

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS LEYES DE PROPIEDAD EN
CONDominio**

MÉXICO - COLOMBIA

**TESINA PARA OBTENER LA ESPECIALIZACION EN VALUACION
INMOBILIARIA**

PRESENTA

ARQ. JOSÉ LUIS MENDOZA REYES

México, Abril 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS LEYES DE PROPIEDAD EN
CONDominio:
MÉXICO - COLOMBIA**

**TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA PRESENTA EL ARQ. JOSÉ LUIS MENDOZA REYES**

**ARQ. JOSÉ LUIS MENDOZA REYES
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM**

México, Abril 2016

DIRECTOR DE TESINA

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN, UNAM

SINODALES:

ARQ. ALFONSO L. PENELA QUINTANILLA

ARQ. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA

ING. MANUEL JOSÉ GARCÍA CÓRDOBA

ARQ. VÍCTOR MANUEL ALMAGUER MONROY

Agradecimientos

A mi familia:

Magnolia por su amor, por su apoyo y por compartir las buenas y las mejores.
Damaris y José Carlos por su amor, cariño, apoyo y ayuda. Los amo.

A mis hermanos, sobrinos y cuñados:

A todos por su cariño, por demostrar que se pueden lograr las cosas y por su ejemplo de unión y de amor.

A mi mamá por su amor y ejemplo de vida.

A mi papá que desde el cielo me cuida y me ayuda.

A mi equipo: Mary y Lupillo por su gran ayuda, apoyo, cariño y amistad.

Agradecimiento especial a mi cuñada:

María Mercedes por su gran ayuda para la elaboración de éste trabajo, su cariño y su motivación.

A mis sinodales:

Juan Antonio, Alfonso, Lorenzo, Manuel y Víctor

Por su apoyo, enseñanzas y la colaboración de éste trabajo.

A todos mis amigos que de una u otra manera participan conmigo a lo largo de mi vida.

A Dios porque me protege y me ama.

CONTENIDO	Pág.
INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	7
Leyes estudiadas	8
JUSTIFICACIÓN	10
OBJETIVOS	10
Objetivo General	10
Objetivos Específicos	11
 PRIMERA PARTE	 12
1. Antecedentes históricos de la Propiedad	12
1.1 La Propiedad territorial en la América española	14
1.2 México: Primeras propiedades	15
1.3 Colombia. Historia y legalidad de la propiedad	16
2. Ley de Propiedad en Condominio o Régimen de Propiedad Horizontal: Distrito Federal (México) y Colombia. Aspectos Generales	17
2.1 Distrito Federal (México)	17
2.2 Colombia	19
2.3 Características de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles, para el Distrito Federal.	24
2.4 Características de la Ley 675, Propiedad Horizontal en Colombia	25
 SEGUNDA PARTE	 28
3. Principales semejanzas normativas en ambos sistemas y países	28
4. Principales diferencias normativas en ambos sistemas y países	35
5. Problemas frecuentes en los inmuebles en régimen de condominio y/o propiedad horizontal	40
5.1 Estudios de casos	41
5.1.1 El ruido	41
5.1.2 Las mascotas	44
6. Aportación técnica desde el punto de vista del valuador inmobiliario	47
 COMENTARIOS Y CONCLUSIONES	 48
 BIBLIOGRAFÍA	 55
Fuentes primarias	55
Fuentes secundarias	55
Páginas web	56

Lista de Cuadros y figuras	Pág.
Cuadro 1. Formato Leyes Régimen en Condominio y de Propiedad Horizontal	22
Cuadro 2. Principales semejanzas en ambos sistemas y países	28
Cuadro 3. Principales diferencias en ambos sistemas y países	35
Cuadro 4. Cómo se trata este problema en el Distrito Federal (México) y en Colombia	44
Cuadro 5. Cultura condominal	54
Figura 1. Condominio Distrito Federal	27
Figura 2. Edificio Propiedad Horizontal: Bogotá, Colombia	34
Figura 3. Allanamientos a las residencias de los ciudadanos sin orden judicial en Colombia	42
Figura 4. Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal	52
Figura 5. Ley de Propiedad Horizontal 675 de 2001 en Colombia	53

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Después de treinta años de experiencia laboral en la actividad de los avalúos inmobiliarios y la realización de la Especialización en Valuación Inmobiliaria en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, sumados a viajes familiares a Colombia, país suramericano, surge la idea de realizar un análisis comparativo entre la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal y la Ley 675 denominada propiedad Horizontal en Colombia, apreciar su aplicación, encontrar sus relaciones, sus significados y finalmente sacar conclusiones que se espera sean benéficas para ambos países.

El tema de la Propiedad Horizontal y/o Régimen de Condominio, es bastante amplio. Podemos considerar que hasta ahora se han logrado algunos esfuerzos esporádicos en dar a conocer el tema, desafortunadamente las publicaciones o trabajos realizados han sido muy técnicos o dirigidos a un grupo muy reducido de personas, particularmente, usados en la publicación de materiales destinados a orientar y capacitar a quienes deben encargarse del manejo de la propiedad horizontal y/o régimen de condominio, lo que ha ocasionado que principalmente los habitantes que residen bajo este tipo de régimen pueden llegar a ser afectados directamente por el desconocimiento de las leyes y los beneficios a los que pueden gozar para una sana convivencia, además la posibilidad de perder valor en sus bienes inmobiliarios.

Las situaciones que se presentan en la conducción, administración y procedimientos relacionados con la propiedad horizontal son muy amplias, pero se mostrarán los principales instrumentos que se consideran en el proceso de esta forma de copropiedad.

Asimismo, se partirá desde los elementos que definen –en ambos países– la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley 675 de Propiedad Horizontal en Colombia, pasando por sus situaciones cotidianas, legales y demás que se observarán en el estudio de las dos leyes.

A esta actividad y sus respectivas legislaciones podemos considerarlas como antecedentes para proponer un estudio paralelo-comparativo y encontrar semejanzas, diferencias, formas de manejo y aplicación, con el propósito de actuar donde pueda ser más determinante la labor del valuador.

Leyes estudiadas

1. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

ORDENAMIENTO VIGENTE: publicado el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. (Actualizada el 27 de enero de 2011). Y,

2. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, el 3 de agosto de 2001.

Publicación: Diario Oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001. (Modificado por el Decreto 1380 de 2002, publicado en el Diario Oficial No. 44.862, de 11 de julio de 2002).

El presente trabajo pretende, entonces, mostrar características de los regímenes de condominio, específicamente en el Distrito Federal y en la República de Colombia, pasando por sus definiciones, conceptos y aplicaciones para llegar a sus diferencias, semejanzas y proponer alternativas de mejoras.

La metodología a seguir es cualitativa, la cual según Taylor y Bogdan, (1984) designa la investigación que produce y analiza los datos descriptivos, y el comportamiento observable de personas. En esta ocasión, aplicado a un estudio de caso, interesado en primer lugar por el sentido y en la observación de un fenómeno social en medio natural, lo que tanto personas como colectivo, dan a la acción, sobre la vida cotidiana y sobre la realidad social.

Se considera importante definir los términos del Condominio y sus nombres en diferentes instancias o lugares. En este caso dos naciones latinoamericanas. Para ello, la Real Academia de la Lengua Española nos da las siguientes definiciones:

Condominio 1. *(Del latín medieval: condominium). Der. Dominio de una cosa en común por dos o más personas. Der. Propiedad que pertenece de manera colectiva e indivisible a un conjunto de personas sin asignación de cuotas entre ellas. Der. Condominio que corresponde a un conjunto de personas con cuotas de participación y con carácter divisible (RAE 23.ª Edición, España, 2014).*

Condominio 2. *(Del inglés condominium). Am. Edificio poseído en régimen de propiedad horizontal (RAE, 23.ª Edición, España, 2014).*

En la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles Para EL Distrito Federal:

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un predio, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

En la Ley 675 de Propiedad Horizontal Colombia:

[...] la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

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.

Justificación

Conocer los diferentes detalles que conlleva la operación de una copropiedad, permitirá fortalecer la toma de decisiones que atañen a comunidades específicas, agrupadas en conjuntos residenciales y, en general, en todos los predios sometidos a este régimen. Además de ello, el indagar sobre el tema permitirá de una u otra forma aportar al cumplimiento de los derechos, garantías y deberes establecidos específicamente en nuestras obligaciones como ciudadanos copropietarios.

Igualmente, investigar otro sistema de Propiedad Horizontal o Régimen de Condominio permitirá establecer nuevas formas de calcular y de actuar en nuestro país, respecto al mismo.

OBJETIVOS

Objetivo General

Identificar comunes denominadores, semejanzas, diferencias y aspectos generales de ambas legislaciones y aplicarlas de manera técnica que influya en el valor de los bienes inmobiliarios.

Objetivos Específicos

- Encontrar las deficiencias en la operación y aplicación de las leyes de los regímenes de Condominio y/o Propiedad Horizontal.
- Percibir los problemas frecuentes en los inmuebles sujetos a los regímenes de Condominio.
- Dar a conocer las distintas patologías que se presentan y que pueden influir en el valor de un inmueble.

Con base en los objetivos, tanto el general como los específicos, se proponen seis subtemas o partes a tratar:

1. Antecedentes históricos de la Propiedad
2. Ley de Propiedad en Condominio y Régimen de Propiedad Horizontal: Distrito Federal y Colombia. Aspectos generales.
3. Principales semejanzas normativas en ambos sistemas y países.
4. Principales diferencias normativas en ambos sistemas y países.
5. Problemas frecuentes (estudio de casos) bajo el régimen condominal.
6. Aportación técnica desde el punto de vista del valuador.

