



LA ADMINISTRACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Una guía para mejorar la gestión administrativa,
contable y presupuestal.

Omar Javier Solano Rodríguez, Ph.D.





LA ADMINISTRACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Una guía para mejorar la gestión administrativa,
contable y presupuestal.



Universidad
del Valle



Omar Javier Solano Rodríguez, Ph.D.



Facultad de Ciencias de la Administración
2020

Solano Rodríguez, Omar Javier

La administración en la propiedad horizontal: una guía para mejorar la gestión administrativa, contable y presupuestal / Omar Javier Solano Rodríguez. -- Cali : Programa Editorial Universidad del Valle, 2020.

308 páginas ; 24 cm. -- (Colección Ciencias de la Administración)

1. Propiedad horizontal - 2. Legislación colombiana - 3. Procesos administrativos - 4. Gestión contable - 5. Revisoría fiscal - 6. Competencias profesionales

346.0433 cd 22 ed.

S684

Universidad del Valle - Biblioteca Mario Carvajal



*La Administración en la Propiedad Horizontal.
Una guía para mejorar la gestión
administrativa, contable y presupuestal*

© Universidad del Valle

© Facultad de Ciencias de la Administración

© Omar Javier Solano Rodríguez, Ph.D.

ISBN 978-958-5168-23-7

Primera edición, diciembre 2020

UNIVERSIDAD DEL VALLE

**Comité de publicaciones de la Facultad de Ciencias de la
Administración**

Edgar Varela Barrios Ph.D

Rector Universidad del Valle

Omar de Jesús Montilla Galvis

Decano y Presidente del Comité de Publicaciones

Carlos Arango Pastrana

Vicedecano de Investigaciones y Posgrados

Carlos Hernán González Campo

Editor Revista Cuadernos de Administración

Bairon Otálvaro Marín

Representante Departamento de Administración y Organizaciones

Alvaro Pio Gómez

Representante Departamento de Administración y Organizaciones

Jorge Alberto Rivera Godoy

Representante Departamento de Contabilidad y Finanzas

Maritza Rengifo Millán

Representante Departamento de Contabilidad y Finanzas

Sara Alejandra Alzate

Técnico de apoyo del Comité de Publicaciones

Facultad de Ciencias de la Administración

Calle 4B No 36-00

Sede San Fernando, Edificio 124.

<http://administracion.univalle.edu.co/>

Cali, Valle del Cauca

Colombia

Diagramación, corrección de estilo e impresión

Artes Gráficas del Valle S.A.S.

Tel: 333 2742

Cali, Valle del Cauca

Colombia

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión del autor y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad del Valle, ni genera su responsabilidad frente a terceros. El autor asume la responsabilidad por los derechos de autor y conexos contenidos en la obra, así como por la eventual información sensible publicada en ella. Este libro, o parte de él, no puede ser reproducido por ningún medio sin autorización escrita de la Universidad del Valle.

Diseño epub:

Hipertexto - Netizen Digital Solutions

TABLA DE CONTENIDO

PRÓLOGO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

Contenido de la escritura pública o reglamento de propiedad

Documentación a incorporar para la constitución de la propiedad horizontal

Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica

CAPÍTULO 2. MARCO REGULATORIO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Objeto de la persona jurídica

Naturaleza y características

Impuesto de renta y complementarios

Impuesto de industria y comercio

Demás impuestos nacionales como el IVA y el GMF

Normas municipales o distritales

Otras normas concordantes al régimen de propiedad horizontal

Servicios públicos (Ley 142, 1994)

Objeto Social de la Propiedad Horizontal (Decreto 1060, 2009)
Licencias Urbanísticas (Decreto 1469, 2010)
Sanciones e Infracciones Urbanísticas (Ley 810, 2003)
Normas de Seguridad en Piscinas (Ley 1209, 2008)
Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801, 2016)

CAPÍTULO 3. LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Planeación en la propiedad horizontal
Planeación estratégica en la propiedad horizontal

3.1. Fase filosófica

Misión y visión para la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal
Valores y políticas para la propiedad horizontal

3.2. Fase analítica

Definición de los objetivos
Análisis organizacional
Definición de las estrategias

