



Tabla de contenido

Créditos y aviso legal	2
Fecha de cierre normativo.	2
Fuentes oficiales utilizadas.	2
Cómo usar este libro	3
La regla de la norma con dueño.	3
Cómo está organizado.	3
Los recuadros de cierre.	3
Las notas al pie.	4
Abreviaturas y convenciones de citación	5
Abreviaturas.	5
Cómo se citan las normas.	5
Cómo se citan las sentencias.	5
Las posiciones interpretativas.	6
Tabla de contenido	7
Parte I. El régimen de propiedad horizontal	20
Capítulo 1. Qué es la propiedad horizontal	21
El objeto del régimen.	21
La propiedad horizontal como copropiedad.	21
Los principios orientadores de la ley.	21
El edificio y el conjunto.	22
La persona jurídica de la copropiedad.	22
Lo que la propiedad horizontal no es.	23
Capítulo 2. Clasificación según la destinación	24
Edificio o conjunto de uso residencial.	24
Edificio o conjunto de uso comercial.	24
Edificio o conjunto de uso mixto.	24
Destinación no es lo mismo que uso.	24
Consecuencias prácticas de la clasificación.	25



Cómo verificar la destinación de una copropiedad.....	26
Capítulo 3. Bienes privados y bienes comunes	27
Los bienes privados o de dominio particular.....	27
Los bienes comunes.....	28
Los bienes comunes de uso exclusivo.....	30
Cuadro de decisión: ¿de quién es y quién paga?	31
Capítulo 4. El coeficiente de copropiedad.....	33
Qué es el coeficiente de copropiedad.....	33
Para qué sirve el coeficiente.....	33
Cómo se determina el coeficiente.....	34
Fórmula y ejemplo de cálculo.....	35
Quién fija los coeficientes.....	36
Modificación de los coeficientes.....	36
Cómo corregir un coeficiente mal calculado.....	37
Parte II. Nacimiento de la copropiedad y etapa del constructor.....	39
Capítulo 5. Constitución, escritura y reglamento.....	40
La constitución por escritura pública registrada.....	40
El contenido mínimo de la escritura.....	40
Los documentos que se anexan a la escritura.....	41
Los conjuntos desarrollados por etapas.....	42
El reglamento de propiedad horizontal.....	42
La certificación de existencia y representación legal.....	43
Capítulo 6. La representación legal y su inscripción.....	45
Quién ejerce la representación legal.....	45
Quién firma el contrato del administrador.....	45
La aceptación del cargo.....	46
Dónde se inscribe el nombramiento.....	46
Los documentos para la inscripción.....	46
El período del representante legal.....	47
Actualización y consecuencias de no inscribir.....	47
La inscripción del revisor fiscal.....	48
Capítulo 7. La administración provisional del constructor	49



La figura de la administración provisional.....	49
Las funciones del administrador provisional.....	49
Cuándo cesa la administración provisional.	50
Qué debe entregar la constructora.....	51
Qué hacer si el constructor no entrega.....	51
Capítulo 8. Entrega de los bienes comunes	53
Las dos clases de entrega.....	53
Documentos, garantías y planos.....	54
La entrega en proyectos por etapas.....	54
En qué estado deben entregarse.....	54
Los bienes comunes no pueden venderse.....	55
Quién paga mientras no se entregan.....	55
El papel del revisor fiscal en la entrega.....	55
Qué hacer si el constructor no entrega.....	56
No confundir la entrega de zonas comunes con la del apartamento.....	56
Capítulo 9. Las expensas de las unidades no vendidas	57
El constructor es un copropietario más.....	57
Por qué el reparto tiene que ser sobre el 100%.....	57
Desde cuándo paga cada quien.....	58
Ser administrador provisional no exonera.....	58
Qué hacer si el constructor no paga.....	59
Parte III. Los órganos de la copropiedad	61
Capítulo 10. La asamblea general de propietarios	62
Naturaleza de la asamblea general.....	62
El voto y el coeficiente de copropiedad.....	62
Funciones de la asamblea general.....	64
Las reuniones de la asamblea.....	65
La convocatoria.....	67
Quiénes participan en la asamblea.....	68
Capítulo 11. Quórum y mayorías	71
El quórum deliberatorio.....	71
La mayoría ordinaria.....	71



