



Propiedad Horizontal

Normas y Jurisprudencia

(Edición 2017.10.26)

Editado por: José Libardo López Montes

Sobre el artículo primero de la LEY 675 de 2001.08.03 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Artículo 1°. Objeto. 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.

Notas:

1. La ley regula una forma especial de *dominio* denominada propiedad horizontal en la que concurren:
2. En la denominada propiedad horizontal concurren los derechos siguientes:
 - 2.1. Los de propiedad exclusiva sobre los bienes privados.
 - 2.2. Los de copropiedad sobre el terreno.
 - 2.3. Los de copropiedad sobre los demás bienes comunes.
3. El fin de la regulación de la denominada propiedad horizontal es:
 - 3.1. Garantizar la seguridad en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.



3.2. Garantizar la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

3.3. Garantizar la función social de la propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal.

4. El texto completo del artículo 1° de la Ley 675 de 2001, fue demandado y la Corte Constitucional, lo declaró *exequible* mediante **Sentencia C-318 de 2002.05.02**, en la que se resolvió:

“**Primero:** Declarar **exequibles por los cargos formulados**, lo acusado de los artículos 1, 3 parcial, 32 parcial, 37 parcial, 39 parcial, 42 parcial, 43 parcial, 4 parcial, 45 parcial, 47 parcial, 49 parcial, 50 parcial, 51 parcial, 53 parcial, 58 parcial, 59 parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”, **bajo el entendido** de que los **moradores no propietarios** de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo: Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas **bajo el entendido** de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y **garantizarse a los no propietarios** el ejercicio del derecho de defensa.”. (Los subrayados en negrilla, no son del texto original).



Los hechos de la demanda presentada por el ciudadano **Carlos Arturo Toro López**, los transcribe la [Sentencia C-318 de 2002.05.02](#), así:

“Considera el actor que las normas demandadas violan el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 58, 95, 103, 112, 158 y 229 de la Carta. El concepto de violación se tratará de resumir así:

La Ley 675 de 2001, desde su inicio, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados.

Por desconocer esta realidad, la Ley está estructurada, desde su objeto mismo, otorgando a los propietarios un poder “de dominación antidemocrático sobre los demás miembros de la comunidad social”. Señala, también, que “De manera absolutamente abusiva y arbitraria, y por ende ilegal, la ley 675 estatuye a favor de los propietarios de unidades privadas todo un amplio catálogo de derechos y tan solo consagra respecto de los tenedores obligaciones y sanciones.”

El artículo 1º acusado, no obstante anunciar que la finalidad del régimen de propiedad horizontal es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, y la función social de la



sociedad, esta finalidad no se refleja, ya que sólo regula lo que atañe a los propietarios.

La Ley 675 ataca la estructura del ordenamiento jurídico civil, ya que se impone sobre las instituciones legales como la posesión y tenencia reguladas por los artículos 762 a 781 del Código Civil. De esta forma se produce la violación del artículo 158 de la Constitución, por violación a la unidad de materia.

Señala que las partes subrayadas de los artículos acusados impiden la regulación de la convivencia pacífica en los edificios y conjuntos a quienes no sean propietarios, lo que crea una verdadera injusticia y desigualdad.

Esto se refleja, en especial, en la forma como está concebida la propiedad horizontal. En efecto, el artículo 32 señala que la propiedad horizontal es una persona jurídica conformada únicamente por los dueños de dominio particular. Es decir, deja expresamente por fuera a quienes no tienen el carácter de propietarios.

Sin embargo, el artículo 37, inciso 3°, establece que las decisiones de la asamblea general son de obligatorio cumplimiento no sólo para los propietarios del edificio, sino para todos sus usuarios y ocupantes.

Para el actor, extender las decisiones de la asamblea general a quienes no son propietarios, viola el artículo 2° de la Constitución, en cuanto expresa que en las decisiones que afectan a todos, deben participar todos.



Además, se desconoce el artículo 14 de la Carta, pues se niega el derecho a tener personalidad jurídica a quienes no son propietarios. Los tenedores y poseedores, tampoco tienen derecho a elegir y ser elegido en los órganos de representación de la copropiedad. Ni tienen acción ante la Alcaldía.

La violación del debido proceso y del acceso a la administración de justicia, la explica el demandante así:

“El artículo 37 de la Ley 675, pregona que las decisiones de la asamblea general son obligatorias para los propietarios, usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. El artículo 59 ibídem, permite sancionar las conductas de propietarios, tenedores o terceros.