3.3. Fase operativa

Programa de actividades
Presupuesto en la planeación

Organización en la propiedad horizontal

Funciones y responsabilidades de la Asamblea General

Funciones y responsabilidades del Consejo de Administración

Funciones y responsabilidades del Administrador

Seguridad y bienestar en la propiedad horizontal

Recomendaciones de seguridad

Funciones y responsabilidades del Revisor Fiscal

Generalidades de la función administrativa de organización
Vinculación contractual en la propiedad horizontal
Integración en la propiedad horizontal
Dirección en la propiedad horizontal
Liderazgo en la propiedad horizontal
Motivación e incentivos laborales en la propiedad horizontal
Comunicación en la propiedad horizontal
Control en la propiedad horizontal
Monitoreo en la fase de control de la propiedad horizontal

CAPÍTULO 4. EL PRESUPUESTO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Definición y responsabilidades
 Coeficientes de copropiedad
 Factores relevantes del presupuesto
 Modelo de presupuesto
 Estructura y elaboración del presupuesto
 El coeficiente como determinante de la cuota de administración
 Ejecución presupuestal como eje de control

CAPÍTULO 5. LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

De la obligatoriedad de llevar contabilidad
De los estados financieros de propósito general
 Estado de situación financiera
 Activos
 Pasivos
 Patrimonio
 Estado de resultados
 Ingresos

Gastos

Revelaciones y notas a los estados financieros

Normatividad de las notas en los estados financieros

Normatividad en las revelaciones de los estados financieros

Generalidades e incidencias de las NIIF en la propiedad horizontal

Sistema contable en la propiedad horizontal

De la contabilidad

Rubros de los ingresos de la copropiedad más destacados

Informes financieros

CAPÍTULO 6. LA CARTERA Y EL COBRO DE INTERESES DE MORA

Cartera en la propiedad horizontal

Intereses de mora en la propiedad horizontal

Incumplimiento en el pago de expensas

CAPÍTULO 7. REVISORÍA FISCAL Y SU RESPONSABILIDAD

La Revisoría Fiscal en las copropiedades de uso residencial

La Revisoría Fiscal en las copropiedades de uso comercial o mixto

Nombramiento y periodo del Revisor Fiscal en la propiedad horizontal

Funciones del Revisor Fiscal

Normas Internacionales aplicadas a la Revisoría Fiscal

Obligaciones del Revisor Fiscal

Derechos de inspección del Revisor Fiscal

Inhabilidades para el Revisor Fiscal

Sanciones para el Revisor Fiscal

Informes del Revisor Fiscal

CAPÍTULO 8. FUNCIONES Y PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Administración provisional

Habilidades del administrador

Competencias del administrador de la propiedad horizontal

Habilidades blandas o no cognitivas

BIBLIOGRAFÍA

NOTAS AL PIE

LISTADO DE TABLAS

TABLA 2.1. Estructura de la Ley 675 de 2001 del régimen de propiedad horizontal

TABLA 2.2. Resumen de algunas Sentencias de la Corte que impactan la Propiedad Horizontal

TABLA 3.1. Cuestionario para el proceso de evaluación (Planeación)

TABLA 3.2. Cuestionario para elaborar la misión

TABLA 3.3. Cuestionario para evaluar la declaración de la misión

TABLA 3.4. Cuestionario para elaborar la visión

TABLA 3.5. Fijación de objetivos

TABLA 3.6. Cuestionario para el análisis del entorno externo

TABLA 3.7. Matriz de evaluación de factores externos (MEFE) Conjunto Residencial XT001

TABLA 3.8. Matriz del factor competitivo (MPC)

TABLA 3.9. Matriz de evaluación de factores internos

TABLA 3.10. Matriz FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas)

TABLA 3.11. Matriz Integradora DOFA

TABLA 3.12. Cuestionario para el diseño de estrategia

TABLA 3.13. Guía general del plan de acción

TABLA 3.14. Gráfica de Gantt para programar tareas

TABLA 3.15. Guía del presupuesto de inversión para el plan de acción

TABLA 3.16. Cuestionario para el proceso de evaluación

TABLA 3.17. Formato de diseño del manual de responsabilidades

TABLA 3.18. Comportamiento del indicador

TABLA 3.19. Comportamiento del indicador estratégico

TABLA 4.1. Modelo de presupuesto anual de ingresos y gastos

TABLA 4.2. Ejecución Presupuestal

TABLA 4.3. Análisis horizontal del presupuesto

TABLA 5.1. Diferencias entre las notas y las revelaciones en los estados financieros

