

# **“LA PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO”**

Por

ISAAC AUGUSTO LUIS HERNAN  
RABINOVICH M. FLOREZ R. JARAMILLO L.

## **PROPIEDAD HORIZONTAL—INTRODUCCION**

Es natural que al ser esta materia incipiente en nuestra legislación, pocos son los tratadistas que la han puesto en tratamiento para dar conocimientos o conceptos acerca de ella.

Nosotros trataremos en esta pequeña tesis que aunque sencilla, puede ser completa, de dar una pauta sobre los conocimientos generales o universales de lo que tal materia significa, lo mismo que las conveniencias o inconveniencias que trae el sistema de Propiedad Horizontal, la evolución que a través de la historia ha sufrido, y lo que ha sido en nuestro país desde el momento de su iniciación.

Debe entenderse que la materia al mismo tiempo que es importante, es así mismo difícil, lo cual imposibilita para que de ella, nosotros hagamos un trabajo científico, dado que nuestros conocimientos aún no son muy sólidos en lo que a esta materia se refiere.

Pero con muy buena voluntad, trataremos de delinearla más o menos, pues como antes anotamos, la materia es importante, lo cual nos induce a tratarla en forma que mejor se acomode, teniendo en cuenta principios bien adaptados y sistematizados, y tomando como base el campo que a ella se ha conferido en los países subdesarrollados de conformidad a los problemas sociales sobre vivienda.

El programa que vamos a desarrollar consta de varios títulos, cada uno de los cuales está a su vez dividido en subtítulos.

## HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Muchos fueron los factores que influyeron en el nacimiento de la propiedad horizontal, en sus primeros orígenes, en diferentes campos, tales como en el Institucional, en donde obraban factores de complejidad y diversidad en las formas de dominio, en el terreno de los hechos, se produjo una situación que fué determinante en el nacimiento de la propiedad horizontal.

En efecto, por la ocurrencia de las guerras entre los señores feudales, las gentes se unieron para formar tribus y pueblos. En los lugares donde se concentraban, se hicieron barricadas y fosos en la periferia para así asegurar su defensa en caso de ataque, y por esta circunstancia se vió reducida la extensión de terreno dentro de las murallas, al tiempo que la población encerrada allí crecía diariamente.

Ocurrido pues tal aumento de población, era imposible salirse a construir, por lo que fué necesario pensar en hacer tales construcciones una sobre otra, dentro del terreno cercado, dando así acceso a varias familias que antes no tenían donde alojarse.

Resultó de esta circunstancia una especie de habitación semi-colectiva, ocurrencia que dió pie a buscar la manera de adaptar un derecho con el cual fue-a fácil su reglamentación, apareciendo así entonces el régimen de división de la vivienda por pisos o apartamentos, teniendo cada uno de ellos derecho de usar, gozar y disponer del correspondiente piso o apartamento, con algunas limitaciones jurídicas. En síntesis, esto aunque tratado con nombre específico, no es mas que lo que hoy conocemos con el nombre de propiedad horizontal.

Ese sistema de pisos superpuestos, cuya propiedad pertenece a diferentes dueños, alcanzó en la edad media un sorprendente desarrollo y una reglamentación que en el concepto de los peritos concedores de esta materia, no estuvo muy lejos de la perfección.

Capitant y otros que conocieron personalmente el sistema cuando él estuvo en su plenitud en la época citada, dicen que a fines del siglo XVIII era más generalizada la propiedad horizontal que la propiedad unitaria.

Algunos autores sostienen que el régimen de la propiedad horizontal no fué conocido en la antigüedad, tales como RUGGIERO y MAROI, pero la verdad es que tal sistema fué conocido en Roma antigua, ya que Buttera sostiene que en el Derecho Justiniano existieron bases y fundamentos de lo que se conoce como tal.

El profesor Udruraga, citando un autorizado tratadista llamado Bernard, dice que esta clase de propiedad fué conocida en la antigua Caldea, y además, que de ella se han encontrado fragmentos en Egipto y en Grecia.

Se ha dicho por algunos tratadistas, que el tipo de propiedad horizontal fué desarrollado en sus mayores proporciones en las ciudades francesas de Grenoble y Rannes. Según ellos, fué tal el desarrollo de ella en esas ciudades, que sería un lujo traerla para nuestros actuales tiempos.

En el Derecho Civil Francés, en la parte concerniente a las servidumbres, dice textualmente:

#### ARTICULO 664. —

CUANDO LOS DIFERENTES PISOS DE UNA CASA PERTENECEN A DIVERSOS PROPIETARIOS, LAS REPARACIONES Y CONSTRUCCIONES DEBERAN SUJETARSE, A FALTA DE REGLAS ESTABLECIDAS EN LOS TITULOS, A LAS NORMAS SIGUIENTES: LOS MUROS MAESTROS Y EL TECHO, SON DE CARGO DE TODOS LOS PROPIETARIOS, EN PROPORCION AL VALOR DEL PISO QUE PERTENECE A CADA UNO. AL PROPIETARIO DE CADA PISO CORRESPONDE EL PAVIMENTO QUE USA. AL PROPIETARIO DEL PRIMER PISO CORRESPONDE LA CARGA DE LA ESCALERA QUE LE DA ACCESO; AL PROPIETARIO DEL SEGUNDO PISO, LE TOCA LA DEL QUE A PARTIR DEL PRIMER PISO, LO CONDUCE AL SUYO, Y ASI SUCESIVAMENTE.

Vemos que éste artículo, aunque pertenece a las servidumbres, en su profundidad no se refiere a ellas, sino más bien a la propiedad horizontal, aunque de una manera muy superficial. De allí que Laurent, famoso tratadista, dijese que se trataba de una verdadera "singularidad jurídica".

El Código Civil Italiano de 1865, hoy derogado, trató ese mismo punto en las mismas condiciones, aun un poco ampliado, en el artículo 562 del Título DE LAS SERVIDUMBRES PREDIALES.

En el Código Español, se trata este sistema en una forma más teórica, en el Título concerniente a LAS COMUNIDADES DE BIENES.

Otros códigos en cambio, no tratan aún y prohíben la propiedad horizontal, como por ejemplo el Código Alemán y el Suizo.

Parece que ello se debió, según anota Somarriba Undurraga, a que dicho sistema quebrantaría la unidad del folio real y podría dar alteraciones en el orden del registro.

En América, el movimiento tendiente a la organización científica de la propiedad horizontal está apenas comenzando, aunque no puede desecharse por completo lo elemental que ella ha sido, puesto que tiene valor y preponderancia. Así por ejemplo, Brasil y Chile en un principio, y posteriormente el Uruguay, representan el esfuerzo máximo para dar los delineamientos precisos al régimen de la propiedad horizontal.

La consideración del régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, ha tenido en el Brasil el mayor auge y es donde mayormente ha dado a entender que se puede organizar bien y científicamente el sistema, y también donde más ha probado sus beneficios. Allí ha dado un resultado admirable, ampliamente justificado, ya que como es sabido, el Brasil marcha a la cabeza de las naciones del continente en lo que se relaciona con la solución de los problemas urbanos. Los problemas de urbanización han sido para el Brasil de gran importancia, no con el sentido fragmentario e incógnito que ha guiado su consideración en la mayoría de los países, sino de acuerdo a los principios del funcionalismo, que proveen a la solución de las cuestiones arquitectónico-urbanistas, como parte integrante de un solo todo, como meros aspectos de un complejo económico-social-físico. Lucio Costa, Oscar Niemayer y otros muchos seguidores del movimiento, comenzando en Europa por Lecorvuisier, ocupan lugar preeminente en la historia del urbanismo brasileño y a su esfuerzo se debe no pocas de las realizaciones logradas en este campo.

En épocas anteriores al año de 1928, el sistema de la propiedad horizontal o división de propiedad de un edificio, fué prohibida en el Brasil. Pero luégo, habiéndose dado cuenta de algunas necesidades imperantes, lo mismo que el posible beneficio que de tal sistema podría sobrevenir, se planteó en la legislación el modo de permitirla, como también cual sería el método más acertado. Fué así como llegaron entonces los brasileros a tener en este continente, la mejor reglamentación sobre el sistema de propiedad horizontal, ya que contiene normas abarcadoras de todos los elementos y promiscuidades que ella pueda ofrecer. Pero con todo y su admirabilidad de la legislación brasileña, continua sin embargo el movimiento de perfección en tal aspecto. Diariamente se presentan nuevos proyectos para solucionar los problemas y para mejorar las soluciones ya existentes, es lo que hace el magno progreso de la legislación brasilera en cuanto a este tipo de propiedad.

Analícemos ahora la propiedad horizontal en Chile. En ese país vino en 1.937 una reforma del Código Civil, el cual ni prohibía ni apoyaba dicho sistema.

Precisamente no fué establecida la propiedad horizontal en la reglamentación civil de Chile, aunque sabemos que ella fué tomada en su mayor parte del régimen francés. No podemos aducir motivos por los cuales se haya pasado por alto tal reglamentación. Tal vez Don Andres Bello, redactor del Código Civil Chileno, quiso estar más a su modo de pensar que al que pudo mostrarle el pensamiento del legislador francés.

Por lo mismo, ha ocurrido tal vacío en la legislación colombiana, puesto que el Código Civil Colombiano, copiado del Chileno, no pudo tener un antecedente sobre el cual basarse su sistema para la propiedad horizontal, cosa que ha logrado tomar su primera fase muy entrada nuestra época, ya que en el año de 1.948 solamente vino a darse comienzo con la ley 182.

Como vemos, en nuestro país apenas si está embrionariamente el sistema de propiedad horizontal, puesto que solo existe la ley antes anotada, para la reglamentación de ella. Es evidente que ya en los años de 1.959 y 1.960 se ha querido hablar acerca del sistema, pero según cuentas no ha tenido progreso de ninguna clase. El poco progreso se lo debe en parte a motivos de insuficiencia cultural, a motivos económicos, sociales y aún jurídicos, los cuales analizaremos posteriormente a través de cada uno de los puntos que vamos a analizar.

## PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO

### PARA VIVIENDA PROPIAMENTE DICHA

Desde el punto de vista de la economía, el sistema de la propiedad horizontal, puede, según algunos autores, resolver nnumerables problemas en cuanto a vivienda se refiere, para las clases menos favorecidas de la fortuna tales como la clase obrera y la clase media.

Es claro que resulta más favorable edificar varias viviendas sobre un mismo terreno que edificar varias de ellas en varios terrenos, puesto que poniendo por ejemplo un tercero de valor igual a \$ 50.000.00 para construir sobre él cinco viviendas, una por cada piso, quedaría en proporción de cada una de esas viviendas, un valor de \$ 10.000.00 de terreno, economizándose así las cuatro quin

tas (4/5) partes del valor del terreno, aún más si fuese a construir cinco casas en cinco terrenos de igual dimensión, del mismo tamaño, del mismo costo, en puntos diferentes y apartados, el valor gastado aumentaría en una proporción mayor.

Pero no se han dado cuenta los que así defienden la propiedad horizontal, que la realidad es diferente, puesto que analizando profundamente los valores, con un criterio definido e imparcial, da las conclusiones diferentes.

Veamos punto por punto el estudio de tal sistema para ver que se puede decir:

Estas opiniones pueden resultar verídicas y favorables únicamente en ciertos casos, pero no puede generalizarse que sea benéfica y económica en todos los tiempos y latitudes.

Así por ejemplo resultaría favorable en un sector donde una vara cuadrada de terreno tiene un valor mayor que el valor que tenga la vara de edificación, o sea la vara de concreto o material armado. Este factor ocurre por lo general en la zona comercial de las grandes ciudades, más en la periferia de las ciudades ocurre todo lo contrario, pues el valor de terreno resultaría a un mínimo valor, comparado con el de la vara de material armado. Sería entonces absurdo construir y decir que resulta benéfico y económico un edificio para el cual se ha comprado un terreno, y que el piso para cada departamento ha resultado dos veces más caro que dicho terreno. - Eso es ilógico, antieconómico y retrasador.

De modo que quienes por este punto defienden el sistema de propiedad horizontal, están equivocados, puesto que es un sistema que en cuanto economía para vivienda es impreciso si de él se generaliza. Parece pues que no se ha detenido a estudiar el sistema de propiedad horizontal a fondo, teniendo en cuenta el valor de sus elementos TERRENO y CONSTRUCCION. Solo la han defendido al parecer, por el aparente beneficio que reporta, o tal vez por la belleza que de los grandes edificios construídos se deriva para las ciudades. En todo caso, no hemos podido deducir nosotros aquí, sin tratar de calumniar, cual es el sentimiento que mueve los defensores de la propiedad horizontal, al hacer tal cosa.

Por lo tanto, nosotros nos atrevemos a repetir que el sistema de la propiedad horizontal es absurdo, porque tenemos que saber que si lo implantamos para resolver problemas de vivienda en la clase desválida, nos es inminente pensar que tales individuos no tendrán cuando acercarse a los centros de las ciudades en consecución de un terreno donde construir su casa; pues no tienen, para conseguirlo en los lugares más apartados, menos les es posible en dichos centros.

