

**Antecedentes, propósitos de la Ley 675 de 2001 y su regulación a través de la
jurisprudencia**

Luz Stella Jiménez Meléndez

Trabajo de grado para optar por el título de
Especialista en Derecho Urbanístico

Asesora:

María Verónica Molina Mesa

Abogada, Especialista en Derecho Procesal,
Magíster en Estética

Universidad de Antioquia

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín

2019

ANTECEDENTES, PROPÓSITOS DE LA LEY 675 DE 2001 Y SU REGULACIÓN A TRAVÉS DE LA JURISPRUDENCIA

Luz Stella Jiménez Meléndez¹

RESUMEN

El presente artículo tiene como propósito identificar los antecedentes históricos de la ley 675 de 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, así como sus ambigüedades y vacíos, identificando los aspectos que los reglamentos de propiedad horizontal no cobijan, los cuales llegan a afectar derechos y libertades de los copropietarios y su regulación a través de la jurisprudencia. El método empleado es la búsqueda selectiva, análisis de los antecedentes normativos, y revisión de la norma actual frente a la jurisprudencia. Se concluye con la recopilación de los pronunciamientos jurisprudenciales que regulan los vacíos de ley 675 de 2001 frente a los derechos de los copropietarios.

Palabras clave: Bienes comunes, Bienes privados o de dominio particular, Coeficientes de copropiedad, Contrato de Adhesión, Propiedad horizontal.

SUMARIO:

INTRODUCCIÓN. I. ANTECEDENTES JURÍDICOS DE LA LEY 675 DE 2001. II. PROPÓSITO DE LA LEY 675 DE 2001. III. VACÍOS JURÍDICOS DE LA PROPIEDAD

¹ Abogada de la Universidad Cooperativa de Colombia. Directora Jurídica de la Notaría Primera del Círculo de Itagüí. Correo electrónico: juridicanotarialitagui@gmail.com. Este artículo es presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

HORIZONTAL EVIDENCIADOS A TRAVES DE LA JURISPRUDENCIA.

Conclusiones. Referencias bibliográficas.

INTRODUCCIÓN

El régimen de propiedad horizontal es un régimen especial, en el que convergen, bienes privados y comunes, regulada inicialmente por las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, las cuales fueron derogadas por la Ley 675 de 2001 actualmente vigente, debido a que su regulación era precaria y, en algunos casos, ineficaz. En los últimos años, la propiedad horizontal ha tomado un desarrollo sobredimensionado en el área urbana incluso en el sector rural, por ser una figura moderna, versátil y rentable de la propiedad raíz.

Sin embargo, se observa que la Ley 675 de 2001 ha dejado de lado, aspectos que no ha regulado en su totalidad o que ha permitido al arbitrio del propietario inicial su ordenación, así mismo, en algunas oportunidades el propietario inicial o constructor asume una posición dominante en este escenario y en el reglamento. Finalmente, termina siendo un contrato de adhesión, por cuanto los copropietarios tienen que aceptar y acatar dicha reglamentación. En otros casos, permite que los copropietarios asuman comportamientos contrarios a la moral o que perjudican una sana convivencia.

Por lo anterior, existen normatividades posteriores a la Ley 675 de 2001, que tratan de regular algunos de los vacíos, pero que no han llegado en su totalidad a identificar o regular todos estos. Entre ellas se encuentran la Ley 1564 de 2012 o Código General del Proceso, Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1209 del 14 de julio de 2008 y el Decreto 0554 del 27 de marzo de 2015 del Ministerio de Salud y Protección

Social referente a piscinas. De igual manera, las Leyes 1956 de 2008 y 1335 de 2009 normas para fumadores y la Ley 746 de 2002 sobre la tenencia de mascotas. Los vacíos y ambigüedades de la Ley 675 de 2001 en algunas oportunidades, conllevan a la vulneración de los derechos de los copropietarios o tenedores, tales como el debido proceso, a la igualdad, derecho a la intimidad, por lo que se pretende identificar su regulación y defensa a través de la jurisprudencia.

Para lograr el objetivo descrito, el texto se encuentra dividido en tres partes. En la primera se presentan los elementos teóricos del tema, con el fin de presentar los antecedentes históricos y jurídicos del régimen de propiedad horizontal y acercar al lector a los temas presentados. En la segunda parte, se estudiará el marco jurídico de la ley de propiedad horizontal y el propósito de dicho marco normativo, estudiando cada uno de sus principios rectores. Finalmente, la tercera parte del texto, se centra en identificar los vacíos jurídicos del régimen de propiedad horizontal, contenido en la Ley 675 de 2001 o en los reglamentos de propiedad horizontal, evidenciados a través de la jurisprudencia y que afectan derechos fundamentales.

El artículo concluye con la consolidación de las normas legales surgidas con posterioridad a la Ley 675 de 2001 y los pronunciamientos jurisprudenciales reguladores de este tipo de propiedad en nuestro país, presentando así, un compendio normativo que contribuya a resolver las dificultades prácticas y reales de este régimen de propiedad.