TABLA 5.2. Clasificación de la copropiedad de acuerdo a sus características

TABLA 5.3. Formato base de datos por apartamento y coeficiente

TABLA 5.4. Resumen de cuotas de administración por coeficiente

TABLA 5.5. Ejemplo cálculo de fondo de imprevistos

TABLA 6.1. Informe reporte de cartera por edades

TABLA 6.2. Tabla del cálculo de intereses de mora del año 2019 y enero del 2020

TABLA 7.1. Normas internacionales de auditoría

TABLA 7.2. Principios generales y las responsabilidades, NIA 200-265

TABLA 7.3. Planeación, NIA 300-330

TABLA 7.4. Control interno, NIA 402-450

TABLA 7.5. Evidencia, NIA 500 - 580

TABLA 7.6. Uso del trabajo de otros, NIA 600 - 620

TABLA 7.7. Informe del revisor fiscal, NIA 700 - 810

TABLA 8.1. Competencias del administrador de la propiedad horizontal

TABLA 8.2. Habilidades blandas primarias y secundarias

TABLA 8.3. Habilidades para el futuro

TABLA DE FIGURAS

FIGURA 3.1. Proceso administrativo

FIGURA 3.2. Proceso de planeación estratégica

FIGURA 3.3. Elementos básicos de la misión organizacional

FIGURA 3.4. Valor comparativo de factores de éxito

FIGURA 3.5. Organigrama propuesto para las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal

FIGURA 3.6. Organigrama propuesto para crear el comité de seguridad

FIGURA 3.7. Temas y subtemas para el comité de seguridad

FIGURA 3.8. Organigrama comité de convivencia

FIGURA 5.1. Procesos del Sistema de Información Contable

FIGURA 7.1. Obligaciones del revisor fiscal

FIGURA 7.2. Estructura de Informes del Revisor Fiscal

FIGURA 8.1. Habilidades que componen el perfil del administrador según Katz

FIGURA 8.2. Habilidades del administrador según American Management Association

AGRADECIMIENTOS

Gracias a la Universidad del Valle y a los Directivos de la Facultad de Ciencias de la Administración por permitir la publicación de este libro. A los jurados de este trabajo académico por sus sugerencias y recomendaciones; a los estudiantes del Programa de Contaduría Pública de la asignatura de contabilidad, control y regulación en la propiedad horizontal de la Universidad del Valle, por sus aportes. A la abogada Lina María Bonilla Mejía por su gran contribución en la revisión normativa y a la Administradora Karina Burbano por el apoyo en la transcripción de la información.

DEDICATORIA

Al creador por brindarme su orientación, sabiduría y fuerza, a mi esposa Martha Lucía por su apoyo incondicional y decidido en este proceso, a mis hijos Javier Andrés y José David por ser parte activa de este proyecto académico, a mis padres José Omar y Marie, un amor infinito les profeso.

PRÓLOGO

La administración y la gestión es una función altamente demandada en la actualidad por las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, la cual exige personal idóneo y capacitado que se encargue de planificar, organizar, dirigir y controlar los recursos de las copropiedades. En este libro los lectores podrán encontrar herramientas **útiles para una adecuada** gestión administrativa, sirviendo además como guía contable y presupuestal para establecer características en la aplicabilidad del nuevo marco normativo contable de las acciones que concurren en la actividad presupuestal. Este texto contribuye al proceso de planeación con un enfoque estratégico y operativo resaltando la relevancia que tiene el perfil del administrador como el encargado de dirigir, gestionar y administrar este tipo de entidades sin ánimo de lucro.

La evolución en los temas jurídicos y administrativos que han surgido en este tipo de entidades han impulsado en la academia, el estudio de nuevos esquemas administrativos que orienten la actividad gerencial en la propiedad horizontal. No solo basada con la aplicación de las habilidades que se obtienen por el conocimiento empírico y la experiencia al desempeñar actividades administrativas básicas, sino en la alta responsabilidad que

se asume como representante legal de estas organizaciones.