Un comentador del sistema argumenta así:

La superficie edificada de un departamento con una discreta capacidad para albergar una familia de cuatro a seis personas, debe tener una aérea de ochenta (80) a cien (100) metros cuadrados. El precio del metro cuadrado en este tipo de edificio sube ya de cinco mil pesos (\$ 5.000.00). Esto solo ha contribuido a fijar este tipo de propiedad muy lejos del alcance de aquella masa enorme de gente que se pensó en transformar en el guión de bieaventurados propietarios.

El alto valor de los terrenos frente a una moneda despreciada, el costo subidísimo de la construcción, obliga a la construcción de micro-departamentos que condenan a vivir a sus moradores como enjaulados o comprimidos, o que transforma a los departamentos en pequeños nidos de vida galante.

Con ese concepto, vemos que parece analizar la beneficencia del sistema por parte económica, dando un tratado como si fuese más bien una solución a un problema, solución al parecer obligada por no existir otra conducta exigible para tal ocasión.

Se ha atribuido al sistema de propiedad horizontal diversas ventajas las cuales no se han mostrado en la realidad. Se ha pensado en algunos países como en Chile, que tal sistema contribuye a mantener la población emigrante a otras ciudades distintas de donde antes se alojaba, que se puede intentar mantener un confort en la vivienda al alcance de la clase media y obrera, que los consumos serán mas baratos, y en general, que los servicios públicos serían mas eficientes.

Pero la realidad ha sido otra. Tal vez puede que no haya sido el propio sistema la causa del fracaso, sino más bien la desvalorización de la moneda a la que se atribuye la causa principal.

Sabemos ya por los múltiples problemas antes anotados, que la propiedad horizontal en cuanto se refiere a la vivienda, no es el punto clave para resolver el problema que de tal magnitud se ha presentado en los últimos tiempos.

Ya analizamos numéricamente el caso que se podría ejemplificar para comprender el mal entendido ahorro que se conseguiría con el sistema de propiedad horizontal, pues en realidad, sería benéfico en algunas zonas donde la vara de terreno es cara, pero no donde ella es barata, puesto que aquí resultaría más favorable la compra de terreno, más no la compra de materiales, que a la postre resultaría más cara la edificación de una plancha capacitada para sostener cuatro o cinco pisos, que no un terreno para cada uno de ellos.

Tengamos pues bien cimentado el concepto de que no hay tal resolución del problema de la vivienda por el aspecto económico de la propiedad horizontal.

Y nos ocupamos tan de lleno de esta demostración contraria puesto que desde este punto de vista único que ha definido los tan asiduos defensores de tal sistema. Más adelante, al terminar el análisis de este sistema en lo tocante a la industria y al comercio, veremos los conceptos favorables y desfavorables.

#### PARA LA INDUSTRIA.

Teniendo en cuenta los valores que se economizan para la vivienda, que según algunos tal ocurre, podemos también analizarlo para la fase industrial. Dicen ciertos tratadistas, que los pequeños industriales, verían con agrado, poder construir las edificaciones para sus empresas por el sistema de propiedad horizontal, resultando así un valor de capital excedente para la consecución de materias primas, las que han de ser transformadas en bienes de consumo. Es decir, que un industrial de los que aquí analizamos, que tenga \$ 100.000.00 para plantar una empresa, de los cuales piense gastar una suma de \$ 50.000.00 en edificio, cuya construcción le costará \$ 5.000.00 y el terreno igual suma, al juntarse con dos o tres más, para construir dicho edificio sobre el mismo terreno, aunque con mayor número de plantas, ahorraría un valor en el terreno, valor que no tendrá entonces que desembolsar, quedando para adjuntarlo al capital movable determinado a comprar las materias primas. Tal ahorro, conseguido en esa forma por varios industriales, dará al fin un aumento de capital para todos, y un progreso de la economía nacional.

Se desprende según estos conceptos que el sistema de propiedad horizontal, aplicado al sector industrial, es económicamente benéfico y ventajoso, ya que a simple vista se ve el progreso y el mayor ahorro de los capitales movibles.

Pero a la par del análisis que hicimos para la vivienda, en cuanto a lo económico de las edificaciones, podemos de una vez por todas aducir que es erróneo generalizar la bondad y ventaja del sistema todas las urbanizaciones.

Yd son conocidos de nosotros los motivos por los cuales el sistema de propiedad horizontal no es más económico. Pero tampoco pretendemos que tal sistema sea totalmente desventajoso, pues por lo mismo que decimos que "para algunos sectores es desventajoso".

No es pues totalmente favorable en el sector industrial, el sis-



tema de propiedad horizontal, puesto que, por los puntos ya analizados conocemos bien sus desventajas. Pero si tenemos en cuenta el concepto que trajimos anteriormente, de que el sistema es favorable en los sectores céntricos de las ciudades, donde la vara de terreno es más cara que la vara de material armado, tenemos necesariamente que concluir, que como la industria, algunas veces se opera en esos centros de las ciudades, tiene su parte de beneficio. No así para las industrias que operan en los alrededores de las ciudades, puntos éstos en que la vara de terreno es mucho más barata que la de material armado.

### PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL

Nuestros ya conocidos defensores del gran sistema de propiedad horizontal, argumentan que uno de los principales objetivos de todo hombre, es formar un hogar, y que a la par que eso desea y se propone, se le ocurre otro tanto en cuanto a la consecución de vivienda en donde acomodar su familia.

Como es sabido, el alza inmoderada de los arrendamientos, la carestía de los terrenos, de los materiales de construcción y el empobrecimiento general que se ha prestado en nuestras grandes ciudades, hacen necesario el sistema de propiedad horizontal, ya que las clases menos favorecidas carecen de medios para entrar a construir individualmente, y por su cuenta, su propia vivienda.

La propiedad organizada en la mayoría de los países del mundo, ha desempeñado en todos ellos un importante rol, y no se vé por qué haya de seguirse caminos diferentes en nuevas legislaciones. Aún quienes con más apasionamiento de rigor científico la combaten, habrán de aceptar que en las actuales circunstancias, la institución significa un gran avance en el derecho moderno.

Implantado el sistema de propiedad horizontal, sería uno de los puntos básicos para emprender un aumento de la comunidad, del material humano, lo mismo sería base principal para enseñar a la mejor convivencia social, puesto que al verse reunidos por vínculos de propiedad sobre el mismo inmueble, al estar en reunión dentro del mismo, al servirse unos a otros en sus necesidades propias, resultaría al cabo una unión casi fraternal que al ir aumentando se llegaría al máximo de ella.

Otro campo benéfico, propugnado por la propiedad horizontal sería el progreso de la sociedad misma, pues al tener más facilidades para conseguir su propia vivienda, se mejoraría por completo las familias que a diario vemos regadas por las principales

calles de nuestras ciudades, cosa que va en detrimento de las mismas.

Pero es precisamente utópico pensar que el sistema de propiedad horizontal sea base para una mayor progresión de la humanidad, pues tenemos bien sabido que una familia compuesta por los esposos y cuatro hijos pequeños, que en una época viven en un pequeño apartamento adaptado a ellos, se vería en el futuro abocada a vivir en peores condiciones higiénicas y saludables cuando se multiplicara en el correr de los años. Y si el fondo y esencia de la propiedad horizontal es la economía de las edificaciones, para poder acomodarlas a las clases menos pudientes, es de concluir que dichas edificaciones, es decir sus apartamentos, serían pequeños, con facultad para la familia de permanecer en ellos únicamente cuando su número fuese así mismo reducido, y eso no por mucho tiempo.

O sería el caso, de que quien entrase a disfrutar de uno de esos alojamientos, estuviese siempre con la prevención de conseguir otro posteriormente, donde poder acomodar ya su crecido número de descendientes. Y como si este no quiere o no puede ser precavido por un jefe de hogar situado en esas condiciones, entonces buscará la limitación de su familia para poder permanecer allí. Si esto ocurre, vemos que el mismo sistema se cae de sus bases en donde se quiere apoyar.

Podemos entonces decir que con esta base podemos argumentar lo siguiente:

Si la vivienda es aún costo mínimo, necesariamente tiene que ser pequeña; si es pequeña, no puede alojar un número crecido de personas, y cualquiera que sea el número que allí se aloje, ha de crecer si se trata de familia; y si no puede alojarse sino un limitado número de personas, cómo se opera cuando este número crezca, o no puede crecer? Si no puede crecer, no hay tal aumento de la humanidad, del que tratan los defensores de propiedad horizontal.

Demos un poco de espacio a lo que opinan los defensores del sistema en cuanto a la mejor convivencia que depara la propiedad horizontal. Se sabe que si ponemos a convivir personas no adaptadas al ambiente social, y que carecen del sentido de comunidad, calidades que desgraciadamente tienen la mayoría de nuestros individuos de las clases media y trabajadora, no pueden ellos enseñarse a tener entre sí buenas relaciones amistosas. Y si no existe entre ellos el sentido de la comunidad, ni trabajan por hacer buenas relaciones, mal puede pensarse en que pueda existir cooperación de unos a otros y de que puedan vivir en completa armonía cada cual en la planta que le corresponde. El carácter irascible

que ostenta nuestra raza, no permite tal maravilla, aunque principiando por enseñarles tales ejemplos desde niños, llegarían a poder adquirirla.

Acercas de este punto se ha argumentado que algunas familias, ya están acostumbradas a vivir en un mismo edificio, y que si ellas lo hacen, por qué las demás no pueden hacerlo?. Pero recordemos que las familias que actualmente viven de tal modo, lo hacen en edificios no propios, por lo que si se presenta algún problema, es fácil conocerlo ya que quien lo sufre, hace que la otra persona o familia, sea retirada por el dueño del edificio, cosa que se hace rápidamente.

No podemos creer que el sistema de propiedad horizontal sea la escuela donde vamos a congregarnos a nuestros trabajadores para que aprendan las buenas normas de la convivencia humana. No es allí donde vamos a congregarnos para que aprendan a tener sentido de comunidad y de cooperación: Ni menos aún sería fácil encontrar o unir entre ellos estos elementos para producir una convivencia completa.

Desde todo punto de vista, el concepto es errado. - No queremos decir con ello que cerramos totalmente los puntos a la creencia de que el hombre puede hacer lo que humanamente se propone. Lo que queremos hacer notar, es que la desadaptación ambiental y el poco sentido de cooperación que reina en ciertos individuos, hace que les falte voluntad en muchos casos para cambiar de camino; aún cuando de sobra conozcan que ese tal, no es el que se le han asignado como seres racionales. Entonces la escuela para tales promociones es otra, pero no el sistema de propiedad horizontal.

## DIFERENTES CONCEPTOS ACERCA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A través de los análisis que hemos anotado sobre la propiedad horizontal, hemos visto conceptos favorables al sistema de la propiedad horizontal, cada uno de los tratadistas la defiende de acuerdo con su pensamiento y con los puntos que considera de especial apreciación, dando así base a tener fundamentos más o menos convincentes.

Pero, en sentir de otros, tales aseveraciones no tienen fundamento certero, y por lo tanto para ellos el sistema de propiedad horizontal no es lo suficientemente preciso para que sea dable generalizarlo.

Preguntados varios de nuestros profesores, todos ellos versados sobre diferentes materias del derecho, nos han puesto de pre-

senste todos los inconvenientes que el régimen puede conllevar. De entre ellos citamos a los Doctores: LUCRECIO JARAMILLO VELEZ, IGNACIO MEJIA VELASQUEZ, y FERNANDO URIBE RESTREPO.

Tales profesores nos dieron conceptos que si bien tenían diferencia de expresión, su esencia es la misma. Así por ejemplo la tesis de los tres juristas, es de que el sistema de propiedad horizontal, no trae ninguna conveniencia económica en todos los sectores, por lo tanto no es clave que nos ayude a resolver el problema de la vivienda para las clases menos favorecidas de la fortuna.

El Doctor IGNACIO MEJIA VELASQUEZ conceptúa que el sistema de propiedad horizontal se vería benéfico en cuanto a los edificios para industria y comercio, lo mismo que los construídos bajo el mismo sistema aprovechados para servicios públicos; ya que reuniendo varias industrias en un mismo sector, varios almacenes en iguales condiciones, el ahorro de los ciudadanos se mira ubicado en el tiempo tan mínimo que gastarían en la consecución de sus utencilios, mercancías y demás necesidades.

Dice así el Dr. Mejía:

El sistema de propiedad horizontal, tiene su beneficio en cuanto al menor tiempo que habría de gastar en ir de un lugar a otro, ya que ubicando todos los servicios públicos en un mismo sector, también así, todos los almacenes, todos los abogados, los médicos etc. en pabellones conjuntos, respectivamente, el beneficio de la propiedad horizontal como anotamos antes, se vería en que así no se tendría que caminar tres cuadras hacia el Palacio Municipal, cuatro hacia el Palacio Nacional, seis hacia una notaría y otro gran número de cuadras hacia otros lugares de necesaria visita.