I. ANTECEDENTES JURÍDICOS DE LA LEY 675 DE 2001

La propiedad horizontal es un régimen de propiedad particular, en el que convergen

dos tipos de propiedad, la privada y la común, que regula los derechos y obligaciones de todos los copropietarios a fin de lograr una sana convivencia y garantizar el derecho a la propiedad privada.

Definido por la Corte Constitucional como un régimen normativo especial, cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad (Corte Constitucional, 2004, Sent. SP C-376/04).

En otras palabras, las unidades inmobiliarias privadas, comparten áreas y bienes comunes de toda la copropiedad, tales como las losas, los accesos, los buitrones, las columnas, los cimientos, la cubierta general, el terreno sobre el cual están construidas, las zonas verdes, entre otros. Dichas circunstancias conllevan, a una regulación especial por parte del Legislador y los órganos de administración internos, pues ningún copropietario puede disponer a su arbitrio de su unidad privada, sin observancia de las normas legales, urbanísticas y en especial de las contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. Así mismo la utilización de las áreas y bienes comunes, por parte de los copropietarios, debe estar conforme a la ley y los estatutos de la copropiedad, para así garantizar su conservación y aprovechamiento racional y adecuado.

El régimen de propiedad horizontal, ha sido una figura jurídica que ha tenido distintos desarrollos normativos a través del tiempo, surgida a raíz de los disturbios y la catástrofe ocurridos el 9 de abril de 1948 en la tragedia conocida como “El Bogotazo”, en virtud de la cual, el Estado, mediante Decreto 1239 de 1948 declaró turbado el orden público y en Estado de Sitio todo el territorio de la República.

Para la Corte Constitucional, “la destrucción inmobiliaria que generaron los hechos acaecidos el nueve de abril de 1948, la violencia partidista de esa época y la consecuente y coetánea

migración masiva del campo a las ciudades “contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que, con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas”. Tal situación fomentó la construcción de unidades privadas por pisos y departamentos de una misma edificación, “aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas” (Corte Constitucional, 2019, Sent. SP C-328/19).

Todo esto confirma, que el régimen de propiedad horizontal, surge para suplir las necesidades derivadas de la crisis social por la que atravesaba el país y durante la cual, en virtud de la Declaratoria del Estado de Sitio y conforme a las atribuciones conferidas por el artículo 121 de la Constitución Nacional, El Presidente de la República expide el Decreto 1286 de 1948, que crea el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, contempla la existencia de bienes privados y bienes de uso común independientes y con salida a la vía pública, siendo este la primer legislación del régimen de propiedad horizontal en el país.

Una vez levantado el Estado de Sitio, El Presidente de la República expide el Decreto 4133 de 1948, con el fin de que los decretos extraordinarios emitidos durante dicho período, siguieran rigiendo como norma legal, dentro de los cuales, se encontraba el Decreto 1286 de 1948; por lo que se concede al Gobierno un plazo para que se les enmiende, tal como lo establece el artículo 27 de la Ley 90 de 1948.

Posteriormente, el Decreto 1286 de 1948 fue convertido, en la Ley 182 del 29 de diciembre de 1948, que es el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio y cuyo contenido es el mismo establecido en el Decreto 1286 de 1948, a excepción de dos aspectos. El primero de ellos, consiste en que varían las infracciones a los propietarios, pues el Decreto 1286 de 1948 contemplaba sanciones tales como el arresto hasta de 15 días, sanción eliminada en la Ley 182 de 1948. En segundo lugar, el Decreto 1286 señalaba: “Los edificios de que trata este Decreto, que se construyan después de su publicación, tendrán una exención del 30% del impuesto predial que les corresponda, durante los cinco primeros años, a partir de su terminación y el 15 % durante los cinco años siguientes” (Decreto 1286, 1948, art. 25).

Dicha exención fue eliminada mediante la Ley 182 de 1948, pues no establecía circunstancia alguna que concediera a las copropiedades beneficios en la liquidación del impuesto predial.

Concomitante con la Ley 182 de 1948, El Congreso expide la Ley 16 del 08 de enero de 1985, sin derogar la normatividad existente, por lo que se permitía a los propietarios, que, al someter un inmueble a este tipo de régimen, lo efectuaran bajo una norma u otra, causando así una inseguridad jurídica para los copropietarios y futuros adquirentes de las unidades privadas.

La corte Constitucional afirma que las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 desarrollaron un derecho inmobiliario que respondió a una misma estructura, que la jurisprudencia sintetizó en los siguientes puntos:

- a). La existencia de un inmueble único en torno del cual convergían intereses individuales y comunes.
- b). La delimitación de espacios en el inmueble único, por razón de las salidas individuales a la vía pública, aspecto decisivo para que fuera posible el aprovechamiento individual de pisos y departamentos.
- c). El reconocimiento de una comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, requeridos i) para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y ii) para la correcta utilización de los bienes privados.
- d). El establecimiento de pautas generales de organización de los intereses comunes de administración.
- e). La oponibilidad del sistema a futuros adquirentes y terceros.
- f). La indivisión forzosa de los bienes comunes. (Corte Constitucional, 2004, Sent. SP C-376/04).

Al efectuar una comparación de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, se encuentran dos significativas diferencias: En primer lugar, la Ley 182, estipulaba:

Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán construir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados. (Ley 182, 1948, art. 11).