La complejidad y confluencia de factores sociales, jurídicos, económicos y financieros en relación con la gestión administrativa de edificios, de apartamentos, conjuntos residenciales, mixtos y comerciales, requiere de competencias profesionales, habilidades y conocimientos que moldean el perfil de un buen administrador y la manera de cualificar su gestión administrativa.

Este libro está diseñado con la finalidad de ayudar a los administradores, asesores de las entidades sometidas al régimen de propiedad horizontal a comprender la importancia que tiene el proceso de planeación como herramienta gerencial, para que desde el consejo de administración y de quien ejerce la representación legal puedan realizar control y anticiparse a previsibles acontecimientos futuros.

Planear estratégicamente compete a las directivas de la organización y constituye el núcleo del trabajo administrativo (Aktouf, 2009). Implica además la definición racional y sistemática de las grandes orientaciones de las organizaciones, señalando su misión, objetivos y los medios propios para su realización. En este sentido, la directiva de planificación que se propone para la copropiedad es un proceso continuo de lineamientos que permiten confrontar los objetivos con los resultados obtenidos por medio de un mecanismo de retroalimentación y de control. Así, los administradores de la propiedad horizontal deberán ser capaces de orientar la organización como un todo y de poder integrar las áreas funcionales de la organización,

manteniendo de esta forma un constante conocimiento de la unidad de análisis y de los factores del medio ambiente que la afectan.

OMAR JAVIER SOLANO RODRÍGUEZ Ph.D

Facultad de Ciencias de la Administración

Universidad del Valle

INTRODUCCIÓN

En Colombia la propiedad horizontal está instituida como un grupo de bienes inmuebles que tienen unas áreas y espacios comunes, que, para efectos de una mejor comprensión se requiere analizar su naturaleza jurídica y estudiar la esencia al derecho de dominio o propiedad. Al efecto, la Ley 675 de 2001, consagra en su artículo uno (1) que su objeto es regular la “*forma especial de dominio*”, denominada propiedad horizontal, con la cual se reconoce que el hecho de confluir en un solo sistema de bienes privados y comunes genera una forma particular de dominio con características diferentes de otras figuras jurídicas.

Con la expedición de la Ley 675 de agosto de 2001 se logró unificar las normas que reglamentaban los espacios residenciales multifamiliares, las unidades mixtas y comerciales bajo un solo régimen legal. Esta norma fue expedida para regular el régimen de propiedad horizontal que está encaminada a reglamentar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Por consiguiente, se deben establecer derechos y obligaciones en los propietarios, quienes decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Asimismo, la carta

legislativa permite establecer pautas jurídicas que posibilitan la adecuada administración de dichos bienes y recursos.

Cuando un inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal da origen a la persona jurídica¹. Ente jurídico que surge con el ánimo de integrar los propietarios de los bienes de dominio particular. Ello conlleva a que la copropiedad tenga un representante legal, quien actuará en nombre de su representado (la copropiedad). Dicha representación permite que el delegado se haga cargo de las obligaciones y hasta de los derechos de la copropiedad bajo ciertas responsabilidades, como la de administrar con eficiencia y eficacia.

El administrador para administrar copropiedades debe estudiar las nuevas tendencias administrativas, reconocer el progreso tecnológico, con una constante evolución en el campo de la inteligencia artificial aplicada a multitud de sectores, desde los algoritmos de personalización en internet y los avances en el comercio electrónico hasta las mejoras en ciberseguridad. Dimensiones que apoyan efectivamente la gestión administrativa y la construcción de cada fase del direccionamiento estratégico. Quien administre o asesore las copropiedades requieren de bases sólidas de tipo académicas y prácticas, que le permitan aplicar los conocimientos alcanzados en este libro y pueda en el corto plazo, establecer un continuo flujo interrelacionado de las actividades de planeación, organización, dirección y control.

