



Procedimientos en la propiedad horizontal

Martha Elena **Ramírez** C.



Derecho



Los procedimientos en propiedad horizontal

Martha Elena **Ramírez** C.

de la
ediciones 

Ramírez C., Martha Elena

Los procedimientos en propiedad horizontal / Martha Elena Ramírez C. -- .
Bogotá: Ediciones de la U, 2017
p.196 ; 21 cm.
ISBN 978-958-762-725-1 - e-ISBN 978-958-762-726-8
1. Legislación colombiana 2. Propiedad horizontal 3. Deberes y derechos
4. Convivencia ciudadana I. Tít.
370.7 cd

Área: Derecho -

Primera edición: Bogotá, Colombia, noviembre de 2017
ISBN 978-958-762-725-1

- © Martha Elena Ramírez C.
(Foros de discusión, blog del libro y materiales complementarios del autor en www.edicionesdelau.com)
- © Ediciones de la U - Carrera 27 #27-43 - Tel. (+57-1) 3203510 - 3203499
www.edicionesdelau.com - E-mail: editor@edicionesdelau.com
Bogotá, Colombia

Ediciones de la U es una empresa editorial que, con una visión moderna y estratégica de las tecnologías, desarrolla, promueve, distribuye y comercializa contenidos, herramientas de formación, libros técnicos y profesionales, e-books, e-learning o aprendizaje en línea, realizados por autores con amplia experiencia en las diferentes áreas profesionales e investigativas, para brindar a nuestros usuarios soluciones útiles y prácticas que contribuyan al dominio de sus campos de trabajo y a su mejor desempeño en un mundo global, cambiante y cada vez más competitivo.

Coordinación editorial: Adriana Gutiérrez M.

Carátula: Ediciones de la U

Impresión: Digiprint Editores SAS

Calle 63 #70D-34, Pbx. (57+1) 7217756

Impreso y hecho en Colombia

Printed and made in Colombia

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro y otros medios, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.



Apreciad@ cliente:

Es gratificante poner en sus manos estas obras, por esta razón le invitamos a que se registre en nuestra web: **www.edicionesdelau.com** y obtenga beneficios adicionales como:

- Complementos digitales de las obras
- Actualizaciones de las publicaciones
- Interactuar con los autores a través del blog
- Información de nuevas publicaciones de su interés
- Noticias y eventos



Adquiere nuestras publicaciones en formato e-book



Visítanos en:

www.edicionesdelau.com

Sus pedidos a:

Carrera 27 # 27-43 • Barrio Teusaquillo

PBX. (57-1) 3203510 • (57-1) 3203499 • Móvil: 310 - 6256033

comercial@edicionesdelau.com - gerencia@edicionesdelau.com

Bogotá - Colombia

Av. Coyoacán 1812 A. Acacias Benito Juárez C.P. 03240

PBX. (52) 55-63051703 • Cel. 044 5544439418

janethcr@gruporamadelau.com

México D. F. - México

Contenido

INTRODUCCIÓN	11
PRESENTACIÓN.....	13
I. LOS PROCEDIMIENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL..	15
II. RELACIÓN DE PROCEDIMIENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	37
ANEXO No. 1. Propuesta y posesión del cargo.....	39
ANEXO No. 2. CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ADMINISTRADOR (A) .	42
ANEXO No. 3. PRESENTACIÓN DEL PLAN DE TRABAJO.	46
ANEXO No. 4. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES:	47
ANEXO No. 5. PROCESO DE EMPALME PARA EL RECIBO /ENTREGA DEL CARGO COMO ADMINISTRADOR (A).	48
ANEXO No. 6. REVISIÓN DEL ALCANCE DE LOS CONTRATOS SUCRITOS CON LA COPROPIEDAD CON LOS QUE DEBE SEGUIR TRABAJANDO.....	51
III. DESARROLLO DEL EJERCICIO ADMINISTRATIVO	53
A. ACTIVIDADES GENERALES.....	53
1. INVENTARIOS Y ORGANIZACION DE ARCHIVOS Y LOS INVENTARIOS:	55
2. DEFINICION DE PROCEDIMIENTOS (CUÁLES Y CUÁNTOS?)	56
3. TABLAS DE CONTROL.....	65
4. BITÁCORA ADMINISTRATIVA	66
B. ACTIVIDADES LEGALES ESPECÍFICAS	68
1. MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA	