Pero hace mención únicamente al beneficio reportado en lo tocante a la industria, comercio, oficinas y servicios públicos, no así para la vivienda, caso para el cual anota grandes inconvenientes de diversa índole. Tales inconvenientes pueden ser por ejemplo, los malos vecinos a los cuales no se les aguanta por su bullicio, por su mal comportamiento y demás.

Si este bullicio se presentara por un inquilino, el problema a resolver sería menos grave y menos difícil, puesto que el remedio no es más que avisar al dueño del edificio, para que a ese tal, se le haga desocupar. Pero si tal caso lo presenta un propietario de una de las plantas del edificio, el problema se agudiza y no es de fácil solución. Si los hijos de ese propietario se dedican a dañar, molestar, romper vidrios, golpear puertas, de ahí en adelante, la tranquilidad y el buen ritmo se dañan en ese edificio, ahí nace un problema.

Base de todo esto, es el estado de incultura social del mayor número de nuestras gentes medianas, las cuales además de carecer de ellos, adjuntan el poco sentido de sociabilidad y amistad que debe primar en una sociedad más o menos organizada. También la poca preocupación por que no se perturbe la tranquilidad de unos por los otros.

Además, este régimen de propiedad horizontal, ha querido implantarse esencialmente, como solución al problema de la vivienda. Pero mientras las ciudades tengan extensión suficiente para ampliarse, mejor es que sigan su expansión periférica. Esto lo tratamos desde el punto de vista colombiano, porque tal vez no se puede conceptuar en la misma forma para las ciudades europeas, las cuales carecen, en su mayoría, de extensión para expandirse hacia sus afueras, es decir, no tienen más hacia donde continuar su engrandecimiento más allá de los lugares suburbanos. De ahí que en esas ciudades, sus gentes han tenido que crearse el modo de concentrarse, y han adoptado el sistema de propiedad horizontal como reducción y única solución al problema de la vivienda.

El Doctor Fernando Uribe, como sociólogo profundo que es, dió el siguiente concepto:

El sistema de propiedad horizontal, podrá ser benéfico en otros países, no así en nuestro medio, puesto que sabido está, y bien lo tenemos, que entre nosotros prima la incultura popular, motivo por el cual se haría pesado el ambiente para vivir tres o cuatro familias en un mismo edificio, ya que poco a poco se van presentando problemas sociales, los cuales a la postre, serían de más embergadura que el mismo problema de la propia vivienda, pues como se sabe, mejor que todo son la paz y la convivencia, y si se han de sacrificar éstas por resolver otro problema como es el de la vivienda, mejor que no lo resolviésemos.

Respecto a la extensión argumentó en la misma forma que lo hiciera el Doctor Ignacio Mejía Velásquez. Dice que en cuanto a edificios destinados para Servicios Públicos y privados, sí es factible que la propiedad horizontal preste su beneficio y derive sus prerrogativas, pero en lo tocante al caso de la vivienda, no merece todavía asignación alguna porque traería mayores inconvenientes.

Argumentan algunos, que ese sistema de vida puede darse, puesto que ya se conocen muchos casos entre nosotros de que muchas familias viven en varias plantas de un mismo edificio. Pero lo cierto del caso es que se ha visto en verdad que así viven, pero no se han detenido a estudiar los problemas sociales que allí surgen.

Para el Doctor Lucrecio Jaramillo Vélez, esclarecido juriconsulto de nuestros días, la propiedad horizontal merece en nuestro país

profundidad y estudio, pero únicamente con el objeto de quitarle tanto merecimiento que a ella se ha asignado, pues no tiene en realidad tantos beneficios como le asignan sus defensores.

Y para que nosotros nos formásemos un criterio bien preciso de su concepto, totalmente adverso a la propiedad horizontal, nos afirmó categóricamente, que él "NUNCA COMPRARIA UNA PARTE DE UN EDIFICIO CON EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL". Esto afirma pues, un experto y profundo conocedor de la ciencia del Derecho, cosa que a nuestro parecer, es totalmente difícil de refutar, puesto que como autoridad que es, debemos creer en sus conceptos, y si nos creyésemos capaces de hacer alguna refutación, por ahora no tendríamos puntos precisos por donde principiarla.

Es pues, por lo que nos atrevemos a conceptuar que el sistema de propiedad horizontal no presta todavía su caudal de beneficio, ya que en sentir de los anteriores profesores que hemos citado, de algunos tratadistas que hemos estudiado, y aún nuestro propio concepto, le hemos visto su poca ventaja.

El Dr. Jaime Gil Sánchez es acérrimo defensor de la propiedad horizontal.

Para no alargarnos más en este trabajo, nos abstenemos de transcribirlo, ya que todo su concepto está condensado en un decálogo muy extenso. - Sin embargo, recomendamos que dicho pensamiento sobre la propiedad horizontal, será publicado en la Revista de la Facultad de Economía y Finanzas de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA.

## NATURALEZA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Este tipo de propiedad, es una especie del género de la comunidad: es una forma de la copropiedad, y según el profesor Butera, presenta una característica muy particular: es la síntesis de una cosa principal dividida, y de una cosa accesoria a constitutiva e indispensable, en común. En las demás figuras de la comunidad, la comunión recae sobre lo principal, en la propiedad horizontal recae sobre lo accesorio. Y una particularidad más, la comunión de lo accesorio es necesaria; el acto dispositivo sobre lo principal se extiende de pleno derecho, al accesorio correspondiente.

El punto de vista del jurista anteriormente citado, se encuentra confirmado en varias de las normas que existen de este régimen en la legislación Chilena, lo mismo en algunos principios reguladores del mismo, las cuales hemos tenido ocasión de ver. Para ejemplo, transcribimos los artículos concernientes al punto que tratamos, y que pertenecen a la legislación Chilena, la cual traemos aquí por ser en opinión de muchos tratadistas, la que mejor reglamenta la propiedad horizontal.

Tales artículos son los siguientes:

**ARTICULO PRIMERO.**— Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de esta ley. (Trátase de la ley que reglamenta la propiedad horizontal Chilena.)

**ARTICULO SEGUNDO.** — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectos al uso común.

**ARTICULO SEPTIMO.** — Los derechos de cada propietario que se reputan comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento. Por consiguiente, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento, estarán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamentos a que acceden.

Este régimen está tratado en forma distinta de otras legislaciones, que lo adjudican al tratado de las servidumbres, otras a los derechos reales, otras en fin, la asignan en otros capítulos.

A simple vista se mira, que en ésta especie de propiedad no caben sino los edificios, puesto que estudiando el caso a fondo, no pueden haber más objetos que quepan dentro de ella, o que puedan ser cobijados por tal régimen. Y debemos entender por edificios, las construcciones inmuebles con techo, que han sido contruidas con el ánimo de la habitación o en la que una o más personas pueden desarrollar cualquiera labor, ya sea ella permanente o transitoria.

En Colombia, tenemos como reglamentación de la propiedad horizontal, la ley 182 de 1948 la cual transcribimos y trotamos más adelante.

En el estudio de las Instituciones Jurídicas, es a menudo fácil caer en error porque aunque cada una de ellas posee notas y caracteres que la distinguen de las demás, existen sin duda sectores donde los linderos se hacen borrosos no solo por la coincidencia de las cuestiones doctrinarias, sino también por la de la apariencia material de los hechos. De ahí que una comparación entre los hechos del estudio y otros que le son afines, al mostrarnos lo que tienen de común las Entidades confrontadas, nos permita penetrar rectamente a lo que es propio y positivo del primero.

El sistema de La Propiedad Horizontal, rosa muy de cerca con numerosas instituciones jurídicas, y creemos cumplir una función importante en el estudio del tema, al analizar brevemente tres de ellas LA COMUNIDAD, LA SERVIDUMBRE y LA SOCIEDAD, aplicadas, modeladas, por así decirlo, a la justificación y explicación del régimen materia

del estudio. - Son numerosos los autores que en el estudio del régimen de división, enfocan sus problemas desde el punto de vista de otras figuras jurídicas, torciendo y desnaturalizando a menudo el exacto contenido de éstas con el olvido de que si hay puntos de doctrinas comunes, los hay también distintos y aún también opuestos.

Síntesis de las doctrinas ideales para explicar y reglamentar la propiedad horizontal.

## EL SISTEMA DE LA COMUNIDAD

El Sistema de la Comunidad o Condominio, es de los que cuenta con mayor popularidad entre quienes, reconociendo las ventajas prácticas de la división horizontal, no se atreven a aceptarlas con el alcance natural que le corresponde, por temor reverencial al carácter intangible de los principios. La comunidad corresponde a una forma de dominio en la cual pluralidad de titulares ejercen sus derechos sobre una misma totalidad material, todos simultáneamente sobre todas y cada una de sus partes, según sea el valor de una entidad que se denomina CUOTA. - Por manera pues, en la comunidad, el uso y goce de cada uno de los comuneros, está virtualmente sujeto a ser interferido por el de los otros, ya que aunque la masa de comuneros puede usar y disfrutar de todas las cosas a su arbitrio, ninguno de ellos puede ejercer iguales prerrogativas sobre ninguna parte de aquellas. - El comunero debe a la comunidad lo que de ella saca, como lo dispone el artículo 2.326 del Código Civil.

Pero la figura de la Comunidad admite, en su desarrollo práctico, que por arreglo entre los comuneros, se atribuya a cada uno el disfrute de una parte determinada de la cosa, disfrute que se mira correspondientemente a lo que le toca en las ventajas del bien por razón del derecho que en él tiene. - Y este principio es el que se ha tenido en cuenta para organizar una especie de propiedad horizontal, sobre la base de que todo el edificio es una copropiedad, pero cada una de sus partes está atribuida y específicamente, en uso y goce, a cada uno de los comuneros. - No existen pues, derechos de comunidad y derechos exclusivos, sino únicamente los primeros que pesan sobre todo el edificio y sobre cada una de sus partes, pero se ejercitan convencionalmente sobre una porción determinada y solo sobre ella, pudiendo cada dueño oponer a los otros la facultad exclusiva que le corresponde sobre la parte físicamente limitada que se le ha atribuido. - El dueño puede transmitir perpetuamente su derecho de comunero, y con él el de uso y goce de porción determinada. - La división desde luégo, debe ser forzosa y perpetua para que el sistema cumpla sus fines.



Respetables autores como Lafaille, se muestran partidarios del sistema de comunidad esbozado, y arguyen que permite utilizar los beneficios de la propiedad horizontal, sin salirse de los principios generales que rigen y ordenan el derecho de dominio. - El sistema se sigue en el proyecto elaborado para la República Argentina por el ilustre jurisconsulto Alberto G. Spota, en el cual se permite constituir una copropiedad sobre edificios "cuyos diversos pisos sean atribuidos en uso, goce y disposición jurídica a cada uno de los partícipes" (artículo 1º) "entiéndese que la disposición jurídica de cada partícipe, solo puede tener por objeto el derecho de uso y goce del piso o departamento de que sea titular" (artículo 2º) Sin embargo, dentro de la comunidad se encuentran otros bienes propiamente indivisos, estos siguen un giro especial.

Se ve pues, que la forma aludida no conserva de la comunidad, prácticamente sino el nombre, porque los lineamientos de esa figura, se desnaturalizan en forma tal que la dejan insubsistente. - El usuario -perdónesenos la impropiedad- de cada piso o departamento, es en realidad, un dueño independiente, totalmente desvinculado en cuanto a sus prerrogativas sobre aquel, de los otros presuntos comuneros. De manera que resulta simplemente ilusorio que con esta organización se conserve la armonía de los Códigos, sin contar con que la enrevesada figura resultante, a más de no ser ortodoxa, es en extremo inconveniente y antitécnica.

Y es que no podía ser de otra manera, en cuanto los caracteres particulares de la comunidad no permiten la operación práctica del sistema, como ha sucedido en España donde organizada la propiedad horizontal con apego absoluto a los principios del condominio, los tribunales han resuelto uniformemente que cualquiera de los partícipes puede pedir en todo momento la división del edificio.

El régimen de comunidad es refractario a la calidad de algunos bienes que integran el cuadro de la propiedad horizontal, o mejor dicho, a la posición que les compete al titular de los derechos correspondientes, y por lo tanto, solo forzando los caracteres esenciales de esa figura, es posible que en la práctica se logren los resultados apetecidos.

## EL SISTEMA DE SOCIEDAD

Se deduce también la sociedad para explicar las relaciones jurídicas nacidas del régimen de división en pisos y departamentos, se argumenta en este sentido que existe una sociedad civil cuyo capital está representado por el edificio dividido; el aporte de cada socio y su acción o interés social correspondiente por el valor invertido en

la adquisición de su piso o apartamento, y la utilidad o beneficio por el valor del uso y disfrute que directa o indirectamente le concierne en el inmueble.

No creemos, reconociendo que la tesis planteada es un principio atrayente, que ella resista el menor análisis, desde luego aún aceptando la existencia de los tres caracteres básicos de las sociedades, cuales son la realización de un aporte, la participación en ganancias y pérdidas, y el ánimo de asociarse o "affectio societatis", el funcionamiento del sistema basta para descartar su regulación por el régimen que a esas agrupaciones les corresponde.

