

ESTUDIO TECNICO DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MEDELLIN

Por LUIS CARLOS BLANCO

ERNESTO MERCHAN M.

WILLIAM OCHOA O.

*(Parte Tercera de la tesis de grado presentada por sus autores para optar el título de arquitectos de la Universidad Pontificia Bolivariana).*

A. — CONCLUSIONES

Expondremos en las páginas siguientes un resumen general de los resultados parciales obtenidos en cada uno de los puntos tratados anteriormente.

Estos resultados nos servirán para desarrollar los capítulos siguientes relacionados con la aplicación, el funcionamiento y la financiación de la Propiedad Horizontal sobre bases reales que expresen las condiciones verdaderas existentes en la ciudad y la distribución, las necesidades y la capacidad económica de la población.

Las conclusiones mencionadas son:

1) — El número de viviendas construídas actualmente en la ciudad no es suficiente para alojar debidamente a la población. Para 1952 había en la ciudad 62.608 familias y solamente 42.533 viviendas, de las cuales un 5% están en condiciones deficientes como para ser habitadas. El déficit por consiguiente es de 23.000 habitaciones en números redondos.

2) — Los efectos de esta desproporción entre el aumento de población y el aumento de viviendas se ha hecho sentir en el desarro-

llo anormal de la ciudad y en la disminución del potencial de trabajo de la población.

3) — La ciudad ofrece en la actualidad la imagen del caos pues no responde en ningún momento a su destino que sería el de satisfacer las necesidades primordiales biológicas y psicológicas de sus habitantes (Carta de Atenas).

4) — Entre las causas principales que han motivado este estado de cosas podemos mencionar: el aumento de población tanto natural como inmigratoria, el alto costo de vida, los altos precios de los terrenos, de las construcciones y de los arrendamientos, el régimen bajo de salarios, etc.

5) — Es necesaria una política encaminada a corregir la escasez de habitaciones en la ciudad mediante el empleo de técnicas y reglamentos que permitan la construcción de gran número de viviendas cuyo costo esté de acuerdo con la capacidad económica de la población.

6) — Hasta ahora los intentos hechos con la política anterior han venido de parte del Gobierno, del Instituto de Crédito Territorial, de la Federación Nacional de Cafeteros, de las cooperativas de vivienda y de organizaciones particulares. Los resultados obtenidos, sin embargo, no han solucionado el problema sino en pequeña parte por ser éste de enormes proporciones que requiere inversiones muy grandes que no están dentro de las posibilidades económicas de las entidades anteriores.

7) — En la construcción de viviendas pueden ser empleados dos sistemas: el sistema individual y el sistema colectivo.

8) — El sistema individual requiere para su funcionamiento, en comparación con el colectivo, mayor número de calles, de terreno y de instalaciones de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado; las casas están sujetas al registro de las vecinas, al ruido y al polvo provenientes de las calles y solares interiores y a condiciones de ventilación, iluminación y asoleamiento inferiores, y por último, los habitantes están continuamente expuestos a los peligros de la circulación de vehículos y sujetos en muchas ocasiones a residir en zonas distanciadas de los lugares de trabajo.

9) — La vivienda colectiva, en cambio, ofrece ventajas más favorables para el bienestar de la familia como son la concentración de la ciudad, el aprovechamiento racional del terreno, las menores áreas de circulación, la mayor área de juegos, la mayor independencia para las familias, las eficientes condiciones de ventilación, iluminación y asoleamiento, el panorama acogedor y las economías en la construcción, en el terreno y en el mantenimiento del apartamento.

10) — En la actualidad, en la ciudad, un 70% de la población utiliza el sistema individual en habitaciones de su propiedad o en for-

ma de alquiler. El 30% restante utiliza el sistema colectivo en forma de alquiler de apartamentos.

Este alto porcentaje de familias que viven en comunidad nos demuestra que sí es posible esta forma de habitar para nuestro pueblo. Aunque se ha desarrollado por necesidad ante la gran escasez de viviendas y no por iniciativa propia, su implantación en nuestro medio y la espontánea aceptación por parte de la gente, no ofrece dificultad alguna gracias a la gran capacidad de adaptación de éste. Con ello no queremos decir que la totalidad de la población esté habilitada para esta clase de convivencia.

11) — El empleo de un sistema o de otro depende principalmente de las circunstancias de densidad, costos de terreno y de construcción, clase social de los habitantes, necesidades de éstos, localización y topografía del terreno, etc.