La segunda convocatoria.....	72
Las decisiones de mayoría calificada.....	73
El tope del 70% y las mayorías del reglamento.....	73
Cómo verificar el quórum en la práctica.....	74
Capítulo 12. Las actas de la asamblea	76
Quién firma el acta.....	76
El contenido obligatorio del acta.....	76
La comisión verificadora del acta.....	77
La publicación del acta.....	77
El valor probatorio del acta y el derecho a obtener copia.....	78
El libro de actas.....	78
Capítulo 13. Asambleas virtuales y no presenciales.....	81
El fundamento legal.....	81
Las tres modalidades.....	81
El quórum en las reuniones no presenciales.....	83
Los requisitos de la reunión virtual.....	83
Las decisiones que no pueden adoptarse virtualmente.....	84
Quién decide la modalidad.....	85
El derecho a asistir no se puede negar.....	85
El acta de la asamblea virtual.....	86
Capítulo 14. Impugnación de las decisiones	88
El fundamento de la impugnación.....	88
Se impugnan las decisiones, no el acta.....	88
Las causales.....	88
Ante quién y por qué trámite.....	89
El término: dos meses que caducan.....	89
La impugnación no suspende la decisión.....	90
Cómo se estructura la impugnación.....	91
Capítulo 15. Mitos y verdades sobre las asambleas.....	93
Lo que es cierto.....	93
Lo que es falso.....	93
Lo que a veces es cierto y a veces falso.....	95



Dos precisiones sobre la autonomía de la asamblea.....	96
Capítulo 16. El consejo de administración	98
Cuándo es obligatorio.	98
Conformación y número de miembros.	99
Quiénes pueden ser consejeros.	99
Nombramiento, remoción y vacancias.....	99
El presidente del consejo.	100
Quórum, mayorías y reuniones.....	100
Las funciones del consejo.....	101
El consejo no puede coadministrar.	101
Responsabilidad del consejo y dónde reclamar.	102
Capítulo 17. Límites a las facultades del consejo	103
La regla de competencia.	103
Lo que el consejo no puede hacer.....	103
Lo que el consejo sí puede hacer.	104
El efecto de la extralimitación.....	105
Cómo distinguir en la práctica.....	105
Capítulo 18. Las actas del consejo.....	107
El vacío legal y sus consecuencias.	107
Contenido recomendado del acta.....	107
Quién firma y dónde se conservan.....	108
¿Son públicas las actas del consejo?	108
El derecho de petición ante la copropiedad.....	108
Diferencias con las actas de la asamblea.	109
Capítulo 19. El administrador.....	111
Quién nombra al administrador.....	111
El período del administrador.....	111
Quién puede ser administrador.	112
Las funciones del administrador.	112
La responsabilidad del administrador.	114
La renuncia del administrador.	114
Capítulo 20. El copropietario como administrador	116



La ley no lo prohíbe.....	116
Los conflictos que la figura genera.....	116
Cómo manejar la figura cuando se adopta.	117
El copropietario administrador y el consejo.....	117
Capítulo 21. El contrato de administración	119
Quién firma el contrato.....	119
Contrato de prestación de servicios o contrato de trabajo.....	119
Qué debe contener el contrato.....	120
El preaviso y la terminación.	121
Capítulo 22. Remoción y despido del administrador	124
El origen de la discusión.....	124
Lo que decidió la Corte Suprema de Justicia.	124
La consecuencia práctica para el administrador.	125
El preaviso y la cláusula penal.....	125
El reemplazo y la continuidad.	125
Cuando el administrador incurre en faltas graves.	126
Capítulo 23. El revisor fiscal	127
Cuándo es obligatorio.....	127
Quién puede ser revisor fiscal.....	128
Quién lo nombra y quién fija sus honorarios.	129
Las funciones del revisor fiscal.....	129
El revisor fiscal no coadministra.....	130
El revisor fiscal no reemplaza al contador.....	130
Capítulo 24. Quién vigila a la copropiedad.....	132
El control interno.	132
No existe una superintendencia de propiedad horizontal.	132
El control externo según la materia.	133
La solución de conflictos que prevé la ley.....	134
La competencia judicial y el trámite.....	135
Cómo documentar un reclamo.	135
Parte IV. El dinero de la copropiedad.....	136
Capítulo 25. Gastos comunes y cuotas de administración	137