Se pretende con este libro que el administrador pueda realizar una buena gestión operativa y de recuperación de

cartera, así como una adecuada planeación presupuestaria, aspectos sumamente relevantes para la correcta gestión de las copropiedades comerciales, mixtas y los espacios residenciales multifamiliares.

El texto contempla para los administradores, una propuesta metodológica con un conjunto de conceptos que encierran el pensamiento estratégico como visión de futuro y de compromiso con las diferentes actividades que debe desarrollar el administrador para mejorar la gestión administrativa, contable y presupuestal, tal como se describe a continuación:

El capítulo 1. La propiedad horizontal en Colombia: la Institución jurídica que surge a partir de la Ley 675 de 2001, está supeditada a la división y organización de las unidades privadas resultantes de la disgregación de una construcción común, por tal razón, en este capítulo se despliega la naturaleza y resurgimiento de la propiedad horizontal en Colombia.

El capítulo 2. Marco regulatorio de la propiedad horizontal: contempla la normatividad vigente que regula los asuntos directamente relacionados con la propiedad horizontal. A pesar de que este capítulo tiene un enfoque legal, el marco regulatorio será transversal a lo largo del texto puntualizando la dinámica regulatoria en los diferentes capítulos. Se incluyen temas tangenciales que influyen indirectamente en el régimen de propiedad horizontal

El capítulo 3. Proceso administrativo de la propiedad horizontal: desarrolla el concepto de administración, describiendo el proceso administrativo de: organización,

integración, dirección y control. Se logra agrupar las actividades dentro de una estructura lógica, designando cargos, responsabilidad y procesos dentro de un concepto de planeación estratégica.

El capítulo 4. El presupuesto en la propiedad horizontal: se describe ampliamente cómo desarrollar el presupuesto en la propiedad horizontal como mecanismo de gestión y control en las copropiedades. Mostrando factores relevantes del presupuesto, su estructura y la importancia de su ejecución como eje de control.

El capítulo 5. La contabilidad en la propiedad horizontal: establece las diferentes definiciones del subsistema contable y su importancia. Realiza de manera exploratoria los procesos para el manejo del presupuesto, la facturación y la cartera, que conllevan a desarrollar una actividad económica organizada desde lo contable y el nuevo marco normativo.

El capítulo 6. La cartera y el cobro de intereses de mora: se presenta un modelo de gestión para el cobro y recuperación de la cartera, no obstante, se ahonda en la manera de calcular los intereses de mora en las copropiedades.

El capítulo 7. Revisor Fiscal y su responsabilidad: la revisoría fiscal es una figura que está configurada la Ley 43 de 1990, por ello, se analizará en este capítulo las obligaciones de este ente de control en la propiedad horizontal, su normatividad, funciones, atributos y cumplimiento de sus obligaciones.

El capítulo 8. Las funciones y el perfil del administrador de la propiedad horizontal: en relación con

la responsabilidad y naturaleza del cargo del administrador de propiedad horizontal, a partir de la teoría administrativa, se propone un perfil para el profesional que llevará las directrices y lineamientos estratégicos en este tipo de entidades organizacionales, así mismo se analizan sus funciones y responsabilidades.

Capítulo **01**

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA



La propiedad horizontal es un régimen especial de dominio que surge como respuesta a una necesidad de los habitantes al interior de las ciudades, principalmente capitales, derivado del crecimiento y expansión habitacional producto de la migración de las personas de distintas regiones a las ciudades principales. El surgimiento de la propiedad horizontal con ocasión de los sucesos del 9 de abril de 1948, y ante la necesidad de reconstruir a Bogotá, el gobierno nacional, mediante el Decreto extraordinario 1286 del mismo año, acogió el proyecto de ley de “propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio” que el Congreso Nacional discutía en 1947, antes de su cierre. En diciembre de 1948, esta corporación legislativa adoptó tal regulación como ley de la República, con el número 182, aspecto que fue señalado en su momento por la Corte Constitucional en la Sentencia C-318 de 2002 magistrado ponente Alfredo Beltrán Sierra.