12) — El costo de una unidad, bien sea de un apartamento o de una casa, depende del precio del terreno y del costo de la construcción. El primero está sujeto a la localización en las diferentes zonas de la ciudad y a sus condiciones topográficas. El segundo a los precios de los materiales, la mano de obra, el área construída, la calidad de los acabados, etc.

13) — En circunstancias similares los costos del terreno determinan el empleo de un sistema o de otro por tener diversos valores en las diferentes zonas de la ciudad y por influir definitivamente en el costo de una unidad. Los costos de la construcción, aunque también influyen, se pueden considerar como indiferentes para el mismo objeto, por ser semejantes para ambos sistemas respectivamente en estas mismas zonas.

14) — Como principio general podemos establecer que es más económico construir edificaciones por el sistema colectivo donde el precio del terreno es alto y edificaciones individuales donde el precio del terreno es bajo.

En nuestro estudio dedujimos que el sistema individual es más económico para los terrenos cuyo precio esté comprendido entre \$ 0.00 y \$ 21.50 por metro cuadrado de terreno y el colectivo para los terrenos comprendidos entre \$ 21.50 y valores superiores. Sin embargo, el hecho de haber muchos factores que influyen en el costo de una construcción, este precio límite tiene únicamente carácter de aproximado.

15) — El área, diseño y costo de una unidad para el sistema colectivo debe estar de acuerdo con el tamaño de la familia, la idiosincracia de la misma y sus capacidades económicas.

a) — Para la ciudad de Medellín la familia se considera compuesta por seis (6) miembros distribuídos como sigue: el padre, la madre, un hijo de 12 años a menos de 18; una hija de 6 años a menos de 15; un hijo de 4 años a menos de 11 y un hijo o hija menor de 4 años.

b) — Idiosincracia. Resumiendo podemos anotar que el elemento racial dominante del tipo antioqueño es el triétnico; su industria preponderante, la industria agro-minera; su tendencia social es el colectivismo, con predominio de un espíritu egoísta; posee una extraordinaria capacidad de adaptación, pero sus rasgos psicológicos están caracterizados por la audacia y por un ánimo civilista y emprendedor.

c) — Las entradas mensuales por familia en la ciudad son las siguientes: las familias de la clase obrera que forman el 61% de la población tienen una entrada familiar mensual hasta por \$ 213,80. Las familias pertenecientes a la clase media que representa el 32% tienen entradas hasta por \$ 677,23 y el resto de la población que pertenece a la clase rica tienen entradas superiores.

d) — La capacidad económica de las familias para adquirir viviendas es por clases sociales las siguientes:

Obrera	puede disponer del 10 al 12% de sus entradas
Media	puede disponer del 13 al 25% de sus entradas
Rica	puede disponer del 23 al 30% de sus entradas

Estos porcentajes corresponden a lo que la familia puede disponer de sus entradas para atender a los gastos de vivienda bien sean pagos de plazos hipotecarios o alquileres, dentro de condiciones normales.

16) — El área de circulación tanto vertical como horizontal debe representar el mínimo porcentaje con respecto al área habitable aprovechable, con el fin de rebajar lo más posible el área construida y por consiguiente el costo de construcción del edificio.

17) — El área del terreno aprovechada para construcción debe ser en lo posible la mínima, con el objeto de emplear el terreno sobrante en áreas libres para juegos, campos, etc. y proporcionar eficientes condiciones de iluminación, ventilación y asoleamiento a los apartamentos. El porcentaje máximo estará sujeto a las disposiciones que al respecto tenga establecidas el Plano Regulador.

18) — El sistema colectivo puede funcionar por venta o arrendamiento de las unidades a los particulares. Por arrendamiento si el edificio pertenece a un dueño o a una entidad y cuyo fin sea obtener renta del inmueble; y por venta, empleando el sistema de Propiedad Horizontal, por el cual cada familia será propietaria de un piso o un apartamento.

19) — Creemos que una solución apropiada para nuestro problema de escasez de vivienda la ofrece el sistema colectivo por medio de la Propiedad Horizontal. Esta forma de dominio se justifica ampliamente no sólo por las ventajas que en sí misma ofrece, sino por las numerosas que estudiamos anteriormente para la edificación colectiva.

20) — La Propiedad Horizontal es aquella forma de propiedad que se ejerce sobre los diversos pisos o departamentos en que se divide materialmente un edificio o construcción habitable, siendo exclusiva de cada uno de dichos pisos o departamentos una persona diferente, y condueña con otro u otros propietarios de divisiones semejantes del mismo edificio, en algunos bienes de que todos se sirven conjuntamente para el cumplido ejercicio de sus respectivos derechos (Duarte).