“Sin embargo, el artículo 49 de la ley en comento, haciendo coro con el artículo 62 de la misma, solamente permiten que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, tengan derecho de acción para impugnar las decisiones corrientes de la asamblea general; y solamente se permite que el propietario sancionado impugne la decisión sancionatoria.

“Tamaño adefesio significa, que pese a que el reglamento y las decisiones de la asamblea cobijan por igual a propietarios, ocupantes y usuarios, solamente los primeros pueden ejercitar el derecho de acción para demandar las decisiones que les afecten. Ello, desconoce el principio de igualdad, niega el derecho de acceso a la administración de justicia de miembros del colectivo distintos a los propietarios, y consagra un orden injusto, contrario al orden justo que implanta la Carta.



“El derecho fundamental al debido proceso, que incluye el de contradicción y defensa experimenta un desconocimiento absoluto a través de las normas acusadas de la ley cuando se contempla que solamente el propietario de bien privado que ha sido sancionado puede impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.”.”.

La [Sentencia C-318 de 2002.05.02](#), resume la demanda así:

“Considera el actor que las normas demandadas violan el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 58, 95, 103, 112, 158 y 229 de la Carta. El concepto de violación se tratará de resumir así:

La Ley 675 de 2001, desde su inicio, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados.

Por desconocer esta realidad, la Ley está estructurada, desde su objeto mismo, otorgando a los propietarios un poder “de dominación antidemocrático sobre los demás miembros de la comunidad social”. Señala, también, que “De manera absolutamente abusiva y arbitraria, y por ende ilegal, la ley 675 estatuye a favor de los propietarios de unidades privadas todo un amplio catálogo de derechos y tan solo consagra respecto de los tenedores obligaciones y sanciones.”



El artículo 1° acusado, no obstante anunciar que la finalidad del régimen de propiedad horizontal es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, y la función social de la sociedad, esta finalidad no se refleja, ya que sólo regula lo que atañe a los propietarios.

La Ley 675 ataca la estructura del ordenamiento jurídico civil, ya que se impone sobre las instituciones legales como la posesión y tenencia reguladas por los artículos 762 a 781 del Código Civil. De esta forma se produce la violación del artículo 158 de la Constitución, por violación a la unidad de materia.

Señala que las partes subrayadas de los artículos acusados impiden la regulación de la convivencia pacífica en los edificios y conjuntos a quienes no sean propietarios, lo que crea una verdadera injusticia y desigualdad.

Esto se refleja, en especial, en la forma como está concebida la propiedad horizontal. En efecto, el artículo 32 señala que la propiedad horizontal es una persona jurídica conformada únicamente por los dueños de dominio particular. Es decir, deja expresamente por fuera a quienes no tienen el carácter de propietarios.

Sin embargo, el artículo 37, inciso 3°, establece que las decisiones de la asamblea general son de obligatorio cumplimiento no sólo para los propietarios del edificio, sino para todos sus usuarios y ocupantes.

Para el actor, extender las decisiones de la asamblea general a quienes no son propietarios, viola el artículo 2° de la Constitución, en cuanto expresa que en las decisiones que



afectan a todos, deben participar todos. Además, se desconoce el artículo 14 de la Carta, pues se niega el derecho a tener personalidad jurídica a quienes no son propietarios. Los tenedores y poseedores, tampoco tienen derecho a elegir y ser elegido en los órganos de representación de la copropiedad. Ni tienen acción ante la Alcaldía.

La violación del debido proceso y del acceso a la administración de justicia, la explica el demandante así:

“El artículo 37 de la Ley 675, pregona que las decisiones de la asamblea general son obligatorias para los propietarios, usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. El artículo 59 ibídem, permite sancionar las conductas de propietarios, tenedores o terceros.

“Sin embargo, el artículo 49 de la ley en comento, haciendo coro con el artículo 62 de la misma, solamente permiten que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, tengan derecho de acción para impugnar las decisiones corrientes de la asamblea general; y solamente se permite que el propietario sancionado impugne la decisión sancionatoria.

“Tamaño adefesio significa, que pese a que el reglamento y las decisiones de la asamblea cobijan por igual a propietarios, ocupantes y usuarios, solamente los primeros pueden ejercitar el derecho de acción para demandar las decisiones que les afecten. Ello, desconoce el principio de igualdad, niega el derecho de acceso a la administración de justicia de miembros del colectivo distintos a los propietarios, y consagra un orden injusto, contrario al orden justo que implanta la Carta.