PRIMERA PARTE

1. Antecedentes Históricos de la Propiedad

En la sociedad antigua (primeras civilizaciones), basada en las uniones de familia, solo cuando se organiza en Estado, sus unidades son territoriales. Se trata, entonces, de una sociedad en la cual el régimen familiar estaba completamente sometido a las relaciones de propiedad.

Con arreglo a la división del trabajo en aquellas familias, correspondía al hombre procurar la alimentación y los instrumentos de trabajo necesarios para ello; consiguientemente, era, por derecho, el propietario de dichos instrumentos y en caso de separación se los llevaba consigo, de igual manera que la mujer conservaba sus enseres domésticos. Por tanto, según las costumbres de esa sociedad, el hombre era igualmente propietario de los elementos básicos para la alimentación y del ganado. Pero según la usanza de aquella misma sociedad, sus hijos no podían heredar de él, porque, la descendencia solo se contaba por línea materna.

Albarracín R. Armando, en su trabajo de grado nos informa que se cree que el concepto de propiedad es muy antiguo. “Las sociedades primitivas solían compartir ciertos derechos de propiedad, como el derecho a cazar o pescar en un determinado lugar. Aunque existía cierta propiedad personal, como las armas o los utensilios de cocina, parece ser que la propiedad real era común”. Por su parte, la tierra se consideraba como “propiedad privada” de personas hasta después de la Edad Media. En el feudalismo, la tierra podía ocuparse, pero no se tenía la propiedad. En el sentido moderno de propiedad, tan sólo los monarcas y la Iglesia poseían la tierra.

Entre los griegos las cosas eran muy distintas. La aparición de la propiedad privada sobre los rebaños y los objetos de lujo, condujo al cambio entre los individuos, a la transformación de los productos en mercancías (Engels, p. 63).

En la Atenas clásica se introdujo un elemento nuevo: la propiedad privada. Los derechos y los deberes de los ciudadanos del Estado se determinaron con arreglo a la importancia de sus posesiones territoriales y, conforme iba aumentando la influencia de las clases pudientes, iban siendo desplazadas las antiguas corporaciones consanguíneas (Engels, p. 65).

El concepto romanista de la propiedad, con extensión vertical ilimitada; y el afán natural de independencia que se satisfacía mejor, con las antiguas técnicas de construcción, mediante la exclusividad de dominio en cada edificio, han hecho que la propiedad horizontal no tuviera mayor acogida legal ni difusión social en la antigüedad. Superado el concepto romanista, e inventadas nuevas técnicas constructivas, esta figura jurídica se ha abierto amplio campo en el mundo contemporáneo. Sobre todo, en las grandes ciudades donde ha llegado a ser fórmula muy común.

En España, la Propiedad Horizontal, en su origen, no dejó de ser una especial forma de copropiedad que se establecía entre los propietarios de un inmueble dividido en pisos. En el mismo coexistían elementos privativos, propios como los pisos, los “parqueaderos”, con otros elementos como escaleras, jardines, ascensores, portales, etcétera. El modo en que se regularon dichas relaciones de propiedad, de copropiedad y de vecindad, fue lo que se denominó Propiedad Horizontal.

La Propiedad Horizontal nace desde el momento en que se constituye el régimen para un edificio, cosa que se hace generalmente en escritura pública para poder tener acceso al Registro de la Propiedad. Junto a dicha Constitución, se otorgaron también los estatutos, que contenían las reglas para el ejercicio de los derechos de propiedad. El éxito de esta figura ha extendido este tipo de estatuto jurídico más allá de los bloques vecinales. Así lo recogió la Ley en posteriores reformas.

Diferentes nombres se han propuesto para esta situación jurídica como "propiedad por pisos", "propiedad cúbica", o "propiedad por volúmenes", entre otros, pero tanto en España como en América ha predominado la denominación de "propiedad horizontal".

1.1 La Propiedad territorial en la América española

México y Colombia fueron colonias de la misma metrópoli, por consiguiente, sus rasgos también fueron muy similares. La propiedad territorial tanto pública como privada, en estos territorios, se caracterizó por ofrecer formas diferentes a las de las colonias inglesas; en Hispanoamérica la distribución de la propiedad siguió un esquema igual para todos sus asentamientos con algunas excepciones como México y Perú, por tener verdaderos imperios, grandes civilizaciones, con una sobresaliente organización y con instituciones que tenían su propio sistema de distribución y organización de la población, de la tierra, de la producción, etcétera (Ots Capdequí, p. 42).

Cuando se fundaba una ciudad se establecía, inicialmente, su centro para ubicar la plaza mayor, desde allí se trazaban los límites y los linderos particulares del naciente poblado; a partir de aquí se iniciaron los repartimientos de tierras y solares.

Dentro de esos límites de la nueva ciudad, el conquistador comenzaba a repartir tierras a la iglesia del pueblo o "Capellanías", para que tuviera morada su representante y arrendara sus terrenos propios, y con la renta obtenida debía sufragar los gastos y ayudar a los feligreses. También distribuía propiedades a los caballeros, oficiales de los conquistadores y peones.

1.2 México: Primeras propiedades

Las propiedades en las etapas de la conquista y primera parte de La Colonia las asignaban al municipio una vez que se creaba la autoridad colonial básica. Al Ayuntamiento se le asignaban propiedades dentro de los linderos de la población; igualmente al Alcalde para que pudiera solventar necesidades colectivas y cubrir gastos de funcionamiento. De acuerdo a las Mercedes Reales contenidas en las primeras capitulaciones, estas propiedades comenzaron a llamarse bienes propios y exclusivos del municipio, estaban ubicadas en las principales calles y en los alrededores de la plaza mayor.

Fuera de los linderos de la ciudad se estableció una propiedad común para el uso de vecinos o del municipio, allí los pobladores llevaban sus ganados a pastar, regresándolos luego a su propiedad. Fuera de los linderos y hacia la salida de la población organizada se ubicaban los ejidos. Ejido viene de la palabra latina *exitus* que significa salida, por eso los ejidos nunca estuvieron en el centro o casco urbano de la ciudad, o alrededor de la plaza mayor. Los ejidos eran la reserva que utilizaban los municipios para ir adjudicándolos en propiedad a los habitantes o mantenerlos como reserva para una futura expansión.

Separados de los ejidos y del límite urbano de las poblaciones, los conquistadores repartían tierras a las comunidades indígenas en forma colectiva a través de los llamados Resguardos Indígenas, siendo estos la única propiedad colectiva que había en el régimen español, igualmente otorgada mediante una merced real contenida en los repartimientos.

1.3 Colombia: Historia y legalidad de la propiedad

El origen de la propiedad territorial en Colombia tiene sus raíces –como en América hispana– en la Bula expedida el 4 de mayo de 1493, por medio de la cual el Papa Alejandro VI puso término a las controversias surgidas entre las coronas de España y Portugal y concedió a los Reyes Católicos y a sus sucesores, el dominio en las islas y tierras firmes descubiertas y posibles a descubrirse.

Así pues, el verdadero origen del título inicial de la propiedad territorial se concretó solo a aquellas tierras que los indígenas abandonaron en la fuga o quedaron desiertas por la extinción de su etnia. Y, por ello, promulgaron disposiciones especiales para la adjudicación de tierras a los españoles y otras diferentes para respetar el derecho de las que conservaban en su poder los aborígenes.

Históricamente, en estos pueblos de indios se designaron primero con el nombre de reducciones, porque ante la resistencia de los aborígenes, que preferían llevar una vida no sedentaria, alejados de los colonizadores, fue necesario reducirles para que vivieran en poblaciones y se les declaró adscritos al pueblo de que formaban parte. Más tarde se les llamó corregimientos, porque quedaron sometidos a la autoridad de un funcionario especial llamado Corregidor de pueblos de indios.

“Los resguardos de indios son así rezagos de las antiguas reducciones o corregimientos que lograron conservarse no obstante la casi completa extinción de la raza indígena en la mayoría de las colonias españolas en América. Estas agrupaciones o comunidades de indios fueron objeto de especial reglamentación en disposiciones legales desde los primeros días de la República” (Ost cadequi).

Al grupo indígena, clan o tribu, corresponde en el Resguardo el derecho de propiedad colectiva de la tierra. Cédulas Reales y Leyes Republicanas reconocen

este sistema que tiene su fuente en la organización indígena precolombina. Por lo general, en el Resguardo existe la propiedad colectiva del grupo indígena para un cultivo técnico familiar por reparto de lotes por individuo o por familia. Esta forma de Resguardos que, supervive en muchos lugares de Colombia, especialmente en los departamentos del sur, fue de gran importancia entre los chibchas. Los antecedentes de esta institución no pueden ser otros, en el pasado precolombino que la propiedad colectiva de la tierra por el grupo indígena.

2. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LEY 675 DE PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTRITO FEDERAL (MÉXICO) Y COLOMBIA

Aspectos Generales

2.1 Distrito Federal (México)

Como antecedente histórico de este régimen, podemos mencionar que por Decreto del 30 de noviembre de 1954 se reformó el Artículo 951 del Código Civil del Distrito Federal donde se acepta la teoría dualista de Charles Julliot, que menciona una nueva forma de propiedad, la cual sostiene la existencia de dos derechos reales, uno, propiedad individual sobre unidad habitacional y otro, inseparable del primero, siendo un indiviso de elementos comunes.

Con fecha 2 de diciembre de 1954, se publica la primera Ley de Propiedad en Condominio la cual se denominó “Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales”, entra en vigor el 15 de diciembre de 1954.

El 28 de diciembre de 1972, se publica la “Ley sobre el Régimen en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales”, la cual indica una nueva modalidad de la propiedad denominada “Régimen de Propiedad en Condominio”. Dos años después se suprime “territorios federales”.

El 31 de diciembre de 1998 se publica la “Ley de propiedad en condominio para el Distrito Federal”, se suprime el término “sobre el régimen”.