La obligación de contribuir.....	137
Qué son las expensas comunes necesarias.	137
Expensas y cuota de administración no son lo mismo.	139
Cómo se calcula la cuota.	139
Los módulos de contribución.	140
Cuándo un cobro no es exigible.	140
Los plazos de pago.	141
A cuál deuda se imputa el pago.	141
Quién paga según su relación con el inmueble.	142
La devolución de cuotas extraordinarias no ejecutadas.	143
La prescripción de las cuotas.	143
Capítulo 26. El presupuesto	145
Qué es y para qué sirve.....	145
Quién lo elabora y quién lo aprueba.	145
Qué debe contener.	146
Cómo se elabora, paso a paso.....	146
Modelo de presupuesto.....	146
La vigencia del presupuesto.	148
El incremento de la cuota.	148
La ejecución y sus desviaciones.	148
Capítulo 27. El fondo de imprevistos	150
Qué es y qué se considera imprevisto.....	150
La obligación de constituirlo.	150
El fondo es un recargo, no una porción.	151
Cómo se calcula.	151
Hasta dónde puede acumularse.	151
La excepción de la vivienda de interés social.	152
En qué puede usarse.....	152
Quién autoriza su uso.	152
El fondo y las cuotas extraordinarias.	153
Cómo se contabiliza.	154
Fondo de imprevistos, fondo de reserva y reserva legal.....	154



Capítulo 28. Intereses moratorios.....	156
La obligación y su tope.....	156
Sobre qué se causan.	156
Desde cuándo se causan.	157
Cómo se liquida la tasa.	157
Cada mes se liquida con su propia tasa.....	158
Los intereses no se capitalizan.	158
Ejemplo de liquidación.....	158
Las tasas y dónde consultarlas.	159
La tasa inferior que puede fijar la asamblea.	159
Capítulo 29. Cobro de la cartera y embargo	161
El fundamento de la facultad de cobro.	161
El proceso ejecutivo y sus anexos.	161
El certificado del administrador.	162
Qué puede embargarse.	163
Qué puede alegar el deudor.	164
La gestión de la cartera antes del juzgado.	165
La prescripción como límite de la gestión.	166
Capítulo 30. Paz y salvo y venta del inmueble	167
La obligación del notario.....	167
El requisito no es insalvable.	167
Qué certifica el paz y salvo.....	167
Cuándo sí puede negarse.	168
El paz y salvo no es una transacción.	168
Cómo debe expedirse.	168
La lista de verificación antes de vender.	169
Capítulo 31. Solidaridad del comprador.....	171
La regla.....	171
Qué cubre la solidaridad.	171
Qué no cubre.	171
Las tres solidaridades del artículo 29.	172
Cómo se protege el comprador.	172



La perspectiva de la copropiedad.	174
Parte V. Convivencia y uso de los bienes comunes.....	175
Capítulo 32. Sanciones y multas.....	176
Obligaciones pecuniarias y no pecuniarias.....	176
Las consecuencias de la mora.	176
Las sanciones por obligaciones no pecuniarias.	177
Quién puede imponer las sanciones.	179
El debido proceso.....	180
La tipicidad.....	180
Cómo se aprueban nuevas sanciones.	181
Las multas no son expensas comunes.....	182
La responsabilidad por arrendatarios y moradores.	183
La impugnación de las sanciones.	183
Los daños entre residentes.	184
Capítulo 33. Intereses sobre multas y sanciones	185
El artículo 30 no cubre las multas.	185
El vacío y sus dos consecuencias.....	185
La ley no lo prohíbe.....	185
La indexación como alternativa.	186
Por qué conviene regularlo.....	186
Capítulo 34. Parqueaderos.....	188
Las tres clases.	188
Parqueaderos de uso privado.	188
Parqueaderos comunes de uso exclusivo.	189
Parqueaderos de visitantes.....	190
La restricción por mora.	191
Conflictos frecuentes.	192
La modificación de los parqueaderos.....	193
El IVA en el cobro de parqueaderos.	193
Capítulo 35. Tenencia de mascotas.....	194
Lo que el reglamento no puede hacer.	194
Lo que el reglamento sí puede hacer.	195