Por el contrario, la Ley 16 señalaba:

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo. (Ley 16, 1985, art. 3).

Es así, que la principal diferencia de estas dos disposiciones legales, es que en la Ley 182 de 1948 la formación de una persona jurídica es potestativa de los propietarios, a diferencia de la ley 16 de 1985, en la cual la persona jurídica nace por ministerio de la Ley, dejando claro que ésta es sin ánimo de lucro y su único objeto es la administración de los bienes comunes.

En segundo lugar, encontramos otra diferencia, el artículo 6 de la Ley 16 de 1985, estipula que la asamblea general de propietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la integran, podrá desafectar los bienes comunes no esenciales, facultad que la Ley 182 de 1948 no contemplaba.

Posteriormente, mediante el Decreto 1365 de 1986, El Gobierno reglamentó las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, señalando el procedimiento y los requisitos para el sometimiento de los inmuebles al régimen de propiedad horizontal. Dentro de los cuales se encuentran, la licencia de construcción, los planos con la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes, con salida a la vía pública y la identificación de los bienes comunes, así como de manera expresa se señaló que sólo tendría efectos una vez se elevado a escritura pública registrada ante la Oficina de Registro respectiva. Sin embargo, en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 y su decreto reglamentario, no delimitaban las facultades de la Asamblea de Copropietarios pues estas eran netamente administrativas, no se establecía el

procedimiento para la desafectación de bienes comunes, como tampoco se establecían los criterios para el cálculo de los coeficientes de copropiedad.

Con la expedición de la Ley 428 de 16 de enero de 1998, se reglamenta una nueva figura dentro del régimen de propiedad horizontal, las unidades inmobiliarias cerradas, definidas como:

Conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso (Ley 428, 1998, art. 3).

En ese sentido, el concepto de propiedad horizontal se amplía, no solamente a edificios o conjuntos, sino también a varios edificios o conjuntos que comparten bienes y áreas comunes de manera funcional y estructural.

Finalmente, las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, y su decreto reglamentario fueron derogados mediante la hoy vigente Ley 675 de 2001, la cual reglamentó el régimen de propiedad horizontal de los edificios, conjuntos, proyectos inmobiliarios por etapas, parcelaciones, construidos o por construirse y unidades inmobiliarias cerradas.

Para Velásquez, es fundamental admitir que la Ley recoge el planteamiento establecido en la derogada Ley 182 de 1948, que consideraba los bienes comunes bajo el manto de una titularidad comunitaria especial en la que los propietarios de los bienes privados eran copropietarios de los bienes comunes en la proporción del coeficiente establecido en el reglamento. Desaparece del ordenamiento jurídico horizontal la titularidad dominical de estos bienes en cabeza de la persona jurídica establecida en la derogada Ley 16 de 1985, sistema duramente criticado por la doctrina tradicional al no concebirse que un bien común tan importante como el terreno, tuviera titulares no a los propietarios en proporción al coeficiente asignado en el reglamento sino a una persona jurídica diferente, generando una especie de derecho de superficie extraño a nuestra legislación positiva. (Velásquez, 2019:18).

En otras palabras, la Ley 675 de 2001, suple los vacíos jurídicos y ambigüedades de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, al establecer un régimen que recoge distintos diseños constructivos, que unifica las disposiciones desarrolladas por ambas normatividades, concede una mayor seguridad jurídica a sus propietarios, arrendatarios y tenedores, regula los órganos de administración, los mecanismos para las reuniones de los copropietarios, identifica la persona jurídica de la propiedad horizontal separadamente de los propietarios, regula los bienes comunes, regula el procedimiento para la extinción del régimen de propiedad horizontal y establece un régimen sancionatorio en este tipo de propiedad.

II. PROPÓSITO DE LA LEY 675 DE 2001

La Ley 675 de 2001 es la norma que actualmente regula la propiedad horizontal en Colombia, es un régimen especial de dominio de las unidades privadas y de los bienes y áreas comunes, desarrollados en los diferentes complejos inmobiliarios, residenciales, comerciales, mixtos y parcelaciones rurales. Este régimen, regula el tipo de propiedad que se impone en el mundo moderno, ya que el desarrollo urbanístico y constructivo, ha hecho de esta figura una de las más utilizadas en el sector inmobiliario, dado que permite un mayor aprovechamiento del suelo y una mayor rentabilidad en los proyectos constructivos.

Por otro lado, es importante resaltar, que por ser una figura tan especial y mezclar el concepto de bienes privados y bienes comunes, tiene un manejo complejo, que conlleva una normatividad que permita el manejo de las relaciones sociales de los copropietarios, el aprovechamiento de los bienes, áreas y servicios comunes, así como el uso y goce de los bienes privados.

Según Velásquez, el hecho de aparecer refundidos en un solo sistema los bienes privados y los comunes, como una aleación de metales inseparables, genera una forma particular de dominio con matices diferentes a los establecidos para la comunidad ordinaria regulada en el Código Civil, de las servidumbres, de las sociedades y del derecho de superficie (Velásquez, 2019:17).