El objetivo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles es regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Igualmente, colaborar con las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre estos y su administración.

Cada condominio tiene su escritura constitutiva donde se establece claramente que el inmueble está bajo el Régimen de Propiedad en condominio, lo cual hace la diferencia de la escritura de propiedad que tiene cada condómino.

Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se debe manifestar por parte del o los propietarios, su voluntad en Escritura Pública, y cumplir con la manifestación de construcción o Licencia de construcción especial en su caso, con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación o constancia de regularización de construcción. Descripción de cada unidad privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios de estacionamiento de uso exclusivo, si lo hubiera, que la componen, más el valor y porcentaje de indiviso que le corresponde a cada condómino.

El instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de acuerdo a las características de cada condominio es el Reglamento Interno.

Cada uno de los condóminos debe responder solo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente en relación con la propiedad común.

2.2 Colombia

En este país suramericano, la Ley de Propiedad Horizontal se remonta a 1948 con la promulgación, el 29 de diciembre, de la Ley 182,¹ con lo cual se pretendió regular el dominio de los bienes inmuebles divididos por departamentos,² pisos, así como los departamentos de una misma casa, “cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directa o por un pasaje”.

Esta Ley, contemplaba la conformación de una copropiedad, en la cual cada propietario es comunero en los bienes afectados como bienes comunes, la existencia de la representación legal mediante acta de la Asamblea General de copropietarios, la necesidad de decisiones unánimes para ciertas decisiones, la obligatoriedad del Reglamento de Propiedad Horizontal y, con ello, el cobro de las cuotas de administración en mora ante el juez.

En 1985, el 8 de enero se promulga la Ley 16, “por la cual se modifica la ‘Ley 182 de 1948’”.³ En esta norma se permite a los copropietarios acogerse a voluntad al régimen que deseen, ya sea a la nueva Ley o a la anterior del 48, para lo cual deberían hacer los ajustes respectivos. Las normas anteriores fueron reglamentadas por el Decreto 1365 del 28 de abril de 1986, en el cual se desarrollan de manera amplia los requisitos para la constitución del régimen de propiedad horizontal, las limitaciones para el traspaso de los bienes comunes, el desarrollo de las asambleas, sus funciones y las del administrador como la representación legal, derogando los decretos reglamentarios 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

¹ Ley Número 182 de 1948, (diciembre 29). Derogada por el Artículo 87, Ley 675 de 2001. "Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio".

² En la actualidad estos son denominados apartamentos.

³ El 8 de enero de 1985 se promulga la Ley 16, "Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948". En esta norma se permite a los copropietarios acogerse a voluntad al régimen que deseen, ya sea a la mencionada Ley 16 o a la Ley 182 de 1948. Las normas anteriores fueron reglamentadas por el Decreto 1365 del 28 de abril de 1986, en el cual se desarrollan de manera amplia los requisitos para la constitución del régimen de propiedad horizontal, las limitaciones para el traspaso de los bienes comunes, el desarrollo de las asambleas, incluyendo sus convocatorias, funciones de la asamblea, funciones del administrador y la representación legal, derogando los decretos reglamentarios 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

En 1998, el 16 de enero se promulga la Ley 428, “por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al ‘Régimen de Propiedad Horizontal’. En esta norma se definen las unidades inmobiliarias cerradas, sus áreas, la integración municipal, así como la participación comunitaria y las obligaciones económicas a cargo de los propietarios de los inmuebles, entre otras. En 2001, el 3 de agosto se promulga la Ley 675, “por medio de la cual se expide el ‘Régimen de Propiedad Horizontal’”, esta norma unifica el Régimen de Propiedad Horizontal derogando las normas antes mencionadas y estableciendo un manejo único en los predios sometidos a propiedad horizontal.

Esta Ley es la que rige actualmente. Su objetivo se señala en el Artículo 1º donde se “regula la forma especial de dominio, denominada Propiedad Horizontal, en las que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”. Asimismo, señala la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal por medio de “escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta Ley”.

La Propiedad Horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la Propiedad Horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. Esta permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron Ley de Propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. La Ley 675 de 2001 dedica los primeros títulos a la Propiedad Horizontal y el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Cuadro 1

Formato Leyes de Propiedad en Condominio y de Propiedad Horizontal

DISTRITO FEDERAL	REPÚBLICA DE COLOMBIA
<p>Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Ordenamiento vigente: publicado el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. (actualizada al 27 de enero de 2011) El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal</p>	<p>Ley 675 de 2001 (agosto 3) Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001</p> <p>El Congreso de Colombia decreta: Ley 675 Propiedad Horizontal</p>
<p>TÍTULO PRIMERO. DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. De las Disposiciones Generales, • Capítulo II. De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. 	<p>TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capítulo I. Objeto y Definiciones. ▪ Capítulo II. De la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. ▪ Capítulo III. De la Extinción de la Propiedad Horizontal. ▪ Capítulo IV. De la Reconstrucción del Edificio o Conjunto. ▪ Capítulo V. De los Bienes Privados o de Dominio Particular. ▪ Capítulo VI. De los Bienes Comunes. ▪ Capítulo VII. De los coeficientes de Copropiedad. ▪ Capítulo VIII. De la Contribución a las Expensas Comunes. ▪ Capítulo IX. De la Propiedad Horizontal como Persona Jurídica. ▪ Capítulo X. De la Asamblea General. ▪ Capítulo XI. Del administrador del edificio o conjunto. ▪ Capítulo XII. Del consejo de administración. ▪ Capítulo XIII. Del revisor fiscal del edificio o conjunto.
<p>TÍTULO SEGUNDO. DEL CONDÓMINO, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Del Condómino y su Unidad de Propiedad Privativa. • Capítulo II. De las Áreas y Bienes de uso común. 	<p>TÍTULO SEGUNDO. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capítulo I. De la solución de conflictos.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capítulo II. De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
<p>TÍTULO TERCERO. DE LAS ASAMBLEAS Y TIPOS DE ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. De las Facultades de la Asamblea General. • Capítulo II. De la Administración, del Nombramiento y Facultades de los Administradores y Comité de vigilancia • Capítulo III. Del Nombramiento y Facultades del Comité de Vigilancia. 	<p>TÍTULO TERCERO. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capítulo I. Definición y naturaleza jurídica. ▪ Capítulo II. Áreas sociales comunes. ▪ Capítulo III. Integración municipal. ▪ Capítulo IV. Participación comunitaria. ▪ Capítulo V. Obligaciones económicas.
<p>TÍTULO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo I. Del Reglamento Interno. • Capítulo II. De las Cuotas y Obligaciones Comunes. • Capítulo III. De los Gravámenes al Condominio. • Capítulo IV. De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal 	<p>TÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES FINALES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capítulo I. Disposiciones finales.
<p>TÍTULO QUINTO. DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo único 	
<p>TÍTULO SEXTO. DE LA CULTURA CONDOMINAL.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo único 	
<p>TÍTULO SÉPTIMO. DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo único 	
<p>TÍTULO OCTAVO. DE LAS SANCIONES.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capítulo único 	
<p>TRANSITORIOS Artículos Transitorios del Decreto que reforma y adiciona a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero del 2000. Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003.</p>	

2.3 Características de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

- I. La ley nos brinda los derechos y obligaciones que tiene un condómino dentro de un régimen condominal.
- II. La manera correcta de administración del condominio y, sobre todo, la facultad que tienen los administradores para hacer frente a terceros y autoridades.

Esta ley nos ayuda a conocer las normas que nos rigen a la hora de estar dentro de un condominio o en su defecto, de los factores que envuelven al adquirir, comprar o construir este tipo de edificaciones, solo así sabremos a la hora de proyectar la distribución razonada para que, a cada condómino, se proponga la responsabilidad de hacer valer esta ley y de respetarla lo más posible en todos sus términos que en ella demanda.

Igualmente, de alguna manera, nos advierten de los riesgos que puede causar un condominio que este en destrucción, ruina o reconstrucción, y cuánto va a ser el porcentaje en equivalencia al terreno. Además de que la cultura condominal es demasiado importante para el desarrollo del bienestar del condominio y de sus habitantes.

También podremos tener un régimen demasiado flexible si se llega a respetar en todos sus artículos teniendo como finalidad el progreso y el desarrollo común de todos los habitantes.

- a) La Titularidad plural o pluralidad de sujetos: La existencia de más de un sujeto, titular del derecho (varias personas) que es esencial en el condominio, que pueden tratarse de personas físicas o jurídicas.
- b) La Unidad de objeto: Siempre se trata de cosas, y si es más de una, se trata como una unidad recayendo el derecho sobre la totalidad de cada una de ellas.

- c) Titularidad en cuotas o partes indivisas: El derecho de propiedad pertenece a varias personas por una parte indivisa. Esta parte indivisa es una cuota ideal o abstracta del derecho de dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de la cosa. El derecho de propiedad que pertenece a cada condómino, se proyecta sobre la totalidad de la cosa (Blas Eduardo Ramírez P., 2006).

2.4 Características de la Ley 675, Propiedad Horizontal en Colombia

I. Forma de Dominio sobre inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Se refiere a la propiedad que ejerce una persona sobre un bien específico y los derechos que comparte con otros propietarios sobre la titularidad del dominio de los llamados bienes comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tienen sobre los bienes privados.

II. Régimen de Propiedad Horizontal. Se trata del sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un Edificio o conjunto construido o por construirse, el cual está señalado en la Ley 675 de 2001.

III. Reglamento de Propiedad Horizontal. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

IV. Coexistencia de Bienes. Existencia de bienes privados y comunes destinados, estos últimos, al uso o servicio común de la unidad privada o de la copropiedad.