Los caninos de manejo especial	195
Las medidas correctivas del Código de Policía.	196
Cómo actúa la administración.....	199
Revisión del reglamento.	199
Capítulo 36. Piscinas y seguridad	201
Por qué la ley se aplica a los conjuntos.	201
Los requisitos de seguridad.....	201
La salubridad del agua.	202
El salvavidas.	202
Las sanciones por incumplimiento.	203
El reglamento de uso.	203
La responsabilidad de la copropiedad.....	204
Parte VI. Arrendamiento en la propiedad horizontal	206
Capítulo 37. Arrendamiento en la copropiedad.....	207
Las tres relaciones.....	207
La solidaridad del artículo 29.	207
Quién paga la administración.	208
El deber de cumplir el reglamento.	209
Las sanciones al arrendatario.....	209
Los derechos del arrendatario frente a la copropiedad.	210
El uso de las zonas comunes.	211
Cuando el arrendador no paga y el arrendatario sufre las consecuencias.	212
La cláusula que conviene pactar.	213
Capítulo 38. Cuando la inmobiliaria no paga	215
La inmobiliaria no es deudora de la copropiedad.	215
Qué debe hacer la copropiedad.....	215
Qué debe hacer el propietario.	216
Qué debe hacer el arrendatario.....	216
La vía administrativa contra la inmobiliaria.	217
Cómo prevenirlo.	220
Parte VII. Obligaciones de la persona jurídica	222
Capítulo 39. Obligaciones tributarias	223



El punto de partida.	223
El impuesto de renta.	224
El impuesto de industria y comercio.	225
El IVA: la excepción que no admite excusas.	225
La retención en la fuente.	226
La facturación.	226
La información exógena.	227
Otros datos operativos.	227
Capítulo 40. Contabilidad.	229
La obligación de llevar contabilidad.	229
Qué marco aplica: NIF, no NIIF.	229
Qué no se registra: los bienes de los copropietarios.	230
Cómo debe llevarse.	231
El registro de las cuotas.	231
El fondo de imprevistos.	232
El deterioro de la cartera.	233
Depreciación y arreglos locativos.	233
Los estados financieros.	234
La reconstrucción de la contabilidad.	234
Los reportes de información.	235
El contador.	235
La inspección por los copropietarios.	236
Capítulo 41. Obligaciones laborales.	237
Cómo se vincula el personal.	237
Las obligaciones del empleador.	238
Los cambios de la reforma laboral.	238
La intermediación laboral.	240
La solidaridad con los contratistas.	240
Los copropietarios no responden solidariamente.	241
Quién contrata y quién despide.	242
Capítulo 42. El impuesto predial.	244
Quién es el sujeto pasivo del predial.	244



La persona jurídica no es dueña de los bienes comunes.....	244
El predial de lo común va incorporado en el de lo privado.	244
Las zonas comunes no son un predio gravable separado.	245
El municipio no puede cobrar un predial adicional.	245
La excepción: los bienes de la persona jurídica.....	245
No se cobra en la administración un predial de zonas comunes.....	246
Parte VIII. Extinción del régimen.....	247
Capítulo 43. Cuándo se extingue la propiedad horizontal	248
Las tres causales.....	248
La extinción puede ser total o parcial.	249
La reconstrucción evita la extinción.	249
La mayoría exigida: una confusión frecuente.	249
El procedimiento.....	250
La división de la copropiedad.....	250
La liquidación de la persona jurídica.	251
Preguntas frecuentes.....	252
Índice de preguntas	253
Parte I. El régimen de propiedad horizontal.	253
Parte II. Nacimiento de la copropiedad y etapa del constructor.....	253
Parte III. Los órganos de la copropiedad.....	253
Parte IV. El dinero de la copropiedad.....	254
Parte V. Convivencia y uso de los bienes comunes.	254
Parte VI. Arrendamiento en la propiedad horizontal.....	255
Parte VII. Obligaciones de la persona jurídica.	255
Parte VIII. Extinción del régimen.....	255
Parte I. El régimen de propiedad horizontal.	256
Parte II. Nacimiento de la copropiedad y etapa del constructor.....	258
Parte III. Los órganos de la copropiedad.....	261
Parte IV. El dinero de la copropiedad.....	267
Parte V. Convivencia y uso de los bienes comunes.....	271
Parte VI. Arrendamiento en la propiedad horizontal.....	274
Parte VII. Obligaciones de la persona jurídica.....	276



Parte VIII. Extinción del régimen.....	278
Anexos. Modelos y formatos	279
Glosario.....	281
Índice normativo.....	284
Ley 675 de 2001.....	285
Otras normas.	287
Jurisprudencia citada.	289
Tabla de plazos	290
Tabla de mayorías.....	292