La sociedad es por esencia, una entidad jurídica distinta de los socios individualmente considerados. El patrimonio social no es simplemente una agregación de aportes individuales, sino una entidad distinta e independiente, de lo cual resulta que el socio no tenga facultades de uso, goce o disposición sobre ningún bien social, ni tengan tampoco sus acreedores personales sobre esos bienes los derechos que les corresponden sobre los de su deudor, de acuerdo con las reglas comunes. Solo puede perseguir el interés social a éste le toca, en mira de hacer efectivo su crédito cuando ese interés se materializa al producirse la disolución.

El régimen de sociedad, consiguientemente, no conviene a la propiedad horizontal, que es por definición, un sistema en el cual cada propietario usa, goza y dispone jurídicamente de un bien concreto, con exclusión de los otros. Está en su patrimonio, actual y exclusivamente, el derecho de dominio sobre una cosa específica, y ese derecho lo puede oponer a todos, incluso a los otros propietarios.

De lo dicho se puede extraer tres importantes conclusiones, que hacen más patente la incompatibilidad entre el régimen de sociedad y de propiedad horizontal, a saber:

a) El derecho del socio es un derecho Personal Mueble, porque recae no sobre los inmuebles que pueda poseer la sociedad, sino sobre la utilidad y sobre los activos que resten al sobrevenir la liquidación y solución. El derecho del propietario horizontal, es por el contrario, Real Inmueble: recae sobre partes concretas de un edificio que se reputan inmuebles por estar permanentemente adheridas al suelo (artículo 665 C. C.) y, además no implica solamente relaciones personales entre cada propietario y los otros, sino que comporta un poder directo sobre las cosas.

b) La representación de la sociedad, ya la ejerzan directamente los socios, ya un órgano representativo, se predica de la totalidad de los intereses sociales. En la propiedad horizontal, cada propietario representa un derecho distinto, fraccionario, independiente. La representación solo tiene lugar con respecto a los derechos que son comunes.

c) En la propiedad horizontal no se advierte por ninguna parte separación entre el Patrimonio Social y el Patrimonio Personal. Los deudores personales del socio, si así se reputa al propietario horizontal, podrían perseguir el derecho de dominio que le corresponde en cosa concreta del haber social, el piso o departamento correspondiente.

Del derecho de que la propiedad horizontal sea enteramente ajena a los caracteres de la sociedad, no se desprende que los propietarios, en su carácter de tales, estén inhibidos para agruparse en consorcios o asociaciones para mejor administrar aquellos bienes de que forzosamente todos han de servirse. La moderna Ley Francesa de 1938 lo ordena imperativamente, y con menos énfasis pero con análogo alcance, lo dispone la legislación Colombiana, sin que semejantes disposiciones merezcan una crítica o reparos por el momento.

### EL SISTEMA DE SERVIDUMBRE

Con respecto a las servidumbres, sobre las cuales se pretende edificar una teoría que explique la propiedad horizontal, tendremos la oportunidad, de hacer un análisis pormenorizado de una sentencia del tribunal de Pasto en 1941.

La tesis se plantea en dos formas diversas: ora sosteniendo que el dueño del suelo está obligado a soportar la edificación ajena, ya afirmando que existen dueños independientes del aire o del vuelo, cuyo derecho de propiedad está limitado en beneficio del dueño de la tierra. La última variante se desecha del plano, puesto que presupone la mayor importancia del aire o vuelo sobre el terreno.

En cuanto a la otra, se sustenta en el principio de la divisibilidad de las servidumbres, que consagra entre nosotros el artículo 890 del C. C. Sucedería en el presupuesto planteado, que existe una servidumbre impuesta sobre el suelo (predio sirviente), en favor del aire utilizado con edificaciones (predio dominante) cuyos beneficios se dividen entre los propietarios de este último, el gravamen consiste en la obligación de sustentar la edificación de altura.

La tesis planteada en el fondo, antes que relaciones jurídicas propias del derecho de servidumbre, una especie de combinación entre el derecho de superficie y la propiedad horizontal. Porque aplicando con rigor los principios, únicamente el suelo merece el calificativo de predio, en cuanto los edificios o casas solo se inmovilizan al vincularse a la tierra por sus cimientos y paredes. En el supuesto examinado se contempla, en verdad, un gravamen del aire o vuelo sobre el terreno, por manera que la edificación en esa hipótesis,

vendría a ser la manera de ejercer la servidumbre, y no el bien mismo que la goza. - tanto valdría sostener que un edificio grava conservidumbre la tierra en que se asienta como afirmarlo de un árbol que se plante en el suelo de otro.

Ahora bien, del principio según el cual las servidumbres inseparable del predio a que activa o pasivamente pertenecen, sé desprende lógicamente que puede vender, v. gr. una servidumbre conservando el dominio sobre el predio que la disfruta. - Y en la tesis que se encamina qué derecho traspasaría la persona que enajenase por ejemplo, un departamento de segundo piso? Una simple servidumbre, sin duda alguna, ya que el predio a que ella pertenece, no aparecería por ninguna parte, como que está confundido con la servidumbre misma. - Los dos conceptos de Servidumbre y Predio Dominante se destruyen uno a otro en este planteamiento, toda vez que al surgir aquella, absorbe la integridad de los elementos de este. La Servidumbre se serviría así misma, y nó a un predio, por la sencilla razón de que éste en su propio sentido, no existe.

Lo dicho no impide que sobre la base decretada piso o departamento es una propiedad separada, en algunas relaciones determinadas por la coexistencia e inmediatez de aquellos derechos independientes, se presenten gravámenes de servidumbre. - Cada piso o departamento, como un predio independiente bien puede reportar utilidad de la carga impuesta a otro u otros de distinto dueño. - Y naturalmente en el mismo orden de ideas, muchos dueños pueden dividir el beneficio que representa la imposición de servidumbre sobre la propiedad de uno solo.

Por ejemplo, para citar casos concretos, la Servidumbre legal de tránsito, establecida en favor de los predios que se encuentran destuidos de comunicación con la vía pública, existe en la propiedad horizontal, a menos que cada uno de los departamentos tenga suida independiente.

"Es natural, dice Mario Correa Linca refiriéndose al asunto, que en cada piso haya una servidumbre de tránsito entre los dos extremos de la escalera que confluyen en dicho piso. - A no ser que la escalera se construya en tal posición que los diversos extremos no lleguen a las interioridades de los pisos o departamentos".

Y además de las servidumbres a que pueda dar lugar la naturaleza de las cosas, cada propietario puede gravar su propiedad con aquellas otras que a bien tenga obrando dentro de los límites generales de la libertad de contratación.

La propiedad horizontal es una forma de dominio "sui generis". Cual es su verdadera naturaleza.

De lo anterior resulta que la propiedad horizontal no se compasa con ninguna de las figuras tradicionales de nuestro derecho

Civil, aunque es forzoso aceptar que su estructura se forma con mucho de los más sólidos y antiguos principios." - No podríamos decir que se trate de un derecho de propiedad, idéntico en su conformación, contenido y extensión al que reglamenta nuestro Código, pero desde luego, como lo anotamos, sus caracteres generales coinciden con los que aquel corresponde. Limitémonos entonces a decir que la propiedad horizontal es una forma de dominio "sui generis", provista de caracteres determinados y distintos, una singularidad jurídica, según la afortunada expresión de Laurent, que se sustrae a los caracteres de cualquier otra figura y que sigue rumbos teóricos y prácticos diferentes.

En lo fundamental, ya se dijo lo que es la propiedad horizontal, desde el punto de vista teórico, los autores la conservan como una yuxtaposición de derechos separados e independientes sobre una misma cosa, entendida tal yuxtaposición en dos sentidos diferentes; en cuanto a la titularidad de los derechos, y en cuanto a su calidad. - Por una parte, el dominio de una sola totalidad material se encuentra dividido en partes ciertas y determinadas entre varios titulares, quienes ejercen sobre cada porción los derechos, concernientes al propietario, de la misma manera que si se tratara de predios contiguos. La yuxtaposición, de otra parte, se predica de dos derechos cualitativamente disímiles: el de propiedad exclusiva y el de comunidad.

"La dificultad del problema, estiman los autores más calificados, refiriéndose al punto en estudio, estriva en la yuxtaposición en un mismo inmueble, de una indivisión que recae sobre las partes al uso común y de propiedades privativas sobre los diversos departamentos."

Y ciertamente del problema asume proporciones, si se considera que ninguno de los derechos -habientes en el edificio posee exclusivamente del suelo, los cimientos, las paredes y otros muchos bienes necesarios para la existencia de la construcción, de cada una de sus partes, no obstante lo cual resulta a la postre ejerciendo dominio privativo sobre alguna de esas partes, con exclusión de toda otra persona. El resultado que en verdad rompe el ordenamiento de los principios lógicos en cuanto supone que de una agregación de partes comunes resulte una entidad de carácter exclusivo, se hace más extraño teniendo en cuenta que la exclusividad no se predica del mero uso o disfrute, sino que entraña los caracteres totales de la propiedad, es susceptible de posesión, goza de las acciones tutelares del dominio, y es oponible a todos, aún a las personas que tengan derechos semejantes en el inmueble.

Se explica sin embargo, ese estado de cosas por las circunstancias materiales determinadas atrás, que imponen que los bienes agrupados para formar el edificio, pertenezcan a la masa de pro-

pietarios, verbi gratia, las mismas paredes que cierran materialmente un departamento, son al mismo tiempo sustentáculos de la construcción general. La consecuencia más acusada de esta extraña disposición, se encuentra en el carácter limitado que en la propiedad horizontal asume la facultad de disponer materialmente de la cosa, que no tiene igual alcance al correspondiente para el dominio general.

Por las mismas razones, la yuxtaposición cualitativa de derechos (comunidad y propiedad privativa), subsistirá siempre como requisito esencial de esta forma. - La existencia de un derecho común e indiviso sobre ciertos bienes, es condición indispensable para la existencia de un derecho exclusivo, y a la inversa; si desaparece alguno de los términos de la dualidad, desaparece la entidad misma. La indisoluble amalgama entre los dos derechos, acarrea la imposibilidad de que uno se radique en cabeza de una persona, y el otro subsista en patrimonio de alguno diferente, y de una persona cualquiera de las dos independientemente sea materia de convención o pasible de gravamen.

Pero las fronteras nítidas entre derecho de comunidad y derecho privativo, que a virtud de la amalgama entre ambos se hacen borrosos en punto a la facultad de disposición jurídica, resaltan en lo pertinente el uso y disfrute de la cosa. - En la órbita de su derecho exclusivo, el propietario puede operar de la manera que le convenga, en la relativo a esas prerrogativas, con las consiguientes limitaciones generales por el derecho ajeno, impuestas a todo propietario con diferencia de que las relaciones surgidas del uso y goce de las cosas comunes se informa en la existencia de derechos ajenos distintos, si no en la existencia de una pluralidad de títulos sobre tales cosas.

## COSAS SUSCEPTIBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sabemos bien, que la propiedad en general recae sobre toda clase de bienes ya sean ellos muebles o inmuebles y que según nuestro Código Civil y la Constitución Colombiana existe una propiedad sobre los bienes que no constituyen en realidad algo material como son LOS PRODUCTOS DEL INGENIO, O LOS INVENTOS UTILES, sobre los cuales se reconoce una especie de propiedad.

El concepto del Dr. Eduardo Berrío González sobre tal especie de propiedades que no es propiamente sobre la IDEA, sino sobre la cosa que ha sido producto de esa IDEA. - Pero en todo caso,, sea cual sea la opinión que se adopte, la síntesis que sobre ese concepto se tiene, es que hay una propiedad pero hablando en sentido general.

Pero llegando al campo de la PROPIEDAD HORIZONTAL solo pueden ser objeto de ella, LOS EDIFICIOS, entendiéndose por tales,

las superficies inmuebles techadas, destinadas a la habitación o en la que una o más personas pueden desarrollar cualquier labor transitoria o permanente.

### DETERMINACION DEL EDIFICIO SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL

Como ya sabemos, la propiedad horizontal solo puede darse para los edificios los cuales pueden estar destinados a habitaciones, oficinas públicas, privadas, lo mismo que a establecimientos comerciales e industriales.

Como es de entender, la determinación del edificio debe ser convenida de antemano, cosa que ninguno, luego de aceptar, pueda cambiar de parecer. - Ninguno de los propietarios del edificio puede darle una destinación diferente de la asignada y convenida en el reglamento en que se constituya la propiedad. - Y en caso de que en dicho reglamento no se haya definido su destinación, será entonces la que mayormente convenga según la naturaleza misma del edificio y según su ubicación.

### CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El edificio proyectado o ya construido, puede ser sometido al régimen de la propiedad horizontal, tal y conforme como lo anoten los respectivos interesados en los estatutos que aprueben.

Tales estatutos, como algo que es de la propiedad de bienes raíces, tienen que ser hechos en escritura pública, y registrados tal y conforme, como si se tratara de un bien cuyo dueño es una sola persona. Como aún en nuestra legislación este sistema está muy reciente, ocurre que de conformidad con el código civil, así debe ejecutarse y mejor aún, conforme a la ley 182 de 1.948 la cual analizamos más adelante.