V. Existencia de Bienes Comunes. Se refiere las partes del edificio o conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que por su naturaleza o destino facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos pueden ser esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

VI. Derechos de los propietarios sobre los bienes comunes. Existen, además de los derechos propios de la propiedad privada, derechos porcentuales de los propietarios sobre los bienes comunes, los cuales definen la participación en la asamblea y en el pago de expensas comunes necesarias, además de los derechos que se derivan tales como la circulación y derechos similares sobre los cuales ejerce su dominio la comunidad, constituida como persona jurídica.

VII. Obligaciones del propietario. Las señaladas en las leyes y en el reglamento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tendientes a que este tipo de dominio cumpla con los objetivos para los cuales fue creado. Estas obligaciones se refieren al cumplimiento de los deberes establecidos por la ley y el reglamento de la copropiedad, como el aporte de expensas comunes necesarias, el mantenimiento y destinación adecuado de la unidad privada, entre otros.

VIII. Limitaciones al ejercicio de la propiedad. Diferente a las limitaciones para ejercer el derecho a la propiedad privada, se refiere a aquellas que tiene un propietario de una unidad privada con el fin de conservar la armonía, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, incluye la restricción a la destinación que se le otorgue al inmueble.

La propiedad horizontal, en resumen, se refiere a una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de este, destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la propiedad horizontal como persona jurídica.

Es claro que los propietarios o condóminos no solo necesitan entender las normas, los códigos y leyes que regulan sus acciones, también se necesita saber participar, convivir, respetar y conocer los límites de la misma tolerancia y, especialmente, aprender a ejercer los derechos y deberes que como ciudadanos y copropietarios tienen.

Figura 1. Condominio Distrito Federal



SEGUNDA PARTE

3. PRINCIPALES SEMEJANZAS NORMATIVAS EN AMBOS SISTEMAS Y PAÍSES

Cuadro 2. Comparativo de Normas

Distrito Federal	República de Colombia
<p>Art 1º. DISPOSICIONES GENERALES.</p> <p>Este artículo menciona las disposiciones generales de orden público e interés social que regula la constitución, modificación, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.</p>	<p>Art. 1º. OBJETO Y DEFINICIONES.</p> <p>La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.</p>
<p>Art 2º. DEFINICIONES</p> <p>Este artículo describe a cada uno de los actores que intervienen en el régimen de propiedad en condominio.</p>	<p>Art 3º. DEFINICIONES</p> <p>Este artículo describe términos y definiciones que se manejarán en la Ley.</p>
<p>Art. 3. CONSTITUCIÓN</p> <p>La constitución del régimen de propiedad en condominio es un ACTO JURÍDICO y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y así también se registra en la PROSOC (Procuraduría Social).</p>	<p>Art 4º. CONSTITUCIÓN.</p> <p>La constitución del régimen de propiedad horizontal se realiza mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Art. 32º.</p> <p>La propiedad horizontal, una vez constituida, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios.</p>
<p>Art 4º. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la ley, reglamento, código civil y escritura constitutiva.</p>	<p>Art. 5º. La escritura pública contiene los reglamentos, los cuales incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y reglas que gobiernan la organización y gobierno del conjunto, así como las características de la propiedad horizontal.</p>
<p>Art 5º. La ley define a los condominios según su estructura: vertical, horizontal o mixto; y por su uso: habitacional, comercial, industrial y mixto.</p>	<p>Art. 3. En este artículo se define el condominio según su estructura y uso: edificio residencial, comercial, mixto; vertical y horizontal.</p>

<p>Art. 8°. El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas, en proyecto o construidas con anterioridad. El número de unidades por cada condominio serán de hasta 120 unidades.</p>	<p>Art. 3°. El régimen de propiedad horizontal es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.</p>
<p>Art. 9°. Para constituir el régimen de propiedad en condominio el propietario manifestará su voluntad en escritura pública. En el cual se hará constar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Título de propiedad. • Manifestación o licencia de construcción (a falta de esta, constancia de regularización). • Descripción de cada unidad privativa. • Valor nominal asignado a cada propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble. • Uso y características generales del condominio. • Descripción de áreas de uso común • Reglamento interno • Póliza de seguro • Planos generales, memoria técnica, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales y gas. 	<p>Arts. 5°, 6° y 7°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre del propietario • Nombre del conjunto • Determinación del terreno • Identificación de los bienes de dominio particular según planos aprobados por la Oficina de planeación municipal. • Determinación de los bienes comunes. • Coeficientes de copropiedad. • Especificaciones de la construcción. • Reglamentos • Licencia de construcción
<p>Art. 10°. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p>Art 4°. Sometido ante el régimen mediante la escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p>
<p>Art. 13°. Para la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se necesita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acordarse en una asamblea extraordinaria con un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio. 	<p>Art. 9°. Para la extinción de la propiedad horizontal se hará mediante decisión unánime de los titulares en la Asamblea General de Propietarios.</p>
<p>Art 14°. PROPIEDAD PRIVATIVA. Este artículo menciona la unidad de propiedad privativa, las partes integrantes del derecho de propiedad y del uso exclusivo del condominio, así como sus anexos correspondientes.</p>	<p>Art. 16. BIENES PRIVADOS. Menciona los bienes privados, los derechos de copropiedad sobre bienes comunes del edificio. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a bienes comunes según su coeficiente de copropiedad. Establece las obligaciones de los propietarios respecto a los bienes privados como: no cambiar de uso, abstenerse de</p>

	<p>ejecutar actos que comprometan la seguridad del edificio, producir ruidos/molestias, ejecutar de inmediato las reparaciones de los bienes privados y modificar la estructura de los inmuebles.</p>
<p>Art. 15. El derecho de copropiedad será proporcional al indiviso.</p>	<p>Art. 25. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.</p> <p>Los coeficientes de copropiedad están establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y determinan la proporción de los derechos sobre los bienes comunes.</p>
<p>Art. 16. Cada condómino podrá gozar de las áreas comunes, participar en asambleas, formar parte de la administración, solicitar información de fondos de mantenimiento, denunciar algún delito en agravio al condominio y realizar obras a su unidad privativa.</p>	<p>Los derechos de los condóminos están establecidos en diferentes artículos de la ley manifestando una similitud con la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.</p>
<p>Art. 17. Los habitantes de condominio/condóminos no podrán destinar su unidad de propiedad privativa a uso contrario a su destino.</p>	<p>Art. 18. Los propietarios usarán sus bienes de dominio privado de acuerdo a su naturaleza y destinación, así también establecen algunas restricciones en sus bienes privados.</p>
<p>Art. 21. Será prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinar uso prohibido al establecido en escritura constitutiva. • Afectar la tranquilidad de los demás condóminos. • Afectar la estructura o elementos esenciales del edificio. • Realizar obras en horario nocturno en uso habitacional. • Realizar obras que modifiquen la fachada que desentonen con el condominio. • Talar uno o más árboles que no representen un riesgo dentro del condominio. • Realizar limitaciones que indiquen exclusividad en áreas comunes. • Hacer uso de estacionamientos y áreas comunes para fines distintos. • Poseer animales que afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio. • Ocupar otro cajón de estacionamiento al asignado. 	<p>Art. 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.</p> <p>Art. 74.</p> <p>Las señales visuales, de ruido, olor, etc. externos, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia.</p> <p>Art. 75.</p> <p>Es necesaria la autorización de la junta de copropietarios para las reformas de fachadas y áreas comunes y ampliación.</p>

<p>Art. 23. ÁREAS DE USO COMÚN. Este artículo define los bienes de uso común, en los cuales se destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrenos, cimientos, techos, galerías, elevadores, escaleras, áreas verdes, entre otros. • Infraestructura destinada a la administración. • Pozos, cisternas, aparatos mecánicos. • Muebles, equipos derivados de donaciones. <p>El administrador llevará a cabo un inventario de los bienes comunes.</p>	<p>Arts. 19, 22 y 24. Los condóminos podrán disfrutar de los bienes comunes: terrazas, cubiertas, patios, parqueaderos de visitantes, salones comunales, área de recreación, entre otros.</p>
<p>Art. 25. Los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos bienes de uso común. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones.</p>	<p>Art. 18. El propietario de último piso no podrá elevar pisos o realizar nuevas construcciones sin autorización de la asamblea. El propietario del piso bajo no podrá realizar obras, esto es sótanos, construcciones etc, sin autorización previa.</p>
<p>Art. 29. DE LAS ASAMBLEAS. El órgano máximo del condominio es la Asamblea general. Las asambleas podrán ser ordinarias y extraordinarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordinarias: Cuando menos cada 6 meses, y se informará el estado del condominio y asuntos importantes del mismo. • Extraordinarias: Para asuntos urgentes a atender como: Extinción voluntaria del régimen, obras nuevas, destrucción o reconstrucción. 	<p>Art. 39. La Asamblea General se puede reunir en dos ocasiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordinaria: Será mínimo una vez al año, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. Se examinarán puntos generales como cuentas administrativas, persona jurídica, presupuesto. La convocatoria se hará con 15 días de anticipación por parte del administrador. • Extraordinaria: Se hará la convocatoria por parte del administrador, consejo de administración, revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
<p>Art. 31. Las asambleas tienen las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serán presididas por quién designe la Asamblea General, un secretario y sus escrutadores. • Todas las resoluciones se realizarán por mayoría de votos, excepto cuando esté presente la Ley, reglamento o escritura constitutiva. 	<p>Art. 37. Las asambleas están constituidas por los propietarios de bienes privados, mismos que tendrán voto, equivalente al porcentaje del coeficiente de copropiedad. Las decisiones serán acatadas por los propietarios, usuarios y ausentes.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio. • La votación es personal y directa. • El administrador y/o el comité de vigilancia que resulten electos acreditarán su cumplimiento a la asamblea desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. • El secretario asentará en el libro de actas lo autorizado por la asamblea. <p>Art. 33. La asamblea tendrá como facultades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modificar escritura constitutiva • Nombrar al administrador • Establecer cuotas • Discutir el presupuesto de gastos • Entre otros 	<p>Art. 38. La Asamblea tendrá como función:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombrar y remover libremente al administrador • Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos • Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año • Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. • Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal • Entre otros <p>Art. 45. El quórum mínimo para que la Asamblea sesione será de por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad.</p>
<p>Art. 38. Pueden existir dos tipos de administradores: administrador condómino y administrador profesional. Ambos tendrán un plazo máximo de 30 días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación que imparte la PROSOC.</p>	<p>Arts. 50 y 52. El administrador será elegido por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o por el consejo de administración. Podrá existir una administración provisional ejercida por un propietario.</p>
<p>Art 9. El Valor Nominal asignado a cada unidad privativa y su porcentaje de indiviso es en relación con el Valor Total del Inmueble.</p> <p>Para determinar el porcentaje de indiviso de un inmueble, se aplica en función del valor nominal.</p>	<p>Art. 27. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN CONJUNTOS DE USO MIXTO Y COMERCIALES.</p> <p>En edificios de uso mixto o comercial, los coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo con un valor inicial que representen una ponderación objetiva entre el área privada su uso y características de los mismos. El valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial del bien.</p>
<p>Art. 32. Asuntos relevantes para la convocatoria de las asambleas. Los condóminos serán notificados de forma personal. La asamblea podrá ser convocada por el administrador, comité de vigilancia,</p>	<p>Art. 39. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea</p>

