 de DICIEMBRE de 2009). *MINVIVIENDA.GOV.CO*. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Concepto%20153097%20del%2023%20de%20diciembre%20de%202009.%20Cobro%20judicial%20cuota%20de%20admsitraci%C3%B3n.pdf>
- LEY 1537 (20 de JUNIO de 2012).
- LEY 49 (21 de JULIO de 1960).
- LEY 65-557 (10 de JULIO de 1965).
- LEY 675 (3 de AGOSTO de 2001).
- MARTÍNEZ, G. O. (2014). *BDIGITAL UNAL*. Recuperado de BDIGITAL UNAL: <http://bdigital.unal.edu.co/39893/1/6700490.2014.pdf>
- MINVIVIENDA. (s.f.). *MINVIVIENDA.GOV.CO*. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>
- MOLANO, G. (s.f.). *ADJURIN.COM*. Recuperado de <https://www.adjurin.com/a3.html>
- MOYA, A. M.-A. (2007). *LA POBLACIÓN DESPLAZADA EN COLOMBIA: EXAMÉN DE SUS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS Y ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS ACTUALES*. BOGOTA DC: DNP.

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN. (2016). *INFORME AL CONGRESO DE LA REPÚBLICA* . BOGOTÁ D.C.: MINISTERIO DE VIVIENDA - MINVIVIENDA.

PAGO DE GASTOS COMUNES EN ESPAÑA, FRANCIA Y COLOMBIA. MEDIDAS DE CONTROL DE SU CUMPLIMIENTO, BOLETIN No. 11540-14 No. SUP: 117799 (BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE / ASESORÍA TÉCNICA PARALMENTARIA 2018).

PROSPERIDAD SOCIAL . (2018). *ACTA 008*. ARAUCA.

PROSPERIDAD SOCIAL - ARAUCA. (2017). *ACTA 004*. ARAUCA.

PROSPERIDAD SOCIAL REGIONAL - MINISTERIO DEL INTERIOR. (2017). *REUNION DE EMPALME* . ARAUCA.

RESOLUCIÓN 0369 (10 de MARZO de 2015).

SENTENCIA , C-318 (CORTE CONSTITUCIONAL 2 de Mayo de 2002).

VÁSQUEZ, A. T. (2016). PROPIEDAD HORIZONTAL. *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio"*, 51-64.

VÉLEZ, G. A. (2006). CINCO PROBLEMAS ACTUALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA . *OPINIÓN JURÍDICA - UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN*, 145-160.

ZARATE, S. P. (10 de MARZO de 2019). En el último semestre de 2018 recibieron 120 quejas de sus agremiados. El mal uso del suelo y de la propiedad, entre los conflictos más comunes. (D. E. HERALDO, Entrevistador)