En Chile, la propiedad horizontal está sometida a las siguientes formalidades

1º — Otorgamiento de escritura pública, otorgada por los dueños del edificio.

2º — Inserción en la escritura pública de constitución, de copia auténtica de la declaración municipal a que ya nos hemos referido, y

3º — La inscripción en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces del Departamento en que está situado el

inmueble. - Esta inscripción debe llenar los requisitos de que trata el Artículo 11 de la ley 6071 de Chile. - Debe además acompañar un plano del edificio, el cual debe satisfacer las exigencias del Artículo 8o. del reglamento del 2 de Noviembre de 1.937, también de Chile.

## EXTENSION DEL DERECHO DE CADA PROPIETARIO

Determinada la materialidad de la cosa que es objeto del derecho, esto es, del respectivo piso o departamento, enumeramos someramente las facultades de que está investido el propietario. Empero para señalar los principios que determinan el contenido del derecho unitario sobre el respectivo piso o departamento y el derecho proindiviso sobre los bienes comunes, de indivisión forzosa.

## ACTOS DE DISPOSICION SOBRE EL PISO O DEPARTAMENTO

El dueño del piso o departamento puede transferirlo por acto entre vivos o transmitirlo por causa de muerte.

a)—Cualquiera que sea el título de la transferencia (compraventa, donación, aporte en sociedad, contrato de renta vitalicia, etc) deberá constar por escritura pública. - Es obvio que el título debe inscribirse y la inscripción deberá cumplir con los requisitos señalados por la ley.

b)—En caso de muerte del propietario del piso o departamento le sucederán en el dominio horizontal sus sucesores hereditarios. Como se trata de un inmueble, regirán respecto del piso o departamento las disposiciones legales que reglamentan dicha materia.

## CARACTERES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es necesario dilucidar ahora, lo que es la propiedad en general, para luego delinearla precisamente, dar los caracteres precisos e individuales de la propiedad horizontal.

Ya anotamos antes, que la realidad horizontal no puede considerarse como figura jurídica específica, sino que ella debe ser tenida como una modalidad del derecho - tipo de dominio. - Por consiguiente, de acuerdo con este principio, en la identificación del objeto de nuestro estudio, es preciso seguir el método indicado, cual es determinar como ya dijimos, las calidades intrínsecas de la pro-



propiedad, lo mismo que la organización teórica del dominio en general, para aplicar luego las correspondientes ideas a la institución derivada, y extraer las conclusiones que sean del caso. - La manera como se plantea la consideración de una cuestión dada, es determinante en el resultado, y como aquí tratamos de analizar a fondo nuestro punto, nos parece que es necesario que partamos de precisos fundamentos que nos permitan llegar a la cuestión que se suscita.

En tal forma, nos queda más claro el estudio y mejor podremos definirla en una forma que acuse precisión.

Podemos entonces principiar a analizar de lleno las características de la propiedad horizontal y principiamos por decir que:

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL ES UN DERECHO REAL.** El derecho de propiedad es el más perfecto de los llamados reales y que nuestro código civil define diciendo que son aquellos que se tienen sobre las cosas, sin consideración a persona determinada.

Trae nuestro código civil, en su artículo 665 la enumeración de los derechos reales, cuales son: Propiedad, Usufructo, Uso o Habitación, servidumbres activas, herencia, prenda y la hipoteca. - Estos dos últimos los estudiamos en el lugar que les corresponde y nos da un conocimiento de carácter accesorio.

La persecución y la preferencia que se señalan corrientemente como característica centrales de esa clase de derechos, son calidades suficientemente conocidas y no es necesario traerlas a colación.

La propiedad es pues, un DERECHO REAL, en cuanto el derecho del propietario es oponible a toda persona sin sujeción o vínculo jurídico alguno, ni determinado. - Y más, aún, se le reputa generalmente como al único DERECHO REAL pleno existente, no solo porque su ejercicio comporta relaciones con las demás personas únicamente, al través de la cosa propia sino porque es el único que posee los caracteres de absoluto, exclusivo y perpetuo.

**LA PROPIEDAD ES UN DERECHO ABSOLUTO.** - El derecho de propiedad es un derecho absoluto, en el sentido de que concede al propietario, cuando es perfecto, el poder jurídico más completo, un derecho general a todos los servicios, utilidades o ventajas que pueda sacar de la cosa. - Pero de ningún modo, la propiedad horizontal puede reputarse como totalmente absoluta ya que tenemos que contar en que hoy en día la propiedad, aún la más general y bien cimentada tiene sus limitaciones y mientras más vamos avanzando en cultura, menos absoluta veremos la propiedad, y aún más y con mayor razón la propiedad horizontal.

Entonces, lo básico en el absolutismo del derecho de propiedad, es tener en cuenta que lo es en cuanto que quien lo tiene no re-

quiere tener en cuenta persona alguna para que se lo limite. - Quiere pues decir esto. que el derecho real de propiedad, es absoluto pero de una manera relativa. - Y estos dos términos no se oponen, ello no necesita explicación, puesto que con la simple lectura, y con unos elementales conocimientos puede entenderse lo que con ellos se quiere decir. - Así, podemos analizar en igualdad de condiciones la propiedad horizontal, teniendo en cuenta eso sí, que requiere mayores profundidades.

LA PROPIEDAD ES PERPETUA. - La propiedad en todo su sentido, es perpetua, lo que significa que perdura en el tiempo y que quien es dueño, tiene esa calidad respecto de la cosa, siempre que no opere voluntad n contrario. - De modo pues que la propiedad, para transferirse de uno a otro, tiene que estar antecedida por un acto de parte, a no ser que obre un hecho como la terminación de la cosa, caso en el cual la propiedad desaparece.

### LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CODIGO CIVIL

No es un mero interés especulativo el que nos lleva al estudio de la viabilidad o improcedencia de la propiedad horizontal, antes de la legislación que la organizó e instituyó entre nosotros. Desde mucho antes de esa reforma, el ejercicio de la libertad de construcción, trajo consigo la existencia en el hecho, más o menos al margen de la ley, de casas en las cuales la propiedad se encontraba fraccionada por pisos o departamentos entre diferentes dueños. - La cuestión, a decir, verdad, no originó un volúmen apreciable de litigios, y a esto se debe la circunstancia de que no exista en el país jurisprudencia unificada sobre el tema, toda vez que la corte no tuvo oportunidad de ocuparse de sus manifestaciones, las pocas sentencias que pronunciaron los Juzgados y Tribunales carecen de interés científico, si se exceptúa la pronunciada por el Tribunal Superior de Pasto con fecha 23 de Octubre de 1941, que no obstante su inexactitud revela un estudio cuidadoso del asunto, y acaso la dictada por el de Bogotá en 1945, que aplica, un tanto forzosamente, las reglas de la medianería al caso litigioso.

Y no se crea que la situación de hecho dependiente de los estados de división ameritados, se solucionó con la implantación del régimen de propiedad horizontal, porque según lo veremos, ese sistema no obra automáticamente para cobijarlos, como aue requiere el cumplimiento previo de algunos y muy importantes requisitos. - La creencia muy generalizada de que la propiedad horizontal es simplemente el sistema de regir edificaciones que en su apariencia práctica la presenten, puede ser causa, para quienes tienen derechos vin-

culados a esas manifestaciones ambiguas y anormales jurídicamente, de graves errores de apreciación que pueden generar evidentes perjuicios para sus intereses. - De necesidad, y de necesidad práctica, resulta entonces el análisis de esos aspectos, íntimamente vinculados al tema en estudio aunque diferentes de su específica materia.

La improcedencia de la Propiedad Horizontal en el régimen general de nuestro dominio.

Nuestro sistema de propiedad se edifica sobre el principio de la unidad del dominio, y como bien lo afirma el profesor Valencia Zea, el derecho Colombiano "no contempla la hipótesis de derechos reales superpuestos y al mismo tiempo independientes en una misma cosa". Antes bien, agregamos nosotros, parece proscribir esas formas, al menos como instituciones dotadas de vida propia, perdurables y estables.

Pueden subsistir en la práctica, y realmente subsisten, como producto del ejercicio de la libertad contractual o de circunstancias extraconvencionales, regímenes o sistemas que en mucho se asemejan a la propiedad horizontal, o al llamado derecho de superficie, que contempla un supuesto muy semejante a ésta, sin que ello debilita el concepto de que tanto éste como aquella, son en rigor científico, regímenes excepcionales, notoriamente incompatibles con algunos principios que informan la estructura general de nuestro derecho civil.

1º — El principio "qui dominus est soli dominus est coeli et infernorum".

Lo primero que se ocurre al confrontar la propiedad horizontal con el sistema del Código Bello, es la vigencia de la regla "qui dominus est soli dominus est coeli et infernorum", a cuya virtud el propietario del suelo extiende su dominio, según veíamos, tanto a la porción especial levantada verticalmente sobre sus linderos. Como a la que se halla, hasta las entrañas de la tierra, situada bajo ellos. Nuestro Código no consagra expresamente la regla, pero la aplica con mayor rigor que el derecho francés que aunque resuelve el punto de conformidad, dá lugar a la aplicación de otro principio, si así resulta de los hechos correspondientes.

Como casos más importantes de la aplicación del precepto, se encuentran entre nosotros los descritos en los artículos 738, 739 y 897 de C. C. - Los dos primeros resuelven los eventos de que se hubiere edificado o plantado en suelo ajeno con materiales propios, o en suelo propio con materiales ajenos, sobre la base de que los derechos sobre la edificación o plantación deben consolidarse siempre con los sobre el suelo, consolidación que se opera en favor del titu-

lar de estos últimos, a menos que obre su voluntad contraria. - El otro texto mencionado, declara expresamente denunciabile "toda obra voladiza que atravieza el plano vertical de la línea divisoria de dos predios, aunque no se apoye sobre el predio ajeno, ni de vista, ni vierta aguas lluvias sobre él".

Los autores colombianos, sin desconocer las prerrogativas del dueño territorial para apoderarse de lo que al suelo se junta, afirma que ese derecho es eminentemente renunciabile, porque la regla correspondiente no tiene carácter de orden público, siguiendo al respecto la opinión de Josserand y otros expositores franceses. Valencia Zea, por ejemplo, examinando el artículo 739 del Código, se expresa en estos términos:

"Más es necesario reconocer que las hipótesis del artículo 739, resueltas por los principios de la accesión (aunque no en forma muy clara), sólo se refieren a casos extracontractuales; por tanto los casos contractuales no encajan dentro de dicho texto legal, y en consecuencia, perfectamente puede el dueño de un terreno concederlo en su superficie a otra persona para que edifique en él, conservando cada cual la propiedad sobre cada cosa: el dueño del terreno sobre él la suya, y el edificador, de la edificación. - Los autores franceses, quienes disponen de las mismas reglas, están acordes en que los principios de la accesión se refieren a casos extracontractuales y que la ley no ha hecho sino establecer una presunción sobre la adquisición del dominio de lo edificado en suelo ajeno para el dueño de éste; que no siendo de orden público esa presunción, las partes pueden derogarla..."

Pero lo que sucede es que, en Francia, la situación es diferente toda vez que allí el Código Civil permite expresamente que a los problemas de esa índole se den soluciones distintas a las que resultan de la accesión, si así aparece conveniente. - Entre nosotros la vigencia de esas reglas no admite reservas, no se las puede considerar como supletivas de la voluntad de los particulares y susceptibles de ser derogadas por ésta, como quiera que dentro de nuestro sistema, profundamente inspirado en la doctrina clásica, la organización de la propiedad raíz se reputa por lo general de orden público. - Lo que indudablemente puede suplirse por la voluntad de los particulares, es la solución misma que se dé a los eventos contemplados en los artículos 738 y 739, esto es, la dirección en que se verifique la consolidación correspondiente, porque en verdad, nada se opone a que la voluntad de los interesados disponga cual de los derechos debe ceder al otro, aunque tal determinación se aparte de la hecha, por vía general, en la ley. La convención no puede llegar a tanto como disponer la coexistencia, perpetua e independiente de los dos derechos, porque necesariamente llegará el mo-

mento en que uno deba ceder al otro.