<p>cuando menos el 20% de los condóminos o por la PROSOC.</p>	<p>extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.</p>
<p>Art. 43. Funciones del administrador: La ley define cada una de las funciones del administrador, las cuales son semejantes a las funciones del administrador en la ley 675.</p>	<p>Art. 51. Funciones del administrador: La ley define cada una de las funciones del administrador, las cuales son semejantes a las funciones del administrador en la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.</p>
<p>Art. 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61. DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES. Cada condómino está obligado a cubrir las cuotas que establezca la Asamblea y que constituirán lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondo de Administración y Mantenimiento. • Fondo de Reserva (Adquisición de herramienta, implementos, maquinaria y mano de obra) • Gastos Extraordinarios. <p>Las cuotas de cada condómino se establecerán en proporción al porcentaje de indiviso de cada unidad.</p>	<p>Arts. 29, 30, 31. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES. Arts. 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 84. OBLIGACIONES ECONÓMICAS.</p> <p>En estos artículos se manifiesta las obligaciones económicas de los edificios, conjuntos y unidades inmobiliarias cerradas respecto a los bienes comunes.</p>
<p>Art. 79. La cultura condominal se entiende como todo aquello que contribuya a la sana convivencia, respeto, tolerancia, responsabilidad, cumplimiento y aceptación mutua.</p>	<p>Arts. 58 y 74. En estos artículos la Ley menciona ciertas soluciones para la sana convivencia entre los condóminos. Algunos conflictos generados por el ruido, olor, entre otros.</p>
<p>Arts. 83, 84 y 85. DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA, Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO. En estos artículos está contemplado la destrucción, reconstrucción, demolición y la extinción del condominio. Según sea el caso, se optará de acuerdo a la Ley, Reglamento interno y Escritura Constitutiva.</p>	<p>Arts. 13,14 y 15. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. Establece las bases de reconstrucción del edificio o conjunto. Art. 9. Se manifiesta la extinción de la propiedad horizontal. Art. 10. Establece el procedimiento para la extinción. Art. 11. Manifiesta la división de la copropiedad. Art. 12. Indica la disolución y la liquidación de la persona jurídica.</p>
<p>Las sanciones no pecuniarias no son mencionadas en esta Ley, sin embargo, si se contemplan en el reglamento interno de cada condominio.</p>	<p>Art. 59, 60 y 61. Menciona las sanciones no pecuniarias. Estas serán impuestas por la Asamblea o el Consejo de administración. Las sanciones serán ejecutadas por el administrador o en su caso por la autoridad policial.</p>

Figura 2. Edificio propiedad horizontal: Bogotá, Colombia



Fuente:

<https://www.google.com.co/search?q=Edificio+propiedad+horizontal:+Bogotá,+Colombia&espv=2&biw>

4. PRINCIPALES DIFERENCIAS NORMATIVAS EN AMBOS SISTEMAS Y PAÍSES

Cuadro 3. Comparativo de normas

Distrito Federal	Colombia
Se decreta en 1988 y es para el Distrito Federal, cada Federación tiene su propia Ley.	Se decreta en 2001 y es para toda la nación.
<p>Capítulo II. Del Nombramiento y Facultades de los Administradores.</p> <p>Art. 37. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en términos de esta Ley y el Reglamento. Si existe un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, o por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que solo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio [...].</p>	<p>Artículo 3°. Definiciones. Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Incluirán 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. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.</p>
La asamblea determina anualmente el porcentaje de utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.	La ley no habla al respecto.
Sección Segunda. Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia.	Algunos reglamentos lo regulan, otros no.
<p>Título Quinto. De los Condominios destinados a vivienda de interés social y/o popular.</p> <p>Se declara de orden público e interés social el régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de Interés social o popular.</p>	La ley no distingue estratos sociales.
Art. 12°. En la adquisición de una unidad de propiedad privativa se hará constar la entrega de una copia de la escritura constitutiva y reglamento interno del condominio.	La Ley no lo especifica
Art. 18. El condómino deberá cumplir con las obligaciones que le impone esta ley, aun renunciando a usar las áreas de bienes de uso común.	La Ley no lo especifica

<p>Art. 19. El condómino o poseedor y usuario definirán quien cumplirá con determinadas obligaciones. Ambos notificarán al Administrador y a la Asamblea General mediante carta poder.</p>	<p>La Ley no lo especifica</p>
<p>La ley no lo contempla.</p>	<p>Art. 20 y 21. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y SU PROCEDIMIENTO.</p> <p>Previa autorización de las autoridades y con un voto favorable de más del 70% de los condóminos se podrá desafectar la calidad de común en bienes comunes no esenciales y podrán pasar a ser del dominio particular.</p>
<p>Art. 9. El Valor Nominal asignado a cada unidad privativa y su porcentaje de indiviso es en relación con el Valor Total del Inmueble.</p>	<p>Art. 26. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.</p> <p>Se calcularán con base en el área privada construida de cada bien particular con respecto al área total del edificio o conjunto de uso habitacional.</p>
<p>La ley no lo contempla.</p>	<p>Art. 28 MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.</p> <p>La asamblea de propietarios que representa al menos el 70% podrá modificar los coeficientes de copropiedad horizontal en los siguientes eventos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando se incurrió en un error aritmético. • Cuando se adicionen nuevos bienes privados. • Cuando se extinga la propiedad horizontal. • Cuando cambie la destinación de un bien privado.
<p>Art. 24. Los entrepisos, muros y divisiones entre cada unidad de propiedad privativa también serán de uso común.</p>	<p>La Ley no lo especifica.</p>
<p>Art. 30. Se mencionan otro tipo de asambleas para los diferentes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asamblea de administrativos. En esta asamblea se elegirá el comité de Administración y comité de vigilancia. • De sección o grupo, esto será cuando el condominio se divida en edificios, zonas o manzanas. 	<p>Existen tres tipos de reuniones diferentes a los anteriores y se explican a continuación</p> <p>Art. 40. Reuniones por derecho propio. Será válida la asamblea cuando se reúna el total de los propietarios del edificio.</p> <p>Art. 41. Reuniones de segunda convocatoria.</p> <p>Art. 42. Reuniones no presenciales.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Asambleas generales de condóminos del conjunto condominial. Estas serán opcionales a las asambleas de administradores. 	
<p>La Ley no lo especifica.</p>	<p>Art. 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Se requerirá de más del 70% de los coeficientes de copropiedad para aplicar ciertas decisiones de mayor importancia en el condominio.</p>
<p>Art. 34. Menciona a los casos de morosos y sus consecuencias. Suspensión de voto en la asamblea conservando su derecho de voz. La falta de pago de cuotas extraordinarias, restringe el poder ser electo administrador o miembro del comité.</p>	<p>Art. 79. Las consecuencias de los moradores: El administrador podrá demandar el pago económico de las cuotas morosas. Para cubrir las cuotas morosas, solo podrá exigirse por el juez competente.</p>
<p>Art. 40. Si la construcción es nueva, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.</p>	<p>La Ley no lo especifica</p>
<p>Art. 42. El administrador estará en su cargo 1 año, y podrá ser reelegido en dos periodos consecutivos más.</p>	<p>Art. 50. El administrador será elegido para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad.</p>
<p>Art. 43. El administrador deberá estar registrado ante la PROSOC.</p>	<p>La ley no contempla el registro del administrador ante alguna institución.</p>
<p>Art. 45. Los conjuntos condominales para la administración de los bienes de uso común podrán elegir un COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN integrado por un presidente, un secretario y un tesorero.</p>	<p>La Ley no lo contempla</p>
<p>Art. 47. Los condominios deberán contar con un COMITÉ DE VIGILANCIA integrado por 2 o hasta 5 condóminos, designando un presidente y de 1 a 4 vocales.</p>	<p>Art. 53. Los conjuntos de uso comercial o mixto tendrán un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN integrado por un número impar de tres personas mínimo. En conjuntos habitacionales será opcional integrar el Consejo de Administración. El Consejo estará integrado por Presidente, Vicepresidente y tesorero y su función es ayudar a coadministrar el inmueble.</p>
<p>La ley no contempla un revisor fiscal.</p>	<p>Art. 56 y 57. Los conjuntos comerciales o mixtos están obligados a contar con un revisor fiscal, contador público titulado mismo que no podrá ser propietario. En conjuntos habitacionales será opcional contar con un revisor fiscal. La función del revisor será el control de las operaciones.</p>