GENERAL ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS	68
PODER ESPECIAL	71
MODELO DE SALUDO DE LA ADMINISTRACIÓN A LA COMUNIDAD	72
2. ORGANIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE LOS LIBROS DE ACTAS TANTO DE ASAMBLEA COMO DEL CONSEJO.....	73
3. ORGANIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DEL LIBRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA COPROPIEDAD	74
4. ORGANIZACIÓN, REGISTRO Y CONTROL DE LA CONTABILIDAD Y LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COPROPIEDAD.....	76
6. SUBSANACIÓN DE NULIDADES (ANTES-DURANTE Y DESPUÉS DE LOS ACTOS)	81
7. PLAN DE MANTENIMIENTO – REGISTRO EN BITÁCORAS.....	83
8. PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL CON MEDICIÓN POR AVANCES.....	85
9. RENDICIÓN DE CUENTAS MENSUALES Y ANUALES	88
10. TRÁMITES URBANÍSTICOS.....	90
11. PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE OBRAS DE REPARACIÓN, REPOSICIÓN, REFORMAS, ETC, CON Y SIN INTERVENTOR.....	106
12. EL SEGURO DE LAS ZONAS COMUNES.....	108
13. RECIBO INTEGRAL DE BIENES COMUNES: COMPRENDE ZONAS COMUNES, CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y ALCANCE DE LA PROPUESTA.....	109
14. RECUPERACIÓN DE CARTERA POR VÍA PREJURÍDICA Y JURÍDICA.....	111
15. LA INTERVENTORÍA DE OBRAS	112
16. LAS PÓLIZAS DE GARANTÍA DE OBRA QUE UNA ADMINISTRACIÓN DEBE SOLICITAR.....	113
17. APLICACIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLI-	

MIENTO DEL REGLAMENTO O ESTATUTO GENERAL DE LA COPROPIEDAD.....	115
18. CÓMO ELABORAR UN CERTIFICADO DE DEUDA.....	118
19. CÓMO SE GESTIONAN LAS CONTROVERSIAS ANTE LAS AUTORIDADES DE POLICIA.....	122
20. SECRETARÍA DE SALUD, MASCOTAS-HUMO DE CIGARRILLO Y DE MARIHUANA, OLORES OFENSIVOS, BASURAS.	132
21. PLAN DE EMERGENCIAS Y ATENCIÓN DE DESASTRES	139
22. PLAN DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO	141
23. CÓMO DECLARAR EL ESTADO DE EMERGENCIA POR URGENCIA MANIFIESTA.....	147
24. ELEMENTOS E INFORMACIÓN MÍNIMA A TENER EN CUENTA EN UNA CONTRATACIÓN ...	149
25. PRESENTACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA OFERTA EN COPROPIEDADES.....	150
26. MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS Y FACHADAS .	152
27. CÓMO PRESENTAR UNA QUEJA ANTE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES	153
28. INFORMACIÓN ÚTIL SOBRE PARQUEADEROS Y AISLAMIENTOS SEGÚN EL ESTRATO DE LA COPROPIEDAD	163
29. ALGUNOS TIPS FUNDAMENTALES PARA ADMINISTRAR	174
ANEXO 1. MODELO CONTRATO DE OBRA CIVIL.....	189

INTRODUCCIÓN

Por la dolorosa experiencia personal a la que nos hemos enfrentado todos los que nos hemos dedicado a la difícil y desagradecida tarea de administrar las copropiedades; por la falta de capacitación veraz; porque es una actividad que todavía no ha sido categorizada como profesional; porque existe mucho desconocimiento y, sobretodo, porque es muy ingrata, escribo estas líneas que son producto de mi avatar en este campo para que las personas que recién inician o vienen en este camino y por supuesto, en esta ardua tarea, y que requieran una ayuda, puedan tener una fuente de consulta o guía para poder adelantar con cierto éxito su tarea.

Si bien es cierto que la pretensión fundamental no está en torno a poderles ofrecer soluciones únicas o un modelo técnico que no admita mejoras, lo que la autora desea con todo su corazón, es ofrecer algunas herramientas, basada en su experiencia, que pueden mejorar el desempeño, o dar pie para la creación y mejora sustancial de su actividad.

Para nadie resulta desconocido el impacto que tiene el control de la información en la gestión. Es un verdadero pecado olvidarse de que estamos en la era de la información y que quien la posee, tiene el poder. El acceso a la información de forma oportuna y veraz es el talón de Aquiles de casi todas las organizaciones y por esta razón entre otras, el despliegue de los procedimientos para el control de las actividades de la administración es vital como una forma de

acercarse a la exigencia del control de la calidad de la información para poder tomar de manera eficiente y eficaz, las decisiones que, como sucede dentro de este régimen especial de dominio, afectan de manera tan especial positiva o negativamente al resto de la comunidad y su patrimonio.