La Ley 675 de 2001 introdujo cambios novedosos y acordes a los requerimientos de la época, dentro de los cuales y más significativos encontramos: Definir expresamente los principios orientadores de la ley; contemplar el desarrollo de edificios y conjuntos de tipo residencial, comercial y uso mixto; discernir el concepto de bienes comunes esenciales y no esenciales; establecer los coeficientes de copropiedad; señalar expresamente el procedimiento para la constitución del reglamento de propiedad horizontal y el contenido de la escritura pública; impone responsabilidad para los Notarios al momento de otorgar una escritura pública de constitución de propiedad horizontal; estructura las responsabilidades de los órganos de administración y dirección de la copropiedad y dispone el régimen sancionatorio de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias.

Por otra parte, considerando que uno de los objetivos del presente artículo es estudiar el propósito de la Ley 675 de 2001, a continuación, se procederá a analizar los principios orientadores de ésta Ley, los cuales de manera general conglomeran su objetivo. La Ley 675 de 2001, reconoce seis principios así:

Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. (Ley 675, 2001, art. 2).

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

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así

como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. (Ley 675, 2001, art. 2).

Esto significa que el legislador, al momento de regular el régimen de propiedad horizontal, buscó que la misma, cumpliera una función social y ecológica, es decir que el interés general prevaleciera sobre el interés particular. De allí, que los copropietarios, pese a ser los titulares de dominio de su unidad privada, no pueden disponer a su arbitrio de la misma ni afectar con sus actos a los demás copropietarios y tenedores del resto de las unidades privadas, ni el medio ambiente. Este último que hace parte de los derechos colectivos de la sociedad, tal como lo establece el artículo 95 de la Constitución Política, sin embargo, en gran parte de los reglamentos de propiedad horizontal no se observa ni se regula, como se protege y se propende por un ambiente sano.

En cuanto a los principios de convivencia pacífica y solidaridad social, así como el respeto de la dignidad humana, se puede afirmar que los mismos se ven protegidos, cuando en el reglamento de propiedad horizontal, se dejan expresamente establecidos los derechos y obligaciones de los copropietarios o tenedores de las unidades privadas. Y cuando no se establecen cláusulas abusivas o leoninas, por parte del constructor o propietario inicial. Las bases constitucionales de estos principios se encuentran en los artículos 1 y 22 de la Constitución Política de Colombia.

En otras palabras, el reglamento de propiedad horizontal termina siendo un contrato de adhesión, que le es impuesto a los actuales y futuros propietarios o tenedores, quienes al adquirir o residir en las unidades privadas sometidas a este tipo de régimen, se obligan a su

cumplimiento con el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual adquieren las unidades privadas o al suscribir del contrato de arrendamiento, según el caso. Lo dicho hasta aquí supone, que los reglamentos de propiedad horizontal, resultan en cierta medida lesivos para los derechos y garantías individuales de los propietarios y tenedores, quienes no pueden proponer cambios o modificaciones a este tipo de contratos, por cuanto se adhieren a él o se abstienen de celebrarlo.

Para Valencia y Ortiz, en el contrato de adhesión no cabe hablar de vicios de la voluntad y nadie ha soñado en solicitar la anulación de un contrato de tal naturaleza. Frente a tales contratos las medidas de protección que la ley establece en favor de los incapaces pierden su sentido y su eficacia, pues en iguales condiciones de inferioridad se hallan tanto las personas capaces como las incapaces. Tampoco puede hablarse de lesión en la adhesión que se la en el reglamento de la empresa, pues todos los contratos son de una misma clase. (Valencia y Ortiz, 2004:54).

Con esto, se pretende afirmar que el reglamento de propiedad horizontal resulta ser un contrato de adhesión, cuya modificación resulta un tanto irrisoria, por cuanto el propietario o tenedor, no puede proponer cambio alguno al momento de suscribirlo y sólo podría llegar a proponer su modificación el propietario en una Asamblea General, en la cual debe llegar a obtener una aprobación del 70% de los coeficientes, tal como establece el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

Por otra parte, en referencia a la libre iniciativa empresarial, el legislador al contemplar el desarrollo urbanístico de proyectos comerciales y mixtos, impulsó el ejercicio de actividades comerciales en los mismos, siempre y cuando su destinación este acorde a lo aprobado por la autoridad urbanística competente y su uso se deje expresamente establecido en los estatutos. Así mismo, estableció que, en las copropiedades de uso comercial o mixto, el cálculo de los coeficientes de copropiedad y la participación en expensas comunes, se tendría

en cuenta el área de cada unidad, su destinación y sus particularidades, tal como lo establece el artículo 27 de la Ley 675 de 2001. En este sentido, el legislador, estableció unos parámetros y reglas para el cálculo de los coeficientes en este tipo de copropiedades.

Por el contrario, en las unidades de tipo residencial, estableció los criterios y parámetros para el cálculo de los coeficientes en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los cuales se promedian, de acuerdo al área privada construida. Sin embargo, no tiene en cuenta el área privada libre de las unidades inmobiliarias y no establece claramente, si se debe tener en cuenta o no al momento de calcularlos, como tampoco señala la posibilidad de ponderar el área privada libre y dar una participación objetiva a este tipo de área. Es por esto que, nuevamente el propietario inicial a su arbitrio decide como calcular este tipo de coeficientes, sin una herramienta legal que garantice al propietario una participación objetiva en los coeficientes y con ello, todas sus implicaciones, la participación en asambleas, la contribución en las expensas comunes y la proporción de derechos en los bienes comunes.