Posteriormente, con el objeto de solucionar algunas de las dificultades presentadas en la aplicación de la Ley 182, especialmente en lo tocante a la personalidad jurídica del régimen, el Congreso Nacional, en 1985 sin derogar la anterior normatividad, y dando la opción a los copropietarios de elegir una u otra regulación, se expidió la Ley 16 de 1985. Estas normas fueron reglamentadas por el gobierno nacional mediante el Decreto 1365 de 1986. Dicha Corporación, manifestó que: “la principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la Ley 16 de 1985

genera por disposición legal (Art.3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común.

La Institución Jurídica que surge a partir de la nueva regulación de la propiedad horizontal en el año 2001, está supeditada a la división y organización de las unidades privadas resultantes de la disgregación de una construcción común. Dicha Institución Jurídica está regulado por la Ley 675 de 2001, la cual a través del régimen de propiedad horizontal establece una *“forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*, tal como lo establece el artículo 1 de la ley en mención.

Esta norma, publicada en el Diario Oficial No. 44.509, del día 4 de agosto de 2001, regula de manera directa la propiedad horizontal, constituyendo a través de esta nueva normativa la posibilidad de crear una “persona jurídica” para los edificios o conjuntos de tipo residencial, comercial o mixtos. Una vez éstos son elevados a escritura pública y asentado en la oficina de registro de Instrumentos Públicos, tal como lo establece el artículo 32 de la Ley 675 de 2001: *“la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular”*. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los

bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, así como cumplir y hacer cumplir el precepto y el reglamento de propiedad horizontal.

A fin de describir la forma especial de dominio del régimen de la propiedad horizontal, haciendo uso de una analogía con respecto a la Teoría General de Sistemas. El enfoque práctico del paradigma de la teoría de sistemas en la propiedad horizontal, se puede plantear un sistema de varios subsistemas o elementos interrelacionados entre las zonas comunes y áreas privadas de la copropiedad, ofreciendo un ambiente adecuado para la interrelación y comunicación. Además, de la forma especial de dominio señalado en el artículo 1 de la Ley 675 implica que todos sus componentes interactúan dentro de un sistema.

El sistema jurídico que regula el sometimiento a la propiedad horizontal de un edificio o conjunto debe someterse a normas especiales que se requieren para garantizar la convivencia y la protección patrimonial. En general se reglamenta la manera en que se divide el conjunto de unidades y la relación entre los bienes privados y los bienes comunes de dicha edificación.

La propiedad horizontal está vinculada con la división y organización de los inmuebles provenientes de la división de una edificación, definiéndose como Institución Jurídica, y su finalidad es regular la manera como se divide los inmuebles al interior del condominio. Así, los derechos, las obligaciones y las responsabilidades nacen en la “propiedad” pero son ejercidas en la “copropiedad” (Ramírez, 2016). Es decir, hay que ser propietario de una

unidad o bien privado para poder ejercer como copropietario de una unidad residencial, mixta o comercial. Por ello, para poder ejercer este derecho conocido como dominio, se debe establecer la creación de una persona jurídica, donde varias personas tienen los mismos deberes y derechos sobre un bien común (áreas comunes), la cual es totalmente independiente.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal debe constituirse legalmente mediante una escritura pública ante notaría que luego debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del domicilio donde se encuentra el edificio o la unidad residencial. Una vez constituida alcanza características de derecho privado y busca el desarrollo de actividades sociales, estas tipologías distinguen a la persona jurídica como organizaciones civiles sin ánimo de lucro.

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

El marco legal de la propiedad horizontal está compilado en la Ley 675 de 2001, que se basa jurídicamente en la institucionalidad de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas. La propiedad horizontal surge cuando el propietario inicial, quien podría ser un constructor presenta un proyecto urbanístico². Dicho proyecto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos,

dependencia descentralizada de la Superintendencia de Notariado y Registro, adscrita al Ministerio del Interior y de Justicia.

Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a la que se refiere dicha ley.

Requisitos de la inscripción

- Pago derechos de registro e impuesto de registro.
- Copia simple con destino al archivo de la oficina.

Contenido de la escritura pública o reglamento de propiedad

El artículo 5 (Ley 675 de 2001) del régimen de propiedad horizontal, establece que la escritura pública deberá incluir como mínimo:

- El nombre e identificación del propietario.
- El nombre distintivo del edificio o conjunto.
- La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
- La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
- La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de