Tener modelos de actuación basados en la experiencia de quien nos ha antecedido en estas labores sobre todo teniendo en cuenta que estamos en un medio donde la experiencia juega un papel tan importante, es una forma cómoda de acercarnos al conocimiento mejorando sustancialmente la posibilidad de mejorar resultados.

PRESENTACIÓN

Este texto es una compilación de datos y resultados, tanto positivos como negativos, de las acciones administrativas, producto de la experiencia de 20 años de trabajo en el sector más grande de nuestra economía y en el de mayor desarrollo pero en el que mayor informalidad existe. Los problemas derivados del desconocimiento, la inexperiencia, la falta de criterios comunes evaluados y sobre todo, la falta de unión dentro de las personas del gremio que no comparten las experiencias exitosas, nos ha ido llevando a la solución de los problemas dentro de la copropiedad por la ruta de la incertidumbre, haciendo depender los resultados de la aplicación del binomio ensayo y error debido a la poca claridad y extensión explicativa de los conceptos de la regulación de este régimen especial de dominio y a las grandes posibilidades de interpretación de la ley. La administración de la copropiedad es tal vez una de las tareas de mayor complejidad y responsabilidad en nuestro país y la ocupación que más desgasta también.

Para darle acompañamiento a la administración y mitigar el impacto que se cierne sobre él por la enorme responsabilidad frente a la multiplicidad de funciones que le impone la ley, ponemos a su consideración el uso de estos esquemas, escritos, cuadros y conceptos con los cuales podrán despejar dudas, caminos e inspirarse para abrir otras posibilidades de gestión que mejoren la calidad de vida y la protección patrimonial de la comunidad administrada.

La invitación es a proponer fórmulas que complementen y mejoren estas experiencias para poder entre todos, generar una visión compartida con criterios uniformes mientras nos llega un ente público que asuma el ejercicio de asesorar, capacitar y controlar los sucesos del sector que afectan a toda la comunidad.

¡Bienvenidos!

I. LOS PROCEDIMIENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL



Desde la creación de la ley 675 de 2001 con la cual se recogió y mejoró notablemente toda la legislación dispersa sobre esta temática, se logró unificar algunos criterios que permiten prever en el devenir de los tiempos, la existencia de una estructura que llevará, no solo a la profesionalización de los entes que la conforman, sino también *al ejercicio eficaz de los procedimientos y el control de las actuaciones de los cuerpos de administración para garantizar el reconocimiento de los derechos y la exigencia del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y/o residentes o tenedores de estos bienes a cualquier título.*

Sin embargo, las costumbres arraigadas en otros formatos de vida inaplicables en este modelo de convivencia, el desconocimiento de las reglas aplicables a este régimen y la poca experiencia de quienes ejercen la dirección, la administración y el control de los actos que surgen al interior de este régimen, han propiciado fuertes confrontaciones entre los vecinos lo cual ha obligado a todos los actores a recurrir a otras instancias externas a los órganos de la copropiedad, buscando poderle poner punto final a ese desgaste emocional, físico y económico que representa, para quienes se ven abocados a estas situaciones.

Hasta hace muy poco, la mayoría de las personas que administraban la propiedad horizontal estaban lejos de cumplir con un perfil mínimo necesario y por esta razón, entre otras, el nivel de desarrollo alcanzado en esta forma de propiedad es aún insignificante para su importancia. En el ambiente existe una creencia generalizada de que ésto, es un asunto de poca monta y nada está tan lejos de la realidad como ésta equivocada percepción.

Desafortunadamente la propiedad horizontal se sigue viendo y tratando como la cenicienta del derecho. A pesar de que un administrador debe tener perfil gerencial y debe también poseer competencias tanto organizacionales como relacionales de gran calibre, aún hoy, existe falta de preparación, de experticia y de actitud para lograr los objetivos que el legislador se trazó al contemplar y regular esta figura legal dentro de nuestro régimen jurídico. Esto ha llevado específicamente a dos situaciones, o bien a que algunos de ellos se vuelvan serviles o mandaderos de los miembros de los consejos, o a creerse reyecillos dictadores con maltrato incluido dentro de su ejercicio. La verdad es que no se puede dar ninguna de las situaciones, es decir, "ni tanto que queme al santo, ni tampoco que no lo alumbre", como dice el popular adagio.