Finalmente, y respecto al debido proceso, esta ley, procura garantizar el derecho constitucional que tiene todo ciudadano al debido proceso y contradicción, ya que establece expresamente que las decisiones pecuniarias y no pecuniarias, pueden ser impugnadas, tal como lo establecen los artículos 49 y 62 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, al efectuar una lectura de estos artículos deja por fuera de esta esfera a los tenedores y arrendatarios, pues sólo contempla que, en las decisiones pecuniarias, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios pueden presentar impugnación y éste último es el único que puede impugnar las no pecuniarias.

Habría que decir también, que el principio del debido proceso, se ve vulnerado cuando en los reglamentos de propiedad horizontal, no se establece claramente el procedimiento sancionatorio para las sanciones de tipo no económico o cuando la Asamblea o el Consejo de Administración, de manera deliberada y unilateral crea sanciones infundadas, contradiciendo así, lo establecido en la Ley 675 que señala:

Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley. (Ley 675, 2001, art. 60).

Conviene resaltar que, no obstante, la Ley 675 de 2001 ser una norma que suplió las necesidades de la época y su espíritu fue consolidar y actualizar las leyes de propiedad horizontal existentes, en la actualidad y conforme a las necesidades sociales, urbanísticas e inmobiliarias, se evidencian vacíos en dicho cuerpo normativo, los cuales se estudiaran a continuación.

III.VACÍOS JURÍDICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE AFECTAN DERECHOS FUNDAMENTALES, EVIDENCIADOS A TRAVES DE LA JURISPRUDENCIA

En la aplicabilidad de la Ley 675 de 2001, al momento de constituir los reglamentos de propiedad horizontal, en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y tenedores o en la labor de administración de los órganos directivos en las

copropiedades, se han encontrado diferentes vacíos o ambigüedades que afectan los derechos fundamentales de los propietarios, tenedores y residentes a cualquier título, los cuales la jurisprudencia ha entrado a discernir y aclarar. A continuación, se exponen diferentes pronunciamientos jurisprudenciales que ratifican lo antes expuesto.

En la sentencia T-155/12 de la Corte Constitucional, se tutela el derecho fundamental al debido proceso y en la cual la Corte consideró:

El Conjunto Residencial no le ofreció al peticionario una oportunidad para presentar sus argumentos (de hecho y de derecho) contra la insinuación de que incumplió las normas del reglamento. Y de hecho lo que puede apreciar la Corte es que el tutelante tiene una versión distinta de los hechos con arreglo a los cuales se resolvió expulsar a su ejemplar de la copropiedad. En concreto, en la acción de tutela dijo sobre este punto: “nunca mi perro ni mordió, arañó ni atacó a nadie desde que nació”. Sin embargo, no contó con un espacio para que oyeran su versión, y eso era importante no sólo porque resultaba justo de acuerdo con la Constitución, sino también porque podía contribuir a disipar posibles errores derivados de escuchar sólo a quienes alegaron haber sido atacados por el perro que pertenece al demandante. Y, por otra parte, como consecuencia de haber pretermitido esta etapa del procedimiento, la Sala constata que tampoco se le respetó su derecho a que se le tuvieran realmente en cuenta sus argumentos fácticos y jurídicos. Esas dos omisiones son suficientes para tutelar los derechos del actor. (Corte Constitucional, 2012, Sent. T-155/12).

En la sentencia T-062/18 de la Corte Constitucional, se tutela los derechos al debido proceso, a la dignidad humana, a la igualdad y a la no discriminación, la Corte resolvió:

Segundo. -En virtud de lo anterior, y en relación con el amparo del derecho al debido proceso, se ORDENA a la señora Diana Patricia Romero Roldán, en su calidad de administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Castilla, o a quien haga sus veces, que se abstenga de realizar el cobro al señor Bertulfo Bernal de los honorarios del abogado que se contrató por la copropiedad, con ocasión de la respuesta a una petición y a una acción de tutela que por él fue interpuesta. (...)

Tercero.- Frente al amparo del derecho a la dignidad humana, se ORDENA a la señora Diana Patricia Romero Roldán, en su calidad de administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Castilla, o a quien haga sus veces que, en el evento de que no lo haya hecho, en el término máximo de veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación de esta providencia, elimine la copia de la respuesta dada al señor Bertulfo Bernal que fue divulgada en un espacio común de la copropiedad y que, en el futuro, se abstenga de realizar publicaciones que puedan afectar – como ocurrió en el asunto bajo examen– la dignidad de uno de los residentes y/o copropietarios.(...)

Cuarto.-En relación con el amparo del derecho a la igualdad y a la no discriminación, se ORDENA al conjunto residencial San Lorenzo de Castilla que, a través de la Asamblea de Copropietarios, realice los ajustes y adopte las medidas que sean necesarias y quede constancia de ellas, en procura de incluir acciones afirmativas en la asignación de espacios de parqueadero de residentes, garantizando, como mínimo, la asignación del 2% de los mismos a las personas con discapacidad, teniendo en cuenta para el efecto las disposiciones que sobre área, ubicación y especificaciones técnicas existen a su favor.