“El derecho fundamental al debido proceso, que incluye el de contradicción y defensa experimenta un desconocimiento absoluto a través de las normas acusadas de la ley cuando se contempla que solamente el propietario de bien privado que ha sido sancionado puede impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.”.”.

La [Sentencia C-318 de 2002.05.02](#), en sus consideraciones precisó lo siguiente:

“2.1 Hay que advertir desde ahora, que el examen se hará sobre el cargo general que plantea el actor, que consiste, básicamente, en que la Ley 675 de 2001, desde su articulado inicial, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados. Considera, entonces, que la Ley al desconocer esta realidad, viola el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 95, 103, 112 y 229 de la Carta.

La violación de los derechos de quienes no son propietarios, según el demandante, se plasma en el contenido de los 17 artículos que acusa parcialmente. Cuyo concepto de violación se resume en que tales preceptos impiden que los moradores de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, que no sean propietarios, sean objeto de regulación del reglamento, a pesar de que el objeto de la Ley, es la



convivencia pacífica (arts. 1 y 3 de la ley 675); los no propietarios no hacen parte de la persona jurídica que se constituye para administrar correctamente los bienes y servicios comunes (art. 32 ibídem); no pueden integrar la asamblea general, que es el órgano que toma decisiones, decisiones que no sólo afectan a los propietarios, sino a los demás moradores (art. 37 ibídem); en las reuniones de copropietarios sólo son convocados los propietarios (arts. 39, 42, 43, 45); se les restringe a los no propietarios el acceso a las actas a los no propietarios (arts. 47, 49); ni pueden, esta clase de moradores, designar al representante legal (art. 50); además, una de las funciones del administrador es notificar las sanciones a los propietarios, pero nada dice sobre quienes no lo son (art. 51, 11).

Sin embargo, observa el demandante, para efectos de imponer sanciones, los no propietarios sí son objeto de regulación en la Ley (art. 59); y, el derecho de impugnación contra las sanciones sólo se predica para los propietarios (62).

Esto quiere decir que, se viola, en especial, el principio consagrado en la Constitución que dice *“facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan”* (art. 2 de la Carta), porque, explica el actor, si las decisiones de la asamblea general cobijan a todos, todos deben tener derecho a participar en la asamblea, al no hacerlo, la Ley no está garantizando la convivencia pacífica, a pesar de ser el objeto descrito en el artículo 1º.

2.2 El interviniente y el señor Procurador consideran que no tiene razón el demandante porque, la situación jurídica de quienes son propietarios no es la misma de la de los



poseedores, tenedores o arrendatarios. Para el Procurador, sin embargo, quienes sean poseedores con ánimo de señor y dueño, deben ser tenidos como propietarios.

2.3 Planteadas así las cosas, dada la generalidad del cargo y la forma como está redactada la demanda, la mayor parte de las normas constitucionales que estima vulneradas el actor, obedecen a la interpretación personal que de las mismas él da, por lo que la Sala no se detendrá a examinar disposición por disposición, sino que examinará la acusación general.

2.4 Por ello, en primer lugar examinará en qué consiste una ley de propiedad horizontal; y, en segundo lugar, si una ley de esta naturaleza debe cobijar las relaciones jurídicas de convivencia de los propietarios y de los no propietarios, o si la resolución de estas situaciones corresponde a otra clase de regulaciones.”

3. La ley que regula el régimen de propiedad horizontal. Breve referencia histórica.

3.1 La acusación, tal como la plantea el demandante, no puede resolverse sin hacer una breve referencia a la razón de ser de esta relativamente nueva noción del derecho de dominio, denominada *propiedad horizontal*.

3.2 La necesidad inmediata de establecer reglas sobre la propiedad horizontal, los estudiosos la ubican en los hechos sucedidos el día 9 de abril de 1948, cuando, a raíz de la destrucción de inmuebles, que se produjo ese día, hizo que este asunto que ya estaba en desarrollo en otros países, con la experiencia vivida en las 2 guerras mundiales, que se



padecieron en el siglo pasado, dejara de ser un problema teórico y se convirtiera en una realidad de inaplazable regulación, en nuestro país.

En efecto: había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas.