Lo más problemático de esta situación es que la mayor parte de la comunidad, incluidos muchos abogados, al desconocer las especificidades de este régimen, tratan de aplicar el régimen normativo en materia civil en *un régimen especial* y, por lo tanto, ignoran que muchas de las demás normas generales no le son aplicables a este sistema. Es por esta razón que, independientemente de que la legislación civil general contempla formas de hacer en otras disciplinas, en este régimen es exclusivo y solo se aplica de forma general el derecho en temas que no están contempladas las normas específicas o en la autorregulación que permite la ley a través del Manual de Convivencia.

A pesar de que la Ley 675 es muy avanzada por cuanto le permite la autorregulación a la comunidad, y pese a que las sentencias proferidas por las altas cortes han abierto caminos impensados hasta el momento, es necesario validar con todos los actores, incluidos los legisladores y los jueces de la república, temas tales como:

- a) la prescripción extintiva de las obligaciones dentro de este régimen en el cual curiosamente se declara, pese a la naturaleza de tracto sucesivo de éstas,*
- b) La existencia de obligaciones propter-rem como las clasifica el derecho civil, y*
- c) el levantamiento de las protecciones de los bienes como: el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar por cuanto no pueden dejar impagadas este tipo de obligaciones, en tanto en cuanto, afecten patrimonialmente a terceros y obligue a que los demás lleven a costas una obligación que tiene violación flagrante a una norma con relevancia constitucional, porque nuestro Estado reconoce y protege la propiedad privada y la prevalencia del interés general sobre el particular.*

Tanto la Asamblea General de Copropietarios, como el Consejo de Administración, la Administración, el Comité de

Convivencia, la revisoría fiscal y de manera general los copropietarios y residentes sin excepción, deben conocer las diferentes disciplinas y temas afines que por la naturaleza sui generis de este régimen impactan notoriamente como se ha dicho en otros escenarios y escritos a las personas que viven o tienen algún interés en estos bienes, bien sea porque impactan el bienestar de la comunidad o porque pueden producir detrimento o incremento patrimonial sobre los mismos.

Aunque solo daremos una mirada panorámica a algunos elementos relevantes dentro de las funciones legales de quien administra, lo pretendido es demostrar la importancia de los procedimientos dentro del proceso administrativo. Dicho de otra forma, tratamos aquellos temas vitales que no pueden dejarse de lado por el enorme desafío que este tema tiene y por lo tanto pesa sobre la responsabilidad de su representante legal.

Por todo lo anterior, es muy importante insistir en que la gestión integral del proceso administrativo, sobre todo dentro de este régimen se concentra en las siguientes áreas:

1. Gestión administrativa
2. Gestión operativa
3. Gestión contable y
4. Gestión jurídica

Para ello, nos concentraremos entonces sobre cada aspecto práctico dentro de las tareas específicas fijadas a la administración como lo determina la ley 675 de 2001, en la que aparecen, además de la definición de lo que significa cada ítem, un cuadernillo adjunto con los diseños específicos de cada tipo de procedimiento ajustado a los requerimientos de la norma, así:

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

Lo primero que debemos aclarar es: **¿Qué es una facultad legal?**

Etimológicamente FACULTAD proviene del latín “facultas”, que significa **PODER O CAPACIDAD**. Cuando ésta es legal, además es física y mental. ***Jurídicamente la facultad es la atribución de un poder por parte de una norma jurídica que posibilita a alguien, hacer o dejar de hacer algo, dentro del marco normativo, o sea, sin sufrir consecuencias.***

1. Facultad: LA DE EJECUCIÓN

Es el poder para hacer que tiene una persona y hace referencia expresa a llevar a cabo una acción, un encargo o una orden de un ente superior sin que se le pueda tachar por ello.

Aquí es muy importante trazar la delgada línea prevista por la ley frente a la responsabilidad que afecta ***al ente nominador y fiscalizador por las acciones, omisiones o extralimitaciones del ejecutor*** que al fin es quien responde ante la ley.

En el caso específico de la ley 675, las condiciones para la ejecución, es decir las que están a cargo de la administración, deben ser miradas con precaución por cuanto el Consejo como órgano de control, responde solidariamente en las condiciones del artículo 50, lo cual hace gravosa la situación al contemplar esta norma la presunción de culpabilidad.