Respecto de este porcentaje exigible, mientras la copropiedad mantenga el sistema de sorteo entre todos los residentes, sin regular una forma distinta de asignación de los espacios mínimos, será exigible un sorteo cerrado, en el que sólo participen las personas que, efectivamente, tienen una movilidad reducida. Para el resto de residentes y/o copropietarios, incluyendo las personas con discapacidad que no lleguen a ser beneficiarias del sorteo especial previsto para ellas, se rifaran el resto de espacios de estacionamiento, siempre que, como ya se dijo, no se disponga nada distinto por la Asamblea de Copropietarios, la cual, en todo caso, siempre deberá garantizar para las personas con discapacidad un mínimo del 2% del total de los estacionamientos, en los términos expuestos en la parte motiva de este fallo. (Corte Constitucional, 2018, Sent. T-062/18).

En la sentencia T-333/18 de la Corte Constitucional, se tutela el derecho fundamental de petición, la Corte consideró los antecedentes jurisprudenciales y señaló:

De acuerdo con la reiterada jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por un lado, la acción de tutela es procedente cuando un copropietario o residente de una propiedad horizontal la presenta contra los órganos de administración de esta, pues el primero se encuentra en una situación de subordinación frente a los segundos. Por otro lado, una organización o institución privada vulnera el derecho de petición de una persona que se encuentra en subordinación frente a la primera cuando dicha persona presenta una solicitud y la entidad no emite una respuesta de fondo dentro del término legalmente establecido para ello. (Corte Constitucional, 2018, Sent. T-333/18).

En la sentencia T-034/13 de la Corte Constitucional, se tutelan los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar y en la cual la Corte tuvo en cuenta las siguientes consideraciones:

Así las cosas, es claro que la restricción del uso del ascensor por parte de las mascotas es desproporcionada y, por ello, vulnera los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, pues existen otras medidas alternativas que permiten garantizar las condiciones de salubridad y convivencia de la copropiedad, las cuales pueden plasmarse en el Manual de Convivencia (horarios, turnos, etc.), sin desconocer los parámetros normativos previstos en la Ley 746 de 2002 sobre tenencia y cuidado de ejemplares caninos.

Por esta razón, se ordenará a la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, no sólo inaplicar sino también retirar del Manual de Convivencia la norma cuestionada, al tiempo que le corresponde al Consejo de Administración de la misma copropiedad, directa o indirectamente, adoptar las medidas necesarias para abstenerse de hacer efectivo el cobro de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la prohibición allí prevista.

La presente decisión no implica que la citada Asamblea General de Propietarios quede excluida de la posibilidad de regular las normas de convivencia que permitan el cuidado y la atención en el manejo de mascotas en el conjunto residencial, o que protejan la integridad y salubridad de sus residentes y visitantes. Por el contrario, dicha posibilidad subyace en el derecho a la autodeterminación del citado órgano de dirección, sólo que sometida a los parámetros establecidos en la Constitución y en la ley, como se establece en esta providencia. (Corte Constitucional, 2013, Sent. T-034/13).

En la sentencia T-810/11 de la Corte Constitucional, se tutela el derecho a la igualdad y en la cual la Corte tuvo en cuenta las siguientes consideraciones:

En el presente caso, teniendo en cuenta que el señor Rodolfo Maldonado Salazar se encuentra limitado a desplazarse en una silla de ruedas, condenarlo a que dependa de la presencia y asistencia de un tercero para poder acceder y evacuar su apartamento debido a la existencia de una barrera física y arquitectónica, –a la luz de los principios que fundamentan el Estado social de derecho y de los instrumentos internacionales que conforman el bloque de constitucionalidad-, además de ser un acto de discriminación por omisión que vulnera su derecho fundamental a la igualdad, constituye una carga excesiva para el accionante que pone en riesgo su vida e impide su adecuada integración en la sociedad.

Asimismo, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que los particulares tienen el deber de “contribuir a remover las barreras que impongan cargas excesivas a ciertos individuos, para que todas las personas puedan ejercer sus derechos, permitiendo la integración social de todos los colombianos. En esa medida, los particulares, al igual que el Estado, tienen deberes de prestación, y no sólo deberes generales de abstención. El respeto por las libertades individuales les exige a los particulares deberes especiales hacia determinadas personas, que incluso suponen prestaciones específicas hacia ellas.

Así las cosas, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes comunes de acuerdo con la Ley 675 de 2001, estos bienes son espacios de encuentro y pluralismo en los cuales se debe eludir la existencia de barreras físicas y arquitectónicas que impidan la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad. En estos casos se puede establecer un deber *prima facie* de los conjuntos residenciales, en virtud del deber constitucional de solidaridad que fundamenta el Estado social de derecho, de considerar e implementar en un escenario participativo las diferentes posibilidades de readecuación física que permita la integración real y efectiva de la población en condición de discapacidad.