<p>Art. 49. Las funciones del Comité de vigilancia están debidamente contempladas en esta Ley en 14 puntos.</p>	<p>Art. 55. Las funciones del Consejo de Administración será tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines. Sin embargo, no están claramente definidas las funciones.</p>
<p>Art. 52,53 y 54. DEL REGLAMENTO INTERNO.</p> <p>En estos artículos se especifica las obligaciones y derechos del régimen condominal mediante un reglamento interno y sin contravenir lo establecido por esta Ley. Cada reglamento podrá ser elaborado de acuerdo a las características específicas de cada condominio. Deberá ser registrado ante la PROSOC y formará parte del apéndice de la Escritura.</p>	<p>Art. 5. Los reglamentos de propiedad horizontal vendrán incluidos en la Escritura Pública. La Ley solamente incluirá las regulaciones relacionadas con la administración, dirección del condominio.</p>
<p>Art. 63,64,65,66,67,68,69, 70, 71,72, 73. DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROSOC.</p> <p>La ley en México contempla a la PROSOC como árbitro en caso de controversias e indica los procedimientos para la conciliación.</p>	<p>La ley en Colombia no contempla ninguna institución específica como árbitro en caso de controversia, solo manifiesta que se deberá acudir a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos.</p>
<p>Art. 74, 75, 76, 77 y 78. DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.</p> <p>En México la Ley considera a este tipo de condominios con el propósito de apoyar de manera económica mediante recursos públicos para el mantenimiento, servicios, obras, reparaciones de áreas y bienes de uso común, seguridad pública, salud sanitaria y protección civil de las unidades habitacionales.</p> <p>Cada condómimo pagará la misma cuota independiente de la proporción de su indiviso, excepto las de uso no habitacional.</p>	<p>La ley no considera a este tipo de condominios ni el apoyo de una dependencia gubernamental.</p>
<p>Art. 80,81 y 82. DE LA CULTURA CONDOMINAL.</p> <p>Estos artículos mencionan la participación de la PROSOC en la cultura condominal mediante orientación y capacitación. La PROSOC promueve la creación de 4 comités básicos:</p>	<p>Art. 58. Esta ley no contempla la participación de ninguna dependencia de gobierno, no obstante, este artículo menciona que para la solución de conflictos de convivencia se podrá acudir a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Convivencia

<ul style="list-style-type: none"> • Comité de Ecología y Medio Ambiente • Comité de Socio-cultural • Comité de Seguridad y Protección civil • Comité del Deporte 	<ul style="list-style-type: none"> • Mecanismos alternos de solución de conflictos.
<p>Art. 86, 87, 88 y 89. DE LAS SANCIONES Estos artículos contemplan las multas pecuniarias por diversas faltas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que afecten la tranquilidad de la vida condominal. • Que afecten el estado físico de inmueble. • Que provoquen un daño patrimonial. • Incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias o extraordinarias. • Administradores que no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios. <p>Cada sanción tendrá diferente multa.</p>	<p>Art. 77. Manifiesta la solución de conflictos, lo refiere al art. 58. y no se manifiesta montos de sanciones.</p>
<p>En la esta Ley se contempla “régimen de propiedad de condominio” como término único.</p>	<p>Art. 63. UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA. A partir del 2001, cuando se crea la Ley 675, se incluye el término “Unidades Inmobiliarias Cerradas” y que en este artículo lo describe como un conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes, recreación, reunión y zonas verdes entre otros. El acceso a estos conjuntos se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.</p>
<p>La ley no exige como obligatoriedad las áreas comunes que exige la Ley 675 de Colombia, sin embargo, estas disposiciones se contemplan en el reglamento de construcción.</p>	<p>Art. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72. ÁREAS SOCIALES COMUNES. Estos artículos indican que las Unidades Inmobiliarias cerradas deberán de disponer de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vías de acceso vehiculares y peatonales • Áreas de recreación • Áreas de uso social • Zonas verdes • Áreas de servicio (portería, seguridad e instalaciones) • Parqueadores • Cerramientos transparentes

5. PROBLEMAS FRECUENTES EN LOS INMUEBLES SUJETOS EN RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y/O PROPIEDAD HORIZONTAL

Generalmente en ambos países se presentan situaciones difíciles de resolver por la variedad de habitantes que se encuentran y que tienen que convivir permanentemente en conjuntos residenciales o unidades. Podemos citar como causas más comunes:

- Ruido
- Mascotas
- Morosidad
- Vecinos conflictivos
- Invasión de áreas comunes
- Ocupar un cajón de estacionamiento ajeno
- Abuso de funciones del administrador
- Filtración (humedad entre departamentos)

La Ley de Propiedad Horizontal (675 del 2001) en Colombia, regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Esto con el fin de garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de unas normas para la convivencia pacífica y la solidaridad social. En realidad, en quien recae la resolución de estos conflictos es en el Administrador del Condominio.

La Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal contempla en algunos de sus artículos las multas pecuniarias con la intención de resolver este tipo de conflictos, así como la participación de la procuraduría social (PROSOC). En el artículo 79 está manifestado la cultura condominal, misma que debe contribuir a la sana convivencia, tolerancia, cumplimiento y aceptación mutua.

5.1 Estudios de casos

5.1.1 El ruido

La contaminación auditiva es uno de los problemas de convivencia más comunes en la Propiedad Horizontal. El copropietario tiene derechos que se deben hacer respetar particularmente, cuando se vea perturbado por culpa del ruido excesivo.

Para Colombia, el abogado Carlos Cardona (2014) recomienda que lo primero que debe hacerse es dialogar con el vecino que causa el ruido para que lo reduzca; pero si esto no sucede *la Ley está de su lado ya que se indica que hay que favorecer la tranquilidad, acatar las disposiciones ambientales en relación a niveles de contaminación auditiva y visual, y por lo tanto [...] puede exigir sus derechos.*

Ahora, si después de los pasos anteriores no se ha logrado nada, la Policía entrará a realizar métodos correctivos. El Código de Policía señala que estas acciones son nocivas para la salud y perturban la convivencia.

Igualmente, su filosofía consiste en procurar una buena relación con los miembros de la comunidad y en especial con los vecinos y evitar actos que perturben su tranquilidad y el ejercicio de sus libertades y derechos en lugares privados o abiertos al público, esperando de los demás un comportamiento recíproco.

Además, el perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:

- a) Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones, ceremonias, actividades religiosas o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía identificar, registrar, y desactivar la fuente del ruido.
- b) Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las

autoridades identificar, registrar y desactivar la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en las unidades de residencia.

c) Juegos o actividades cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten, en opinión de las autoridades de policía, la tranquilidad de las personas.

Figura 3. Allanamientos a las residencias de los ciudadanos sin orden judicial en Colombia



Fuente: <http://www.elcolombiano.com/policia-ingresaria-a-las-casas-sin-una-orden-1-NK2149078>

Como se dijo anteriormente, el administrador del condominio es quien debe tomar las medidas correspondientes para prevenir o sancionar el ruido en la propiedad horizontal antes de solicitar la intervención policíaca.

El ruido debe estar determinado en el reglamento interno de la propiedad horizontal. Pienso que hacer algún tipo de evento en el salón comunal hasta las 10:00 pm es una hora respetable. Hay que tener en cuenta que las personas tienen que respetar los derechos de los mayores, de los niños, de quienes tienen que trabajar al otro día. Hay sanciones para aplicar y la mejor solución no es llamar a la Policía. (Cardona, 2014)

En la Ciudad de México, el Artículo 79 Cultura Condominal habla de la sana convivencia, manifiesta que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio: Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Desde esta perspectiva, el ruido como problema social se puede comprender como una lucha por el espacio acústico. Esta perspectiva configura un discurso sobre el ruido desde el Derecho, disciplina encaminada a la construcción de la normalidad y a la resolución de conflictos (Murray Schafer).

Por su parte la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece las atribuciones de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de México (SMA), entre las que se encuentra la de prevenir o controlar la contaminación originada en fuentes de competencia del Distrito Federal por ruido y vibraciones, entre otras formas de contaminación que puedan ocasionar daños a la salud de la población, al ambiente o los elementos naturales (Artículo 9°, fracción XLII).

Se puede presentar quejas ante la PROSOC porque un vecino genera exceso de ruido, realiza fiestas escandalosas de manera frecuente, invade un lugar de estacionamiento que no le corresponde, invade áreas comunes, no recoge los excrementos de su mascota, tiene mascotas que, por su tamaño, afectan la convivencia familiar o tiene un gran número de animales que, por falta de espacio, incomodan a los condóminos. Allí se ordenará que acaten los reglamentos o serán multados y remitidos ante las autoridades.