Y así eso se dice de los eventos planteados en los artículos 733 y 739 que presentarían en la práctica el caso más simple de yuxtaposición de los derechos, mayor fuerza tiene la opinión en tratándose de propiedad horizontal, en la que se contemplan situaciones que bien en último término, son equivalentes a las de la superficie, son también mucho más complejas. Es cierto que en nuestro Código Civil no existe precepto alguno que la prohíba expresamente, como sí lo hay en otros estatutos, v. gr., el Argentino, y es cierto también que por regla general, todas las cosas de la naturaleza física, y aún las que carecen de un ser sensible, pueden ser objetos de dominio. - Si partimos de la base de que el propietario del suelo es también del vuelo y del subsuelo, —argumenta Ricci citado por Claro Solar— podemos en rigor doctrinario, concluir que bien puede ceder una capa, porción o sección de su dominio, en lugar de cederlo integralmente. - El argumento es sin duda atrayente, pero aplicado a la justificación de la propiedad horizontal quiebra indudablemente, toda vez que ésta no puede concebirse escuetamente como vinculada a un piso o departamento, sino que es preciso concebirla también sobre otros elementos sin cuyo concurso es nugatorio e inútil el derecho. O más claramente, como bien lo afirma Claro Solar en su citada obra, entender así el problema "es violentar la esencia misma de las cosas, como quiera que, tratándose de una casa de habitación, o de otro edificio, es imposible prescindir del subsuelo en que se apoyan los cimientos, y los distintos pisos de que consta, no pueden existir sin el suelo en que se levanta la construcción, sin las paredes que le sirven de apoyo y sin la techumbre que la cubre".

2º — El carácter divisible de la comunidad.

Siendo imposible la subsistencia jurídica de un piso o departamento aisladamente, esto es, sin considerar el suelo, los cimientos y las paredes en que se sustenta, es obvio que toda organización de propiedad horizontal debe tener en cuenta esos bienes, para darles una determinada posición en el sistema. Y en la propiedad horizontal, entendida esa figura en su verdadero sentido, dicho régimen es el de comunidad.

La ley mira con malos ojos a la comunidad que reputada desafortunadamente por nuestro Código Civil como un cuasi-contrato, es la forma en la cual "sobre una misma cosa singular o universal, el derecho de propiedad es ejercido simultáneamente por varias personas".

La comunidad es entre nosotros, un estado anormal del dominio, producido por la ocurrencia de circunstancias diversas y sujeto a desaparecer. - El artículo 2.322 del Código Civil previene que la comunidad existe cuando entre los titulares de los derechos corres-

pondientes no se ha contratado sociedad o celebrado otra conveni-  
ción relativa a la misma cosa, y la que nos parece más correcta  
interpretación de ese precepto, lo entendido en el sentido que de la  
comunidad no puede formarse contractualmente, con base no solo en  
el tenor del texto, sino en la ojeriza general de la ley hacia la ins-  
titución.

Además, como muestra también de ese defecto, el artículo  
2.334 provee al carácter eminentemente temporal de esa figura al  
disponer que ninguno de los comuneros está obligado a permanecer  
en la indivisión, pudiendo pedir en cualquier tiempo que la cosa co-  
mún se parta, o sea vendida para repartir su producto:

El principio tiene pocas excepciones y en realidad, la única  
importante es la relativa a las divisiones medianeras, sobre las cuales  
existe comunidad forzosa e impartible, aunque bien es cierto que la  
naturaleza jurídica de la medianería ha suscitado enconadas con-  
troversias, y muchos afirman que no puede reputársela como manifi-  
festación de comunidad. - Otro caso de comunidad forzosa existe  
cuando se pacta indivisión entre los condóminos, pero la Ley previene  
que ese pacto no puede convertirse por más de cinco años, y la in-  
fracción del precepto induce a nulidad del convenio, o por lo menos  
la insubsistencia del término establecido con exceso sobre el lími-  
te legal. - Y por último, se presenta también comunidad forzosa en el  
caso del artículo 2.339, o sea sobre el cauce, común de desagüe de  
una laguna o pantano que pertenezca a varios individuos o se ex-  
tienda sobre sus terrenos.

Fuera de estos casos, en ninguno otro quiebra el principio de  
la divisibilidad de la comunidad, y si la propiedad horizontal necesi-  
ta para existir del derecho de comunidad por parte de los dife-  
rentes dueños, sobre ciertos bienes en que todos se benefician, mien-  
tras no exista disposición expresa que proscriba la acción diviso-  
ria, clara y evidente, resulta la procedencia de ésta. - Cualquiera  
de los comuneros podría en cualquier tiempo, pedir la división de  
los bienes comunes, o cuando menos, pasados cinco años del pacto  
de indivisión, si tal hubiere. - Y además, no se podría constituir con-  
tractualmente la propiedad sobre pisos o departamentos de un mis-  
mo edificio porque como se dijo, y esta es refractaria a la cons-  
titución por medio del contrato (artículo 2.322).

La Sentencia del Tribunal de Nariño de 23 de Octubre de  
1.941 Análisis y comentarios.

Pero no obstante ser claros los principios que conducen a la  
improcedencia de la propiedad horizontal en la estructura general  
de nuestro sistema de dominio, algunos juristas han sostenido las  
tesis contrarias. - Como reflejo de esas opiniones, es interesante el

estudio del primer aporte jurisprudencial sobre el tema, la sentencia del 23 de Octubre de 1.941 dictada por el Tribunal Superior de Pasto en el juicio posesorio promovido por Orfelina Revelo de Alomía y otro, contra el Señor Abel Mena. - El fallo, se inspiró en un sano propósito de equidad y enfrenta valerosamente los problemas suscitados por la coexistencia, en una misma edificación de diversos derechos de dominio, reputados independientes por sus respectivos titulares. Las opiniones encontradas a que dió lugar esa interesante pieza, lo mismo que una copia completa de ella, fueron recogidas por el Departamento de Nariño en un folleto oficial, que es el que se ha seguido en las transcripciones que se encontrarán adelante.

La ponencia correspondió al disertado Magistrado, Doctor Vicente Andrade y el caso resuelto fué en síntesis, el siguiente:

El Señor Abel Mena adquirió, por adjudicación en subasta judicial, el derecho de dominio sobre un lote de terreno, ubicado en la cabecera del Municipio de Túquerres, colindando por el frente con la vía pública y desprovisto de toda edificación. - Pasado algún tiempo, Mena comenzó a levantar un edificio sobre el terreno adquirido, y cuando aquel ascendía al segundo piso, la Sra. Orfelina Revelo de Alomía, y Jorge Alomía, le propusieron ante la justicia acción posesoria para que, por sus trámites se le condenara a destruir la obra nueva levantada a partir del plano horizontal divisorio de los dos primeros pisos, prohibiéndole además, perturbar con obra semejante el derecho que los demandantes alegaban sobre el aire o vuelo correspondiente al lote adquirido en el remate. - Se fundaban los actores en la circunstancia de que, con anterioridad a los terremotos que asolaban aquella región en los años de 1.936 y 1.937, habían adquirido el dominio del segundo piso levantado verticalmente sobre los linderos del lote rematado por Mena que, por entonces se hallaba también ocupado por un local que daba sobre de la vía pública. - De esta suerte sostenía el libelo de demanda, los demandantes eran dueños de aire o vuelo erguidos sobre el lote, y Mena invadía sus derechos al elevar la nueva construcción más arriba del primer piso, o planta baja, que era el único que poseía el dueño del local inferior destruido por el terremoto.

La sentencia favorable a las pretensiones de los actores parte de la base de que se trata aquí de un edificio dividido por pisos, a cuyo régimen, faltando legislación escrita, débese aplicar las reglas de la costumbre, según lo prevee el artículo 13 de la ley 153 de 1.887 después de citar a Colin, Capitant, Planiol y Roper, Josserrand y Baudry-Lacantiniere en busca de los principios generales que en el mundo, estructuran el régimen jurídico de los edi-

ficios divididos por pisos y departamentos, y de hacer pasajera alusión al precepto "qui dominus est soli dominus, est coeli et infernorum" se expresa así el Tribunal:

"Bajo los supuestos expresados, la única forma que encuentra el Tribunal para garantizar a todos los derechos habientes de una casa, sus correspondientes prerrogativas es la de considerar la comunidad de indivisión forzada u obligatoria con relación a las partes principales del edificio, como son las paredes maestras, por lo menos la parte del suelo ocupada por éstas, y el techo, en la proporción correspondiente; de tal manera, que como propietario de esas partes tengan todos los interesados los medios para hacer respetar sus derechos... De conformidad con la doctrina anterior que es con ligeras variaciones, la adoptada en la mayor parte de los países que confrontan el problema; existe una yuxtaposición radicada en el mismo objeto de derecho que se tiene respecto de ese objeto. - La naturaleza de la comunidad de indivisión forzada y con referencia a otras partes del mismo, la de propiedad privada..."

Y luego, ocupándose del problema que suscita la destrucción de un edificio organizado en esa forma, concluye afirmando que la tesis que consulta los intereses de la justicia y la equidad, y la guarda de los intereses de los propietarios, es la que reconoce la existencia de una comunidad de indivisión forzosa sobre algunas partes del edificio. En este razonamiento continúa así:

"De este modo, en el caso de destrucción del edificio, si el dueño del piso alto tiene derecho proporcional a alguna parte del suelo, como comunero podría exigir al propietario del piso bajo, que a reconstruir respetara el dominio que de él tiene correspondiente a las piezas del piso superior, la propiedad del suelo de ninguna manera se puede tomar de manera aislada con relación a la del aire o vuelo, tomando este último como la parte de espacio que cae verticalmente sobre una porción determinada del suelo..."

En seguida ancliza el Tribunal las tesis que sostienen la existencia de una servidumbre en estos casos, y tras concluir que son inadecuadas, sigue diciendo:

"Entre nosotros, por costumbre del memorial, se usa en las escrituras públicas la fórmula "con aire o vuelo libre" cuando una persona adquiere por compraventa una casa o tienda de un solo piso, y se han dado casos de venta del aire de una casa, para que otro edifique un segundo piso, lo cual con claridad significa que se ha dado estricta aplicación al principio anteriormente citado, de que el dueño del suelo es dueño del cielo, si el derecho vinculado a ambos elementos ha sido respetado y acatado por todos, aunque cien-



tíficamente, el aire no sea susceptible de apropiación.

Y es precisamente para ajustar la costumbre a las normas jurídicas fundamentales, para salvaguardar los derechos de los distintos propietarios de un mismo edificio y para evitar las dificultades que pueden presentarse en la práctica, sobre todo en casos como el presente de destrucción total de una casa, la razón por la cual el Tribunal adopta, mientras se legisla en Colombia sobre el particular, el sistema expuesto de yuxtaposición de la propiedad privativa y la comunidad de indivisión obligatoria, sistema este que, aplicado al caso en estudio da derecho a la Sra. Revelo de Alomía como propietaria de las tiendas que remató el Sr. Mena por lo menos en las partes sobre las cuales se levantaron los cimientos, las paredes maestras, y al último a su vez le dará derecho en la imma forma sobre la cubierta, paredes maestras y demás partes principales del edificio, todo lo cual se entiende en proporción al derecho de que disfrutaban los distintos dueños".

Por estas y otras razones, el Tribunal Superior de Pasto, falló como se dijo, en favor de las pretensiones de los demandantes, condenando al demandado a destruir toda obra nueva que excediera del primer piso, o piso bajo, aclarando que "si los demandantes se aprovecharan para levantar un nuevo piso de las paredes maestras construídas por el demandado, le pagarán la cuota que en proporción de los derechos le correspondía, previa tasación por medio de peritos..."

La sentencia mereció los elogios de los doctores Hernán Copete y Luis F. Latorre y la crítica del Dr. Manuel Antonio Coral.

El caso era pues, típico de axesidad de un predio extendido sobre los linderos del colindante y de no mediar circunstancias especiales de necesaria solución por la vía del artículo 987 citado, que prohíbe toda obra voladiza que atraviese el plano vertical de la línea divisoria de dos predios.

Por consiguiente, en rigor de principios, existían dos predios distintos e independientes, y no uno de propiedad exclusiva de la demandante y otro común entre ella y el demandado, como lo entendió el Tribunal olvidando de pase, al presumir comunidad, que esta es figura de carácter excepcional que la ley mira de malos ojos. Y lo que es más grave, al declarar esa comunidad de indivisión obligatoria, convirtiéndose en verdadero legislador con la derogatoria del principio contrario, atrás comentado.

Pero a pesar de la independencia, de la tipicidad jurídica de los dos predios, existía entre ellos una relación jurídica, que claro se advierte, no era otra sino la correspondiente a una servidumbre al predio de los demandantes sobre el del demandado.

Se dirá que si la comunidad no puede presumirse, otro tanto sucede

en las servidumbres, afirmación por entero verdadera tratándose de servidumbres convencionales, en cuyo grupo a no dudar, debería clasificarse la que se estudia. - Pero es que esta clase de servidumbres, que se constituyen por el hecho del hombre, según los términos del artículo 888 del Código Civil, el título se supe por la destinación anterior de inmueble, cuando la servidumbre nace al fraccionarse un predio en dos o más de diferentes dueños. - Este modo peculiar de constituir la servidumbre lo designan tradicionalmente las autores con el nombre de **destinación anterior del padre de familia** y está consagrado por el artículo 938: "Si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente en favor de otro predio que también le pertenece, y enajena después uno de ellos o pasa a ser de distintos dueños por partición, subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios a menos que el título constitutivo de la enajenación o partición se haya establecido expresamente otra cosa".

Los autores están acordes en que el término predio lo entiende aquí la ley en un sentido más amplio, siendo por lo tanto, aplicable el caso de que la aceptación se produzca dentro de una misma unidad física, que más tarde llega a dividirse.