Los hechos del 9 de abril, pues, dieron como resultado que con la declaración del Estado de Sitio (Decreto 1239 de 10 de abril de 1948), se expidiera el Decreto 1286 de 1948, de fecha 21 de abril de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.”

En los considerandos 2 y 3 de este Decreto, se lee:

“2º. Que para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos, es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios;

“3º. Que por falta de una legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países



ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de la clase media.”

Este decreto fue convertido, en el mes de diciembre de 1948, en la Ley 182 de 1948.

3.3 Sin embargo, desde entonces, esta clase de derecho de dominio ha planteado múltiples interrogantes, que de una u otra manera, afectan la convivencia pacífica de quienes comparten bienes comunes.

4. Cómo ha resuelto la ley el interrogante de a quién pertenecen los bienes comunes, y, por ende, la titularidad de los mismos.

4.1 Por tratarse de una situación nueva que, como se dijo, no tenía un desarrollo legal y, mucho menos, jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes, ha dado lugar a las más diversas teorías jurídicas, encaminadas a resolver, dentro de las nociones generales y clásicas del derecho y de la propiedad, asuntos tales como, cuál es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes: si a todos los propietarios, o a una nueva persona jurídica o a una sociedad, integrada por los propietarios. Para lo que interesa a esta providencia, porque, no es del caso detenerse en todas las teorías que se han desarrollado, basta mencionar las más importantes, y la forma como la Ley las ha adoptado:



4.1.1 - La teoría de la comunidad, entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Sin embargo, esta teoría presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común. Por ello, se desarrolló la teoría de la comunidad *sui generis*, que fue la adoptada, primero en el Decreto 1286 de 1948, y posteriormente, en la Ley 182 de 1948, así: “*Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectado a uso común. (art. 2)*”

4.1.2 - En la Ley 16 de 1985 se acogió la teoría de la persona jurídica. Con esta teoría se trataron de superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento. Sin embargo, esta teoría de la persona jurídica, dentro de la propiedad horizontal, entendida como una persona jurídica distinta de los copropietarios y dueña de los bienes comunes, para algunos presenta el problema jurídico de la forma jurídica de la adquisición de los derechos reales: el título y el modo. No obstante estos inconvenientes que le señalan es la que se impuso, no sólo en la Ley 16 de 1985, sino, también, en la ley 675 de 2001, artículo 32.

4.2 Sea este breve recuento, para resaltar dos aspectos:

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho



innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

4.3 La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así:

“Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas. (Sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra)

También, la Corte Constitucional, en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia,



seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal “es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. Explicó la sentencia estos puntos, así:

“De esta manera, puede afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos



pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquellos que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades.*

*Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer **limitaciones al ejercicio de la propiedad** que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las*



regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.

El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.

En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo,



cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.” (Sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)

4.4 De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor



y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

4.5 Ahora bien: hay que observar que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. Al examinar la Ley 675, en estos aspectos, al contrario de lo afirmado por el demandante, en el sentido de que no se respetan estos principios en relación con quienes no son propietarios, el artículo 77, no acusado, es claro al respecto: *“Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercer las acciones policivas, penales y civiles.”*

Ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son. Cabe señalar, también que, así la Ley 675 de 2001 no lo dijera expresamente como lo hace en la norma transcrita, tal circunstancia tampoco impediría a los afectados acudir a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos



suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

4.6 Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar 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 lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

Es obvio, entonces, que una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.

4.7 De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede



privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.

En consecuencia, el cargo general aducido por el actor, en el sentido de que la Ley sólo reguló los derechos de los propietarios y desconoció los derechos de quienes no lo son, como los tenedores, arrendatarios, poseedores, etc., no prospera, por las razones expuestas, pero habrá de entenderse condicionado a lo expuesto en párrafos precedentes, como se indicará, para mayor precisión en la parte resolutive de esta sentencia.

4.8 Finalmente, sólo hay que decir, como lo pusieron de presente el interviniente y el señor Procurador, el actor asimila las nociones de propietario con las de poseedor, tenedor, arrendatario, y, en general, con la de cualquier persona, y que bajo cualquier título, que sea morador de un edificio o conjunto bajo el régimen de propiedad horizontal.

Como las diferencias son obvias, basta remitirse al Código Civil, para descartar que con la expedición de la Ley 675 se viole el derecho de quienes no son iguales, como es el caso que se examina.