5.1.2 Las mascotas

Cuadro 4. Cómo se trata este problema en el Distrito Federal (México) y en Colombia

Distrito Federal	Colombia
<p>(Art. 21- IX.)</p> <p>Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, condóminos, arrendatarios o cesionarios, serán responsables de las acciones de animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o causen daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo.</p>	<p>(Reglamento)</p> <p>Las mascotas no pueden transitar sueltas por las zonas públicas. Si un perro es peligroso debe tener bozal y correa. De igual manera, los dueños de las mascotas están en la obligación de recoger los excrementos y deberá poseer el permiso que autorice el tránsito.</p>
<p>El tema de 'seguridad' es que haya un perro entrenado para ataque y que el condómino lo deje libre, puede ser que un mismo condómino tenga 10 perros en su departamento que expidan olores que sean molestos y puedan afectar la salud de los vecinos; e incomodidad puede referirse a un perro que "se la pase ladrando todo el día".</p> <p>José Reyes Zúñiga dice: que a pesar de las características físicas de los inmuebles en condominio y unidad habitacional, la posesión de mascotas, es un problema vecinal que no sólo afecta la salubridad y comodidad de los ocupantes, sino también, la convivencia entre los condóminos al no determinar qué tipo de mascotas podrán poseer.</p>	<p>No hay razón para prohibir el desplazamiento de las mascotas en ascensores o determinadas áreas comunes, mientras no agredan a los habitantes o hagan sus necesidades fisiológicas en los mismos o no sean recogidas.</p> <p>El principal deber de un amo con su mascota: es no abandonarla.</p> <p>Exigir del propietario del animal doméstico una conducta determinada que lo proteja y que garantice condiciones y que, al mismo tiempo, asegure la tranquilidad de los vecinos.</p> <p>Se prohíbe animales silvestres o exóticos domesticados o no, como mascotas, ante esta situación procede el decomiso de las especies por las autoridades competentes.</p>
<p>En el caso de los perros, el asunto se vuelve gravoso cuando afectan la tranquilidad del condominio: si defecan en las áreas comunes, hay problema, si por</p>	<p>Establecer un control al número de animales que puedan albergarse en el lugar de habitación el que serán ubicados, requerir a los propietarios la debida</p>

<p>las noches en todo el edificio se escuchan fuertes ladridos, nadie se responsabiliza.</p>	<p>atención y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia de los mismos en la copropiedad no resulte abusiva, peligrosa ni molesta.</p>
<p>Un 90% de los dueños de las mascotas caninas no asumen su responsabilidad. Aunque si bien, no se puede generalizar, lo cierto es que no existe disponibilidad, responsabilidad y prudencia al poseer una mascota.</p> <p>Los afectados, señalan que aunado a los conflictos existentes en los condominios lo recomendable, es que los legisladores en la materia estipulen en la Ley Condominal del Distrito Federal, y se reglamente para un beneficio común.</p>	<p>Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en lugares señalados, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres a cinco días: la autoridad municipal trasladará el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva.</p>
<p>En ocasiones se encuentra en el reglamento la prohibición de tener mascotas. El Artículo 53 fracción XIV de la Ley señala que se debe tratar en una asamblea de condóminos, donde se decidirán las reglas que se deben seguir.</p>	<p>No podrán transitar con animales: Personas que sean menores de edad, con limitaciones físicas, en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.</p>
<p>La Ley en el artículo 87 sanciona de manera pecuniaria multas cuando afecte la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal.</p>	<p>Si el propietario de la mascota no cumple los requisitos exigidos por la Ley, sucederá lo siguiente: El animal será declarado en estado de abandono y se podrá autorizar su sacrificio o eutanasia o el propietario será sancionado.</p>

En Colombia, este es uno de los temas que más reclamos, enfrentamientos y discusiones provoca entre copropietarios, pues muchos de los dueños de mascotas no tienen cultura y solidaridad con los vecinos. Además, desconocen las normas sobre tenencia de mascotas y hasta las normas de urbanidad y aseo.

La Ley de Propiedad Horizontal de Colombia permite la tenencia de mascotas en un Condominio. El propietario del animal deberá evitar molestias al resto de

vecinos, el respeto es fundamental para lograr una convivencia fluida, para ello el dueño del animal es quien debe adaptarse a estas circunstancias.

La Ley 746 de 19 de julio de 2002 reglamenta la tenencia y manejo de mascotas. Asimismo, establece sanciones para quienes incumplan con las normas. Su Artículo 5º determina que se prohibirá transitar animales que se consideren potencialmente peligrosos debido a que hayan agredido a personas o a otros animales, que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. Este tipo de animales deben registrarse en la Alcaldía correspondiente presentando la póliza de seguro que contemple la responsabilidad civil, el registro de vacunas y el certificado de sanidad vigente expedido por la secretaría de salud.

Igualmente, existe una ley básica que regula el tratamiento que se debe brindar a los animales: Ley 84 de 1989 llamada ESTATUTO NACIONAL DE PROTECCION ANIMAL, la cual determina las condiciones en que debe estar un animal doméstico.

El nuevo código de Policía prohíbe “caminar por cualquier parte del país con sus mascotas”, pues si las mascotas presentan un mal comportamiento en espacio público no solo se detiene a la mascota sino también a su propietario.

También tiene entre sus objetivos específicos, mantener las condiciones necesarias para la convivencia en el territorio nacional. Se destaca esta nueva legislación pues en Colombia llevaba más de cincuenta años sin reformarse.

6. APORTACIÓN TÉCNICA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL VALUADOR INMOBILIARIO

Los valuadores inmobiliarios estamos ligados de manera directa a las leyes. Cuando se emite un dictamen valuatorio se indica el objeto y el propósito del avalúo, el cual puede ser comercial, fiscal o legal, entre otros; para estos dos últimos debemos conocer las leyes, los reglamentos y los códigos.

Por ello propongo que para desarrollar el proyecto de un régimen en condominio éste deberá estar efectuado por un especialista en valuación, mismo que deberá conocer el aspecto técnico pero también las leyes y reglamentos.

Como valuador inmobiliario pretendo que en las leyes estudiadas en este trabajo se incluya que los proyectos inmobiliarios, en los que se requieran la elaboración de un régimen en condominio, sean realizados por los especialistas en valuación inmobiliaria.

COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

Si bien para la Ciudad de México la Ley en su Título Sexto de la cultura condominal, entendiéndose “todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio”, teniendo como elementos necesarios: respeto y tolerancia; responsabilidad y cumplimiento; corresponsabilidad y participación; solidaridad y aceptación mutua, aunque se lleven a cabo mecanismos de capacitación, esto no siempre cumple con el espíritu no solo de la ley sino de las normas mínimas de convivencia ciudadana. Inclusive interviene la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC).

En Colombia, la Ley no lo señala, y como pudimos apreciar es más por la parte del Código de Policía que se está tratando de encontrar esta armonía o paz ciudadana. Hay que tener en cuenta que todo comienza con la posición individual de quienes habitan en la copropiedad; se debe, por consiguiente, educar a la comunidad sin importar el estrato social al cual pertenezcan. Siempre existirán personas que infrinjan las normas, por ello es conveniente elaborar manuales, rotar circulares y utilizar las carteleras para dar a conocer tanto la Ley de Propiedad Horizontal, como los principios que la rigen: función social y ecológica de la propiedad; convivencia pacífica y solidaridad social; respeto de la dignidad humana; libre iniciativa empresarial; y derecho al debido proceso.

Conocemos que tanto el Distrito Federal y Colombia, como la mayoría de las metrópolis latinoamericanas enfrentan, actualmente, uno de los retos más serios en relación con el problema de la vivienda y particularmente con la vivienda social. Primordialmente hay que resolver el gran déficit habitacional que existe, sobre todo, con aquel que tiene que ver con la población de más bajos ingresos. Para esto, es necesario cambiar las políticas habitacionales, buscar y formular soluciones y programas nuevos que contemplen las características sociodemográficas y las aspiraciones de las familias demandantes y superen las dificultades que se dan hoy en día en la vivienda existente.

En Colombia se han creado los Comités de Convivencia, como parte asesora de apoyo comunitario que intenta solucionar las controversias o conflictos internos en el Condominio, teniendo en cuenta el principio de equidad y los principios orientadores anteriormente expuestos. Sus miembros serán elegidos por la asamblea general de propietarios por un periodo de un año, y debe estar compuesto por un número impar de tres o más personas.

En la Ciudad de México el pasado 13 de enero de 2015 se reformaron diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México que según Federico Sobrino, director del Instituto de Administradores de Inmuebles (IAI), “ponen en riesgo el patrimonio de los condóminos y disminuyen la plusvalía del mismo” , para él esta Ley contradice la misión de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), pues en lugar de promover la cultura condominal, hace que las reglas de convivencia creen conflicto entre vecinos.

La morosidad es uno de los problemas más recurrentes y es considerada como la queja más recurrente que dice recibir la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) en su informe de actividades.

En Colombia, por su parte, los Artículos 50 y 51 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Administrador del edificio es el que exige el pago de los gastos comunes, los cuales tienen fuerza ejecutiva, es decir, tienen la misma tarifa legal que una letra de cambio.

La Ley de Propiedad Horizontal, indica que en el caso de que un propietario no realice el pago, el Administrador para tramitar una acción legal contra él debe estar autorizado por la Junta de Condominio.

Después de este estudio concluyo que si bien no se hallaron diferencias relevantes entre ambas leyes, algunas de las prácticas que se llevan a cabo en la ley de México pudieran ser de gran utilidad si se traspasen a la colombiana. En resumen:

En Colombia deberían buscar un lenguaje más práctico en la redacción de sus leyes y reglamentos de tal forma que sean de fácil lectura y comprensión para las partes interesadas.

Generalmente en ambos países se presentan situaciones difíciles de resolver por la variedad de habitantes que se encuentran y que tienen que convivir permanentemente en conjuntos residenciales o unidades. México tiene la PROSOC y es un árbitro para la conciliación de problemas entre los condóminos. Colombia debería de crear una institución similar a esta entidad, pues la resolución de sus problemas y acciones correctivas actualmente lo hacen directamente con la intervención de la policía, lo que afecta a la convivencia vecinal.

También concluyo que existe un gran desconocimiento sobre la gestión de una propiedad y los aspectos legales en el manejo de un condominio por parte de los condóminos en ambos casos (México y Colombia). Este desconocimiento, particularmente en los conceptos de propiedad (lo que es privativo y lo que es de uso común) propicia un clima de inseguridad, desorden y mala convivencia, afectando directamente el valor de los inmuebles.