Juzgamos que el caso es bastante difícil, y por consiguiente, todos estos fallos van formando material de jurisprudencial para casos similares, y para la formación de una legislación completa sobre el difícil tema de la propiedad horizontal, y de esa manera mueve al legislador a dictar leyes competentes.

## LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Bastante conocida es la circunstancia de que el tema de la propiedad horizontal se ha agitado en Colombia desde fines de siglo pasado, cuando ciertamente era discutible la necesidad de implantar en el país esa forma de dominio. Ello muestra que de tiempo atrás, no ha sido extraña a las especulaciones de nuestros Gobernantes la presencia de esta figura, y que su historia no comienza, según generalmente se cree, con el proyecto presentado a las Cámaras en 1946.

Pero aún así, por causa de diversos factores, no se había permitido su infiltración en la estructura de nuestras instituciones, cuyos rígidos principios sobre el dominio subsistían en la plenitud de su granítica fortaleza.

Por consideración a la poca importancia que el sistema podría tener entre nosotros, y por guardar también la integridad de sus sistemas -de que tan celoso se muestra- don Andres Bello, al elabo

rar el proyecto del Código Civil para la República de Chile, que luego fué también adoptado por Colombia, o por mera inadvertencia, lo cierto es que en ninguna de las obras de Bello se hace alusión siquiera pasajera a este tema; en ninguno de los cuatro proyectos que elaboró, trató el punto, ni mencionó para nada el artículo 664 del Código Francés, que debía conocer necesariamente. - La propiedad horizontal, pues, ni quedó consagrada entre nosotros, a ejemplo de la mayoría de los países, ni fue prohibida expresamente, como se hizo en otras legislaciones.

**Proyecto de 1890.** - Pero muy pronto la cuestión suscitó el interés de nuestros jurisconsultos y ya Vélez en sus comentarios al Código Civil, se ocupa con algún cuidado de ella. - La inquietud en torno al tema, promovida por Vélez y otros juristas de la época, tuvo por consecuencia la de que en el Proyecto de Ley sobre reformas civiles presentada al Congreso de 1890, por los Doctores Dionisio Arango y Florentino Goenaga, se incluyeran dos artículos (23 y 24), consagrados al problema de la propiedad horizontal, la cual se reglamentaba allí con base en la institución española, con reformas más adjetivas que sustanciales.

En los archivos del Congreso hay constancia de haber pasado este Proyecto a una Comisión que rindió el competente informe, solicitando modificaciones a los artículos 23 y 24, es decir, los relativos a la propiedad horizontal, y a algunos otros. Sin embargo en los antecedentes de lo que hoy es la Ley 95 de 1890. - Correspondiente al Proyecto presentado, no se encuentra ningún otro dato referente al tema de la propiedad horizontal, como no sea el de que los artículos cuya reforma solicitaba la Comisión, fueron retirados por sus mismos proponentes, y como es obvio, negada su consagración legislativa, ni discusiones, ni exposiciones de motivos, ni críticas o alabanzas, parecen haber motivado los dos artículos en referencia, a pesar de que ya entonces se ponía esperanza en su aprobación, como forma de llenar el vacío correspondiente al Código Civil.

A través de los años siguientes, en tanto que el mundo asistía con interés a los progresos alcanzados por la institución, entre nosotros poca atención se prestaba a los principios del fracasado proyecto finisecular. - Esporádicamente, en el libro o en la cátedra, alguno que otro jurisconsulto se refería de paso a nuestro tema, tratándolo como algo desueto y carente de interés en la República.

**Proyecto de 1946** - Corriendo el tiempo, sin embargo, el desarrollo de nuestras ciudades -particularmente de Bogotá- hizo renacer el interés por esta forma de dominio, y a partir de 1940, fueron ya más frecuentes las alusiones a los temas correspondientes. - La divulgación jurídicoliteraria de los principios atinentes -realizados

entre nosotros, por los Doctores Luis Felipe Latorre y Alvaro Pérez Vives- encontró terreno abonado en la situación reinante en Bogotá, con respecto a la finca raíz, en el año de 1946. Por obra de diversos factores, el movimiento de la riqueza inmobiliaria empezó a experimentar entonces un fuerte estancamiento, lo cual motivó el clamor de los interesados en ese renglón comercial, por la creación de un instrumento legal que fomentara de manera efectiva las construcciones y su movimiento circulatorio. - Con este sentido, los doctores Alfonso Araújo y Humberto Gómez Naranjo -que se- pamos- acometieron la redacción de un proyecto de ley sobre "propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio", consultando las legislaciones más avanzadas sobre el particular, y terminando, lo entregaron al Gobierno para que lo examinara, y si lo creía conveniente, lo presentara al estudio del Parlamento. - Así se hizo en las sesiones ordinarias de 1946, por intermedio del entonces Ministro de Gobierno Dr. Manuel Barrera Parra, junto con una documentada y extensa exposición de motivos, suscrita por el mismo doctor, Barrera y por su colega en la Cartera de la Economía Nacional, Doctor Antonio María Pradilla.

El proyecto comprendía 30 artículos y se limitaba a transcribir los 24 artículos de la Ley chilena número 6.071 de 1937, con escasas y no siempre certeras modificaciones. - Los últimos 6 artículos no correspondían al Estatuto Austral, aunque tampoco eran totalmente originales, como que fueron tomados en parte de la legislación brasileña. - Se omitía también la división en secciones tituladas, y desde luego, se hacían las necesarias concordancias con las instituciones autóctonas. - La exposición de motivos era una razonada memoria sobre las ventajas económicas y sociales de la institución, con citas del expositor Colombiano Luis Felipe Latorre, y el Chileno Eduardo Mena Arroyo, y concluía con estas palabras;

"Desde el punto de vista de la estética urbana, la ley sobre régimen de propiedad de pisos y departamentos contribuirá en proporción insospechada a la transformación de los barrios residenciales. - Como ha sucedido en otros países al expedir la Ley surgirán empresas especializadas en la financiación de esta clase de obras, mediante prospectos adecuados y múltiples. - Los arquitectos podrán desarrollar su gusto artístico, pues mediante las combinaciones mencionadas no estarán sujetas a las retriicciones impuestas por los propietarios, que desean sacar mayores ventajas del terreno y del capital invertido, aunque sea con sacrificio de la armonía, de la amplitud y de la comodidad. - No creemos que sean necesarios más argumentos para apoyar esta iniciativa. - La sola lectura de los que dejamos expuestos habrá sugerido muchos otros, que se omiten para no hacer demasiado extenso este documento".

Por desgracia, el Proyecto no contó en las Cámaras con la buena voluntad que solicitó el Gobierno, y que merecía, por lo demás la trascendencia de la iniciativa. - De conformidad con el Reglamento, el mismo día de la presentación fue repartido por el Presidente de la Comisión Primera Permanente. - Allí a su vez, se encomendó el exámen y la misión de rendir informe al Senador Julio Toro Gómez. - Pero sólo hasta las sesiones ordinarias de año siguiente se puso en discusión la iniciativa; el ponente rindió informe solicitando modificaciones y adiciones, y alguna otra novedad se produjo en el curso de las deliberaciones, antes de que la Comisión impartiera su aprobación al Proyecto. - Para segundo debate pasó a la Sesión Plenaria del Senado, y éste se dió pocos días antes de clausurarse la Legislatura de 1947, el día 3 de Diciembre.

**Decreto Legislativo Nro. 1286 de 1948.** - A raíz de los acontecimientos de Abril que todos conocemos, el Gobierno investido de las facultades extraordinarias que determina el artículo 121 de la Carta, entró a estudiar una fórmula que permitiera, a través del fomento de la edificación, la reconstrucción de la ciudad capital, tan duramente castigada por los sucesos y naturalmente, la intención detuvo en el régimen de propiedad horizontal y en el Proyecto que sobre la materia cursaba en las Cámaras. El 21 de Abril, el Presidente expidió el Decreto Nro. 1286 de 1948, "sobre régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio", que por mandato del artículo 27, rigió entre nosotros desde su promulgación.

Un boletín de la "CAMARA DE LA CONSTRUCCION" hace la siguiente puntualización sobre el sistema de la propiedad horizontal:

Los legisladores de 1948, ante la solicitud reiterada que hiciera el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Colombia, aprobó la magnífica Ley que fué distinguida con el nombre de "LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL". Este sistema de la Propiedad Horizontal en 1948 producía los más extraordinarios resultados, especialmente en los países americanos de Chile, Brasil, Cuba, recibían un impulso notable en la actividad constructora de vivienda, y podemos decir que gracias a aquel, sus ciudades se transformaron totalmente, asumiendo la jerarquía de grandes metrópolis.

El artículo 19 de la ley condicionó su vigencia hasta cuando el Gobierno dictara su decreto reglamentario y fué por esto por lo que tan importante estatuto no tuvo operancia alguna.

La Cámara Colombiana de la Construcción, desde hace más de un año, ha venido tercamente solicitando ante el Gobierno la expedición del decreto reglamentario de la ley 182, y en esta campa-

ña fué respaldada por el Instituto de Crédito Territorial, el Banco Central Hipotecario y otras personas y entidades interesadas en la solución del problema de la vivienda popular y se le dieron al Gobierno todas las informaciones y los elementos de juicio necesarios para que el reglamento se produjera dentro de las mejores condiciones posibles.

Son muchos los proyectos de las empresas y de los particulares que están esperando el reglamento y tenemos el más absoluto optimismo, que complementada como está la Ley 182, se tomará como instrumento de primera calidad para el desarrollo de nuestras ciudades que tanto necesitan de alojamientos centrales que contrasten el inmenso problema habitacional que actualmente ocupa al país.

No se debe confundir el sistema de la construcción en condominio con la Propiedad Horizontal. - Aquel es una forma de sociedad dividida en acciones y se ajusta el precio de éstas, con el valor de un departamento para oficina o vivienda. - En aquella el derecho del copropietario o condómine se radica en un cuerpo cierto y puede hacer con éste todas las operaciones propias del derecho de dominio.

Las gentes tienen un marcado interés por la Propiedad Horizontal y mucho más después del magnífico ensayo que el Instituto de Crédito Territorial ha hecho en los bloques multifamiliares que se llaman el "CENTRO ANTONIO NARIÑO". - Allí están concentradas mil familias y gozan de la más extraordinaria armonía y cordialidad. - Nuestras clases media y obrera vienen viviendo, en su mayor parte, hacinadas en casas de inquilinato y sin embargo, conservan buenas relaciones sociales. - Con el sistema de la Propiedad Horizontal, estamos seguros se logrará un régimen de vida muchísimo más tranquilo y dentro de relativa independencia.

Gracias al resuelto interés del Gobierno en servirle al país por todos los medios posibles, se ha logrado la reglamentación de la ley 182.

Como puede verse, tal es el concepto que tienen los Ingenieros y Arquitectos de la Cámara Colombiana de la Construcción sobre el sistema de la Propiedad Horizontal.

Pero ellos la miran solamente desde un punto muy materialista, más no desde el punto que en realidad debe mirarse. Ellos solo analizan un lado de ella y muestran su beneficio, pero dejan por fuera otros lados y otras desventajas que conlleva el sistema.

Tratan dichos profesionales de hacer inmejorable el sistema de Propiedad Horizontal, y alaban la legislación que en Colombia se tiene sobre ella. - Pero al sentir del Doctor Ignacio Mejía,

y nuestro parecer, la Legislación Colombiana acerca de tal sistema en nada ha servido y ningún problema ha resuelto hasta hoy.

Y no es que podamos decir que tal vez, lo malo que ella tenga, o que de ella ha surgido, ha sido por falta de materia sobre la cual se debiera aplicar. - No. Se debe más bien a la falta de técnica con la que la Ley 182 fué dictada; se debe también a que ella es incompleta, se debe a la superficialidad con que se legisló acerca de dicho punto, y además tal vez, a que nuestros constructores que tan avanzados son en esas materias, no han tenido la oportunidad de aplicarlo.

En todo caso, para no caer de nuevo en errores, y para no caer en los mismos en que tantos tratadistas han caído, nosotros daríamos más bien como argumento, que se estudie más a fondo y que no haga límite al análisis, para así adentrar hasta lo más profundo del sistema. Además darle un planteamiento más científico y mejor orientado, ya que de todo esto carece.

En una revista mejicana, titulada "LA JUSTICIA", se hace un comentario a la propiedad horizontal, y se dice que la importancia de este sistema es hoy de gran trascendencia. - Ya no se puede decir lo que uno de los tratadistas de derecho Civil dijera: "Es un presupuesto poco frecuente".

Se dice allí que la propiedad horizontal, goza de grandes ventajas y que ayuda notablemente al desarrollo económico y social de las grandes ciudades.

Trae como ventajas las siguientes:

1º.—Ofrece un medio de poseer casa propia en los lugares céntricos de las ciudades, con medios económicos.

2º.—Evita el desmedido crecimiento horizontal de las ciudades, y la multiplicación de sus urbanizaciones y zonas residenciales, generalmente apartadas del centro.