En consecuencia, por los cargos formulados, se declararán exequibles los artículos demandados.”. (Los resaltados en color, no son del original).

La Sentencia C-318 de 2002.05.02, nos aclara algunos conceptos del texto del artículo 1° de la Ley 675 de 2001, como es el caso del concepto de dominio y su especial denominación como **Propiedad Horizontal**. (El texto completo de la sentencia, puede descargarlo [aquí](#)).

[Ver Índice de Jurisprudencia](#)

4. Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Quinta, [Sentencia de 2005.11.24](#), Consejero ponente: REINALDO CHAVARRO BURITICÁ, Radicación número: 25000-23-26-000-2004-00789-01(ACU), Acción de cumplimiento de ANDRES SALCEDO GALA contra la Oficina de Planeación Municipal de Chía, a fin de obtener el cumplimiento de lo dispuesto en la Leyes 388 de 1997, 400 de 1997 (Ley sobre construcciones sismoresistentes) y 675 de 2001, pretendiendo que se ordene la demolición de obras y/o la adecuación de las mismas.

En esta Sentencia se citan o interpretan las normas siguientes:

1991.07.20 Constitución Política Artículo 87 de la

1997.07.24 Ley 388 de 1997 de 1997.07.24 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", artículos 99 (licencias), 103 (infracciones urbanísticas [Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003]), y 104 (sanciones urbanísticas [Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003])

1997.07.29 Ley 393 de 1997.07.29 "Por la cual se desarrolla el artículo 87 de la Constitución Política", artículo 19.



1997.08.19 Ley 400 de 1997.08.19 "Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes", artículo 2° (alcance).

1998.06.10 Decreto 1052 de 1998.06.10 "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas", artículos 4, 5 y 10;

1998.06.16 Decreto 1052 de 1998.06.16 "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas", artículo 4° (licencia de construcción y sus modalidades), artículo 5° (obligatoriedad), artículo 10° (documentos que debe acompañar la solicitud de licencia).

2001.08.03 Ley 675 de 2001.08.03 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", artículo 1° (objeto), artículo 3° (definiciones), artículo 20 (desafectación de bienes comunes no esenciales).

2003.06.13 Ley 810 de 2003.06.13, "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".

De las normas citadas como incumplidas la Sentencia estableció:

- Que la licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.
- Que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, se requiere de licencia expedida por la respectiva autoridad.



- Que toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables.
- Que en los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

Con base en las infracciones urbanísticas que fueron demostradas en el proceso, la Sentencia ordenó al alcalde del municipio de Chía y a la Oficina de Planeación Municipal de dicho municipio, acatar las disposiciones contenidas en los artículos 99, 103 y 104 de la Ley 388 de 1997; artículos 4º, 5º y 10º del Decreto 1052 de 1998; artículo 2º de la ley 400 de 1997 y artículos 1º, 3º y 20 de la ley 675 de 2001 y como consecuencia de lo anterior la Oficina de Planeación Municipal de Chía deberá adelantar el proceso destinado a regular o sancionar la situación anómala originada en la construcción.

5. La Corte Constitucional, en [Sentencia T-909 de 2011.12.01](#), Magistrado Ponente Dr. Juan Carlos Henao, al analizar los derechos de los no propietarios, dijo:

“(…)el reglamento de propiedad horizontal, esencial fuente para la ordenación de los asuntos de la copropiedad, debe concebirse



dentro de la legalidad propia del Estado de derecho constitucional¹. Y no obstante contar con la facultad de regular con cierta autonomía los derechos e intereses de la copropiedad, los reglamentos y el ejercicio de las atribuciones legales que se confieren a los órganos de la copropiedad, no pueden negar derechos de terceros. Esto es, los terceros que transitan, visitan el centro para desarrollar alguna actividad no relacionada con el régimen de copropiedad.”.

6. ...

[Volver al Índice General](#)

Ver artículo 2°.

¹ Vid. al respecto, sentencia T-555 de 2003 donde para definir los alcances de una decisión adoptada por un centro comercial de obligar a los propietarios o arrendatarios a abrir sus locales los días domingo, en primer lugar reconoce el carácter vinculante del reglamento de copropiedad y demás decisiones adoptadas por la asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial o del centro comercial, las cuales deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial. Lo anterior, empero, sin desconocer los ámbitos fundamentales de los derechos, como ocurrió en ese caso, con relación a la libertad negativa que también hace parte de la libertad de empresa.