Para retomar lo que se especificó en el punto 6 de esta tesis, confirmo que los valuadores inmobiliarios estamos ligados de manera directa a las leyes. Cuando se emite un dictamen valuatorio se indica el objeto y el propósito del avalúo, el cual puede ser comercial, fiscal o legal, entre otros; para estos dos últimos debemos conocer las leyes, los reglamentos y los códigos.

Por ello propongo que para desarrollar el proyecto de un régimen en condominio éste deberá estar efectuado por un especialista en valuación, mismo que conoce el aspecto técnico pero también las leyes y reglamentos.

Como valuador inmobiliario pretendo que en las leyes estudiadas en este trabajo se incluya que los proyectos inmobiliarios, en los que se requieran la elaboración de un régimen en condominio, sean realizados por los especialistas en valuación inmobiliaria, ya que hoy en día estos son realizados en su mayoría por un arquitecto constructor, quien en algunas ocasiones, desconoce algunos aspectos legales relacionados con la Ley de Propiedad en Condominio.

**Figura 4. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES,
PARA EL DISTRITO FEDERAL**

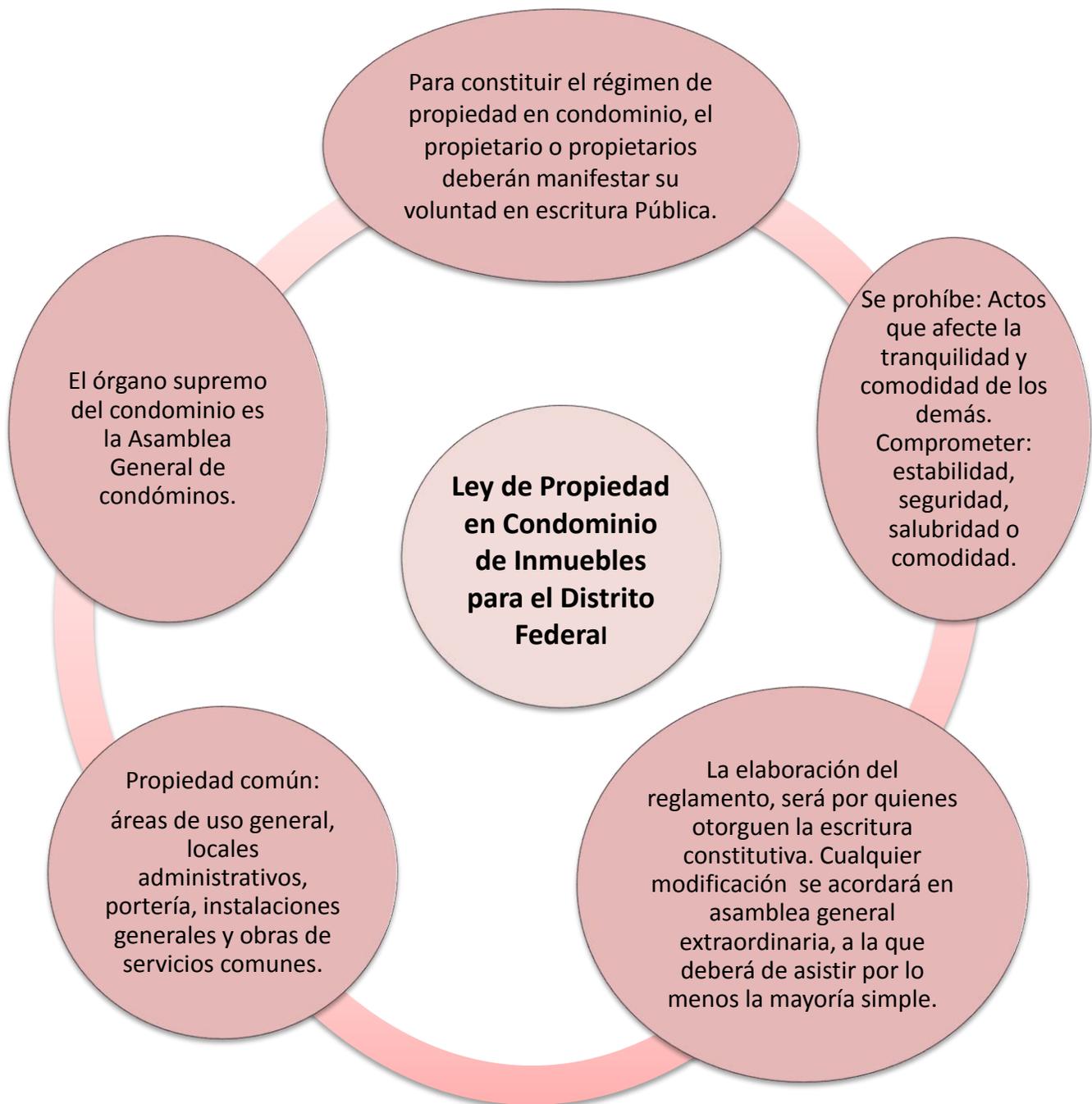


Figura 5. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 675 de 2001 COLOMBIA



Cuadro 5. Cultura condominal

DISTRITO FEDERAL	COLOMBIA
<p>Todo lo que contribuya a generar acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Teniendo como elementos necesarios: Respeto y tolerancia; responsabilidad y cumplimiento; corresponsabilidad y participación; solidaridad y aceptación mutua.</p>	<p>En Colombia, la Ley no la señala, y se puede apreciar que es más por la parte del Código de Policía que se está tratando de encontrar esta armonía o paz ciudadana. Aparece en los Reglamentos o Manuales de Convivencia.</p>
<p>Para resolver el déficit habitacional, sobre todo, el que tiene que ver con la población de más bajos ingresos, es necesario cambiar las políticas habitacionales, buscar y formular soluciones y programas que contemplen las características sociodemográficas y las aspiraciones de las familias demandantes y superen las dificultades que se dan hoy en día en la vivienda existente.</p>	<p>En Colombia los constructores apuntan a la construcción de edificios y bloques de apartamentos y oficinas, al punto que en ciudades como Bogotá y Medellín se adquieren viviendas unifamiliares con el único propósito de demolerlas y construir viviendas en modalidad multifamiliar.</p>

BIBLIOGRAFÍA

Fuentes primarias

Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Ordenamiento vigente publicado el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Actualizada el 16 de enero de 2003. Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley 675 de 2001 (agosto 3). Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Ley 675 con jurisprudencias. (60 p.), Bogotá, Colombia.

Fuentes secundarias

Albarracín R. Armando E. Aspectos sobre los antecedentes históricos de la propiedad Territorial en Hispanoamérica. Trabajo Monográfico presentado para optar al Título de Especialista en Derecho Agrario. Personal Profesional adscrito a la Investigación del Instituto de Derecho Comparado de la Universidad de Carabobo, Venezuela.

Cardona, Carlos Eduardo. Conozca y haga respetar la Ley de Propiedad Horizontal, Bogotá, 2014.

Engels, Federico. El origen de la familia, la Propiedad Privada y el Estado, mayo de 1884.

Escobar Trujillo, Pedro Augusto. La propiedad Horizontal. Recuperado de www.udea.edu.co/.../Vol%20XXI%20Rev%2062%20parte%207.pdf

Gómez Velázquez, Juan Antonio. Condominios. Conceptos y herramientas analíticas para su proyecto. Síntesis de Ley de Propiedad en Condominio. (Presentación Estado de Guerrero, México), 2014.

Henao Calle, Jaime. "Algunas consideraciones jurídico-sociales sobre la propiedad horizontal", (tesis de grado). Medellín, Colombia, 1958.

Ots Capdequi, José M. "El régimen de la tierra en la América Española durante el período colonial" Universidad de Santo Domingo, Ciudad Trujillo, 1946.

Poirier, Pierre. "La propiedad horizontal. Condominium". Buenos Aires, 1955.

Real Academia de la Lengua Española. Conceptos y definiciones de Condominium. 23ª edición, España, 2014.

Reyes Duarte, Hernando. "El régimen de la propiedad horizontal". Bucaramanga, Colombia, 1950.

Taylor, S.J., Bogdan, R. Introducción al método de investigación. Wiley, New York, 1984.

Traverset, Ventura y González, Antonio. "Derecho y propiedad horizontal", Barcelona, 1961.

Páginas web

<http://www.monografias.com/trabajos96/manual-propiedad-horizontal/manual-propiedad-horizontal.shtml#ixzz3X62UvRI5>

www.udea.edu.co/.../Vol%20XXI%20Rev%2062%20parte%207.pdf

<http://es.slideshare.net/cantapiedra/ley-675-de-2001-con-jurisprudencias-7213475#14288523784631&fbinitialized>

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/propiedad-horizontal/propiedad-horizontal.htm>

Artículo 396; Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. www.encyclopedia-juridica.biz14.com/.../propiedad-horizontal/propiedad-horizontal.htm

<http://www.colombia.com/actualidad/politica/sdi/117327/nuevo-codigo-de-policia-permitiria-allanamientos-sin-orden-judicial>

http://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad_privada

Proyecto de ley de 2014. Por el cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia. Bogotá. Las 392 reglas del nuevo Código Nacional de Policía Actualidad _ 20140930.html.

Derechos Reales I y II Blog, del Prof. Blas Eduardo Ramírez P., Derechos Reales del 3er. Curso de la Facultad de Derecho de la UNI-PY (2006).

José Zúñiga <http://radiojrz.over-blog.org/article-33428651.html>

Colombia. Resolución de Inscripción No. 003 de enero 7 de 1997. Resolución de Registro No. 00016 de 30 de marzo de 2006. Ministerio del Interior y de Justicia. Dirección de Etnias. Sentencia Corte Constitucional No. 652/98.

Contexto espacial y temporal