3º.—Produce un mejor aprovechamiento del terreno, ya que no es lo mismo construir en poco espacio, vastos edificios de gran capacidad vertical, que fabricar casas individuales situadas unas al lado de otras, en una gran extensión; y otras ventajas que hacen de la propiedad horizontal un instrumento eficaz para solucionar diversos problemas urbanos de la vida moderna.

Hacen en la revista que venimos comentando, un recuento de la historia de la propiedad horizontal desde sus comienzos, hasta su conocimiento en la época moderna en su país.

Más adelante, hacen un análisis de la nueva ley que reglamenta el sistema de propiedad horizontal, de la cual se dice que es una de las más progresistas en todo el mundo y que prevalece el estímulo necesario para el crecimiento de la modalidad de la propiedad

horizontal, a la vez que los edificadores y compradores de pisos individualizados, se sentirán más seguros al invertir en este nuevo sistema de propiedad.

Una de las protecciones principales que tienen los propietarios bajo el régimen de la horizontalidad, es el derecho de adquisición preferente con respecto a la venta de las unidades del edificio a un extraño.

Se dice allí, que la horizontalidad, es una institución que se basa en la buena fé, buenas costumbres, y en un franco espíritu de mutua comprensión y colaboración social.

Hay que tener en cuenta, que la horizontalidad, conlleva un modo de convivencia mucho más íntimo y muy diferente de la vida vecinal en una urbanización en la cual cada casa tiene un solar propio, salida propia, etc. Un vecino escandaloso o de malas costumbres puede amargarle la vida a un propietario que ha invertido sus ahorros en la propiedad horizontal.

Podemos con este pequeño estudio que hemos hecho de la revista antes citada, analizar el pensamiento de los colaboradores de ella. Al parecer, el sistema de propiedad horizontal es defendida a capa y espada en Méjico. - Solo esto podemos decir, ya que no tenemos a mano la ley que la reglamenta, para tratar de hacer sobre ella el análisis de fondo. - Así podríamos dar un mejor concepto sobre el sistema, y veríamos si en realidad el sistema en la forma como se trata en Méjico muestra tanto halago como hacen parecer los comentaristas de esta revista.

## BIBLIOGRAFIA

**Alejandro Reyes Duarte:**

Régimen de la Propiedad Horizontal

**Victorio Peccio:**

Manual de Derecho Civil

Revista Hispanoamericana de la Justicia

Boletín de la Cámara Colombiana de la Construcción

Revista de la Facultad de Ciencias Sociales de Montevideo

Informe Lebret

Revista de la Universidad Pontificia Bolivariana Nros: 69  
70 y 71.



A CONTINUACION TRAEMOS COMENTARIOS A LA LEY 182 de 1.948 Y AL DECRETO REGLAMENTARIO DE LA MISMA LEY, O SEA AL DECRETO 1.335 de 1.959, REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

La ley 182 de 1.948, en su Artículo Primero, trae las bases fundamentales de la propiedad horizontal en Colombia, o sea, el dominio sobre un piso o departamento que también tiene otros dueños; quiere decir ésto, que estando el edificio repartido en varios pisos, cada uno de ellos, pertenece a diversos propietarios quienes tienen una completa propiedad, específicamente hablando sobre el objeto materia de ese derecho.

Vienen a continuación dos conceptos: PROPIEDAD HORIZONTAL propiamente dicha y LA COMUNIDAD dentro del concepto anterior.

Propiedad en el piso o departamento, que pertenece a los distintos dueños que ese derecho tienen; y comunidad, en los pasadizos que dan acceso al edificio y departamentos, como también a los techos habitación del portero, etc., según lo expuesto en el artículo Segundo de la presente ley. Y ello es así, puesto que como antes lo anotamos,, el dueño de un piso o departamento, lo es en realidad, sin tener en cuenta el derecho de otro condueño, en lo que se refiere al piso o departamento de que se trate. Y es comunidad, porque a todos pertenecen en común, los objetos que no pueden dividirse, ya que en su fondo, no son más que verdaderas servidumbres para todos ellos.

Y cuáles son esos bienes comunes?. El Artículo Tercero, se encarga de hacérnoslo constar; él los reglamenta, los define y los precisa, y el Artículo Cuarto, ratifica esa norma del Tercero.

En cuanto a los impuestos y demás gastos que se susciten en el edificio, corresponde pagarlos a los propietarios proporcionalmente, como si se tratara de propiedades independientes. Y es lógico, ya que como propietarios independientes, que también lo son los condueños, cada uno de ellos debe responder por sus obligaciones, ya sea con el fisco nacional, departamental o municipal; como también de las obligaciones con los particulares. Razonablemente es tratado este punto, ya que no pueden hacerse deudores solidarios por el solo hecho de estar los bienes unidos entre sí, cosa que no da unión entre sus dueños, pues lo primero es separable del derecho; y ese derecho es a su vez divisible o determinable a cada uno de los copropietarios. Y menos aún puede el estado hacerlos solidarios, por su solo ministerio, yéndose en contra de la naturaleza de las obligaciones.

Los Artículos Seis y Siete de la ley, estatuyen que el uso de los departamentos y los bienes comunes, deben hacerse por los dueños o arrendatarios, conforme a su naturaleza y uso ordinario del bien, sin perturbar en los mismos bienes comunes, el uso de los demás coopropietarios.

Siendo ésta una legislación especial, y que apenas si surge entre nosotros, debe entenderse que en éste punto ha de compaginarse con el Código Civil, en su tratado de las servidumbres, en donde se reglamenta el uso y goce de ellas, sin que pueda una persona que utiliza la servidumbre, dañar o perturbar el uso y goce a que otra persona tiene derecho en la misma.

El sistema de propiedad horizontal, da una propiedad muy absoluta en lo que toca a los pisos o departamentos de que se trate. Y es tan absoluta que en el Artículo Octavo de ésta ley, se ve el dominio absoluto del piso o departamento teniendo en cuenta lo estipulado, de que el dueño puede enagenarlo o constituir derechos a terceros sobre el bien de que versa la propiedad, sin consentimiento de los otros condueños; no es necesario que consulte con ellos para celebrar contrato alguno con el piso o departamento que es objeto de la propiedad horizontal. En lo que respecta a Hipoteca establece el Artículo Noveno, que cuando hay comunidad en un predio y se grava una parte con Hipoteca, ésta absorbe automáticamente al piso que posteriormente se construya en dicho predio. Esto también ha de relacionarse con las normas generales del Código Civil. Esta es una norma especial y rara, que obedece al deseo que puso el legislador en facilitar las negociaciones y contratos en éste aspecto, lo mismo que para asegurarlos mejor. De tal modo, que la Hipoteca sobre el terreno, por ministerio de la ley, se extiende al piso construido con posterioridad en él. Pero no se dió en ésta ley el caso de que haya un terreno que pertenece a varios comuneros, y uno de ellos, adquiere un préstamo con Hipoteca por algún motivo, y construye una casa en una parte de dicho terreno, a lo cual puede preguntarse, si la hipoteca absorbe esa construcción, sabiendo que el tal terreno no le ha sido adjudicado aún a ese comunero. Debíó pues el legislador, finar el punto preciso o la automaticidad de la absorción de la casa que se edifica, para poder estar dentro de una mejor práctica para tal efecto.

Los elementos que se requieren para confeccionar el título y ejecutar el registro de constitución de la propiedad horizontal, los consagra el Artículo Décimo de ésta ley. Estatuye como exigencia especial, la necesidad de adjuntar el plano del edificio que se construye en propiedad horizontal, cosa que es de mera ritualidad.

Los propietarios pueden constituir una sociedad para la administración del edificio, o por medio de reglamentos, tener el carácter

de copropietarios, como podemos verlo en el Artículo Once de la misma ley. Y el Artículo Doce, establece que los reglamentos son verdaderos estatutos de la sociedad.

El Artículo Trece, dice: la copia del acta, presta mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes.

Prohíbe la ley, en su Artículo Catorce, la petición de la división del edificio mientras permanezca en su integridad. No explicó el legislador, el caso de que se construya el edificio en propiedad horizontal, por nueva edificación, o se pueda construir en uno viejo. Y debió explicar, para no confundirlo con el edificio en propiedad comunitaria, del cual puede en un momento dado exigirse la división del mismo. Faltó pues aquí un mejor conocimiento de lo que es el fondo de la comunidad y de la futura propiedad horizontal que ese estatuirá.

En lo que toca a reparaciones del edificio, cuando ha de hacerse una que no es total, se hará proporcionalmente de acuerdo con las cuotas que fije la asamblea que la rige. Esto nos da a entender que cuando la reparación sea general, todos los dueños han de contribuir. Pero si el daño corresponde a un piso o departamento, será obligado el dueño de éste, a su reparación, para no disminuir el valor del edificio; y si nolo hiciere, será condenado al pago de los perjuicios. Tampoco explica aquí la ley, la acción de perjuicios que se confiere, a quien o quienes corresponde ejecutarla, ya que en un momento dado, no se sabe cual ni cuales son los perdedores por el mal estado del edificio.

Veamos por ejemplo en el momento de que uno de ellos, o varios, piensen vender sus departamentos, y el comprador se fije en el daño que existe en uno de los departamentos que no han de venderse, a quién en síntesis corresponde la acción y a quién se le pagarán los perjuicios? A todos o a los que sufren en el momento de contratar? Si se pagara a todos, habría enriquecimiento sin causa; y si se reparte entre todos una cantidad tal que no diera margen a engaño, saldrían perdiendo sin embargo los copropietarios perjudicados en principio por el daño del edificio.

Se obliga, por el Artículo Diez y Seis, a los copropietarios a constituir seguro contra incendio y daños en los pisos y ascensores.

El Artículo Diez y siete dice: Las Hipotecas constituidas sobre un edificio de propiedad horizontal, no se terminan con la destrucción total o parcial del edificio, ya que una vez que aquél se reconstruya, la Hipoteca se renueva. Este artículo ha de coordinarse con el Noveno, que trae principio de la absorción que se ejecuta al construir un edificio en propiedad horizontal, sobre un terreno hipotecado.

El Artículo Diez y Ocho establece: cuando el edificio se destruye, la cuota que paga el seguro, se utiliza para la reconstrucción; y si no se puede reconstruir se reparte proporcionalmente entre los condueños o propietarios.

El ejecutivo queda facultado para reglamentar la presente ley, sobre los elementos dados según el Artículo Diez y Nueve.

Los condueños, como copropietarios que son de un bien, tienen facultad para ponerle el precio que crean conveniente, pero si ellos no quieren o no lo hacen, el catastro suple esa falta; como lo anota el Artículo Veinte.

El artículo Veintiuno, debemos relacionarlo con el Quinto de ésta ley, porque trae el pago de los impuestos cuya base ha de ser el avalúo del edificio, pero tomado separadamente, al igual que se toma la propiedad. Cada uno entonces responderá por los impuestos que le correspondan en su piso o departamento.

El Artículo Veintidós establece: cuando un banco constituye Hipoteca sobre un edificio en propiedad horizontal, puede dividirla a prorrata para cada piso o departamento, según el valor de cada uno de ellos.

Una vez registrada la Hipoteca, tal como quede dividida, quedan obligados los condueños a su parte según los que nos hace constar el Artículo Veintitrés.

Esta ley que comentamos, trae una facultad para los bancos: ellos pueden, si son hipotecarios, prestar hasta un sesenta por ciento del valor del edificio, siempre que los condueños, acrediten que han hecho una inversión del cuarenta por ciento. De éste importante asunto, que contiene facilidades de operar para el banco como para los condueños, en cuestiones de préstamos, lo consagra el Artículo Veinticuatro.

Según la norma que contiene el Artículo Veinticinco, existe una limitación para los dueños del primero y último pisos, consistente en que no pueden ejecutar obras sin el consentimiento de los de más condueños.

#### A CONTINUACION COMENTAMOS EL DECRETO REGLAMEN- TARIO DE LA LEY 182 de 1.948, QUE ES EL DECRETO 1.335 de 1.959.

Principia éste decreto refiriéndose a la ley 182 de 1.948, en lo tocante al caso de la construcción de un edificio en propiedad horizontal, cosa que debe hacerse conforme al primer artículo de la ley, como también teniendo en cuenta las normas de construcción y ur-

banismo de la respectiva ciudad. Lo mismo estatuye el Artículo Segundo del mismo decreto reglamentario. También debe atenderse a lo que dispone el Artículo Tercero, que dice que el reglamento y la constancia de aprobación de la propiedad horizontal, deben ser elevados a la categoría de escritura pública.

El Artículo Cuarto, establece los requisitos que deben constar en el reglamento, lo que da la categoría de una verdadera sociedad.

El Artículo Quinto, estatuye, que todo propietario que desee vender su piso o departamento, que posea en una propiedad horizontal, debe citar el número, fecha y notaría donde se halle la escritura pública de constitución de propiedad. Cuando falte un representante legal en una sucesión ilíquida, o comunidad, que entran en parte en una propiedad horizontal, en la asamblea quedarán representados por las personas que ella designe, según lo dispuesto en el Artículo Sexto.

Medellín, Mayo de 1.961