El incumplimiento de este deber y la consecuente afectación de los derechos fundamentales de un copropietario por parte de un edificio o conjunto residencial que haya impedido o se haya rehusado a realizar la eliminación de una determinada barrera física o arquitectónica, puede

justificar la intervención del juez constitucional por vía de tutela a fin de exigir del particular el cumplimiento del deber constitucional de solidaridad. (...)

Por las razones anteriormente expuestas, esta Sala considera que la vulneración de los derechos fundamentales a la dignidad humana y a la igualdad así como el incumplimiento del deber constitucional de solidaridad es evidente dado que no quedó demostrado que la entidad accionada hubiere evaluado con detenimiento las alternativas cuya implementación era posible. (Corte Constitucional, 2011, Sent. T-810/11).

En la sentencia T-698/12 de la Corte Constitucional, se tutelan los derechos fundamentales a la salud y la igualdad, en la cual la Corte tuvo en cuenta las siguientes consideraciones:

La jurisprudencia constitucional ha entendido el concepto de subordinación, como una condición que permite a una persona una relación de dependencia con otra persona producto de situaciones derivadas de una relación jurídica cuya fuente es la ley, por ejemplo en el caso de los padres con los hijos, o una relación contractual entre las partes, como el trabajador con sus empleados. Igualmente, ha dicho la jurisprudencia que la subordinación se predica de los casos en que hay un deber de acatar y someterse a las ordenes proferidas por quien tiene competencia para impartirlas en virtud de sus calidades. De esta forma, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, las funciones ejercidas por la asamblea de copropietarios, al igual que los órganos de administración deben ajustarse al reglamento de la copropiedad, que contiene: “las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”

Específicamente en el caso de los copropietarios de una propiedad horizontal frente a los órganos de dirección y administración de la unidad residencial, ha sostenido la jurisprudencia de esta Corporación, que las decisiones tomadas por la Junta o Consejo de Administración pueden afectar de manera directa o indirecta los derechos fundamentales de los residentes, poniendo a los copropietarios en una relación de subordinación frente a la asamblea general o demás órganos de administración[15], pues estos “dictan y ejecutan normas comunitarias para regular la conducta dentro del ámbito de la copropiedad. En esto, dichos órganos ejercen un verdadero poder regulatorio de los derechos y libertades de las personas que viven bajo el régimen de copropiedad, incluidos los empleados y dependientes de los copropietarios, por lo que la persona sometida a dicha regulación está colocada en el ámbito de poder normativo de los mencionados órganos”, entonces, en ejercicio de sus funciones, deben observar y respetar las garantías constitucionales.

Por lo cual las asambleas, en ejercicio de las funciones establecidas en la normatividad mencionada, deben tomar decisiones conforme a los presupuestos constitucionales; respetar los derechos fundamentales y sus decisiones no pueden ser desproporcionadas, discriminatorias, arbitrarias o irrazonables.

(...) Por lo tanto, la decisión de negar el uso de un bien comunal para que la señora María Verónica Sánchez realice un tratamiento médico que requiere, limita el goce del ejercicio del derecho fundamental a la salud, bajo la justificación que pone en riesgo la salud de los niños,

riesgo que como se enunció, constituyen una razones inciertas, subjetivas y eventuales, que por el contrario, constituyen actos de carácter discriminatorio, pues se basa en la edad para generar limitaciones importantes a los derechos de la accionante, sin usar una razón válida, ni legal, ni reglamentariamente. Entonces, la restricción al derecho fundamental a la salud -de manejar, tratar y cuidar- de la señora Sánchez no encuentra justificación en los argumentos expuestos por el administrador, sobre todo si se tienen en cuenta que ésta no fue producto de una deliberación en la Asamblea General de copropietarios y los riesgos que exponen a la salud de los niños, son inciertos eventuales y carecen de justificación, tanto reglamentaria como legal y constitucional. (Corte Constitucional, 2012, Sent. T-698/12).

De los anteriores pronunciamientos jurisprudenciales, se concluye que las disposiciones contenidas en algunos reglamentos de propiedad horizontal, desarrollados bajo los parámetros de la Ley 675 de 2001, vulneran derechos fundamentales de los propietarios, tenedores y residentes, tales como: el debido proceso, la dignidad humana, la igualdad, la no discriminación, el derecho fundamental de petición, derecho al libre desarrollo de la personalidad, derecho a la intimidad personal y familiar, derecho a la salud.

Todo esto parece confirmar, que la Ley 675 de 2001, dejó al arbitrio del propietario inicial y constituyente del reglamento de propiedad horizontal, el estipular las normas de convivencia, los procesos sancionatorios, los mecanismos de solución de conflictos, entre otros, y en lugar de establecer estas regulaciones de manera impositiva, lo dejó de manera potestativa, pues si bien es cierto lo contempla dentro de su texto no dejó la obligación expresa para que su contenido se plasme en el instrumento de constitución del reglamento de propiedad horizontal, que sería la escritura pública. Obligación ésta, que debería recaer sobre el Notario y el Registrador de Instrumentos Públicos, quienes finalmente ejercen el control de legalidad sobre el mismo.

CONCLUSIÓN

En síntesis, la Ley 675 del 2001 regula y unifica la normatividad que se debe aplicar a los diferentes proyectos constructivos de tipo residencial, comercial, mixto y rural, sin

importar el número de unidades privadas que lo conforman. Sin embargo, en los reglamentos de propiedad horizontal constituidos bajo esta normatividad, se evidencia que dicha norma, no supe en su totalidad las necesidades y requerimientos que exige el desarrollo moderno de este tipo de propiedades. Así mismo, se identifica que la dicha ley, permitió al propietario inicial establecer a mutuo propio, ciertas condiciones del reglamento, pues si bien las regula, no establece un límite o un procedimiento claro en las mismas.

Por lo anterior, se identifica que la Ley 675 de 2001, dentro de su desarrollo normativo, presenta vacíos jurídicos y ambigüedades, que pueden vulnerar en cierta medida los derechos y garantías individuales de los copropietarios, dentro de los cuales encontramos derechos fundamentales de los ciudadanos, tales como: el debido proceso, la dignidad humana, la igualdad, la no discriminación, el derecho fundamental de petición, derecho al libre desarrollo de la personalidad, derecho a la intimidad personal y familiar, derecho a la salud. De ahí, que la Corte Constitucional en diversas sentencias se ha pronunciado al respecto, supliendo así los vacíos frente a dichos derechos. No obstante, continúan algunos aspectos sin regular en la jurisprudencia, tales como la protección de los derechos colectivos y al patrimonio, pues dentro de los reglamentos no se instituyen normas de protección al medio ambiente sano, como tampoco existen pronunciamientos judiciales frente al manejo de los coeficientes de copropiedad y su injerencia en el patrimonio de los copropietarios y su participación en las Asambleas.

Se concluye con este artículo, que existen falencias e imprecisiones en la Ley 675 de 2001, busca brindar herramientas a través de la jurisprudencia que permitan suplirlas y evitar así la afectación de derechos por parte de los constructores, de los órganos de administración

de la copropiedad y de propietarios, residentes y tenedores, que se sirven de este tipo de propiedades.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Congreso de la República de Colombia (29 de diciembre de 1948). Ley 182. Diario oficial

No. 26905. Recuperado de <http://www.suin->

[juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/30019432?fn=document-](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/30019432?fn=document-)

[frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/30019432?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

Congreso de la República de Colombia (08 de enero 1985). Ley 16. Diario oficial No. 36838.

Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1786860>

Congreso de la República de Colombia (16 de enero de 1988). Ley 428. Diario oficial No.

43219. Recuperado de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=334&dt=S>

Congreso de la República de Colombia (03 de agosto de 2001). Ley 675. Régimen de

Propiedad Horizontal. Diario oficial No. 44509. Recuperado de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=4162>

Constitución Política de Colombia (1991). Recuperado de

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html

Corte Constitucional. Sala Plena de la Corte Constitucional. (27 de abril de 2004). Sentencia

C-376/04. (MP Álvaro Tafur Galvis). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-376-04.htm>

Corte Constitucional. Sala Plena de la Corte Constitucional. (2 de mayo de 2002). Sentencia C-318/02 (MP Alfredo Beltrán Sierra). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>

Corte Constitucional. Sala Plena de la Corte Constitucional. (24 de julio de 2019). Sentencia C-328/19 (MP Cristina Pardo Schlesinger). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-328-19.htm>

Corte Constitucional. Sala Primera de Revisión. (02 de marzo de 2012). Sentencia T-155/12 (MP María Victoria Calle Correa). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2012/T-155-12.htm>

Corte Constitucional. Sala Segunda de Revisión. (26 de febrero de 2018). Sentencia T-062/18 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2012/T-155-12.htm>

Corte Constitucional. Sala Segunda de Revisión. (16 de agosto de 2018). Sentencia T-333/18 (MP Diana Fajardo Rivera). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2018/T-333-18.htm>

Corte Constitucional. Sala Tercera de Revisión. (28 de enero de 2013). Sentencia T-034/13 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-034-13.htm>

Corte Constitucional. Sala Segunda de Revisión. (27 de octubre de 2011). Sentencia T-810/11 (MP Mauricio González Cuervo). Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/T-810-11.htm>

Corte Constitucional. Sala Segunda de Revisión. (28 de agosto de 2012). Sentencia 698/12 (MP Mauricio González Cuervo). Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2012/T-698-12.htm>

Presidencia de la República de Colombia (10 de abril de 1948). Decreto 1239. Diario oficial No. 26.702. Recuperado de <http://www.suinjuriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30030331>

Presidencia de la República de Colombia (21 de abril de 1948). Decreto 1286. Diario oficial No. 26707. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1259299>

Presidencia de la República de Colombia (16 de diciembre 1948). Ley 90. Diario oficial No. 26896. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1631356>

Presidencia de la República de Colombia (16 de diciembre 1948). Decreto 4133. Diario oficial No. 26896. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1542227>

Presidencia de la República de Colombia (28 de abril de 1986). Decreto 1365. Diario oficial No. 37472. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1274056>

Valencia Zea, A. Ortiz Monsalve, A. (2004). Derecho Civil de las Obligaciones.

Velásquez Jaramillo, L. (2019). Ley de Propiedad Horizontal Visión Esquemática y Concordada.