21) — Es necesario distinguir en el régimen horizontal de la propiedad su naturaleza específica.

Debe rechazarse el sistema de la división horizontal que parte de una idea diferente a la yuxtaposición de derechos de dominio independiente sobre una misma totalidad material.

Debe igualmente rechazarse el sistema que pretende explicar el régimen horizontal de la propiedad inmueble dentro de la "sociedad", donde el capital social sería el valor del edificio y el aporte de cada socio el valor del respectivo departamento o piso.

La Propiedad Horizontal no se compadece con la naturaleza de estas otras figuras jurídicas. De la misma manera que los propietarios vecinos señalan límites verticales a sus predios, así mismo al aire pueden señalarse límites horizontales. Ni en las sociedades, ni en la comunidad pueden descubrirse esos límites.

22) — La Propiedad Horizontal está integrada por dos clases de elementos jurídicos que son: los derechos privativos sobre un determinado piso o departamento y los derechos de comunidad (artículo 2º Ley 182 de 1948). Sin partes comunes no puede ejercerse el derecho exclusivo, y éste no puede existir sin las partes comunes. Esta "amalgama" indestructible entre derechos comunes y derechos exclusivos le dan una fisonomía inconfundible a la institución.

23) — Los derechos exclusivos recaen sobre la porción de espacio delimitada, en mayor o menor cabida por las paredes el techo y el suelo. Estos límites abarcan las paredes, puertas, ventanas, tabiques divisorios, instalaciones sanitarias internas, instalaciones de agua, de gas, de teléfono, de electricidad, etc.

24) — Los derechos comunes recaen sobre las cosas destinadas a asegurar la existencia misma del edificio y aquellas que son necesarias a los diversos propietarios para el ejercicio de su derecho (artículo 3º Ley 182 de 1948).

25) — Existen dos clases de elementos comunes con objeto y sujeto singulares:

Son elementos comunes de todos los propietarios en primer lugar, el suelo sobre el cual se ha levantado la edificación. En segundo lugar, los ascensores, las paredes maestras importantes, los desagües y colectores, las instalaciones eléctricas, etc.

Son elementos comunes a varios propietarios solamente: las paredes de división de los departamentos, los techos y entrepisos, los corredores de un piso, los servicios sanitarios comunes únicamente a los propietarios de los departamentos de un piso, etc. Para algunos autores —Pairier por ejemplo— aún éstos son elementos comunes a todos los propietarios.

26) — No todas las edificaciones pueden ser sometidas al régimen de la Propiedad Horizontal. Son necesarios varios requisitos de orden material y formal. En cuanto a los primeros tenemos:

a) — El edificio debe ser de varias plantas (la Ley 182 permite la división aún de las casas de una sola planta en determinadas circunstancias. Se trata sin embargo de una hipótesis diferente a la Propiedad Horizontal. Esta por definición exige una edificación por lo menos de dos plantas).

b) — La separación de los pisos y departamentos debe ser de tabiques y paredes de material incombustible;

c) — El edificio debe estar provisto de escaleras y ascensores (ascensores si el número de pisos lo justifica).

d) — El edificio debe estar asegurado contra incendios o destrucción fortuita (artículo 16, Ley 182).

En cuanto a los requisitos formales se exige: escritura pública en la que debe identificarse el edificio y cada departamento; un plano del edificio y de cada departamento; un reglamento de Propiedad Horizontal aprobado por la respectiva Dirección de Obras Públicas Municipales y el registro de la escritura.

27) — Cada propietario horizontal puede disponer libremente de su derecho. Puede habitar en el respectivo departamento o piso, darlo en arrendamiento, venderlo, permutarlo, donarlo o hipotecarlo; a su muerte se transmite a sus herederos.

28) — El sistema de Propiedad Horizontal no ha tenido desarrollo como tal, en nuestro medio. Sin embargo la forma de habitar colectivamente es muy conocida y se halla extendida en todas las ciudades por medio de apartamentos, pasajes, casas de inquilinato, etc.

29) — Esta forma colectiva de habitar, se ha practicado sin sujetarse a condición alguna que atienda a la salubridad e higiene de los apartamentos, la comodidad para las familias, el espacio suficiente para juegos y esparcimiento de los menores, y a otra serie de factores, todo lo cual ha dado como resultado la idea muy arraigada en la población de que la vivienda colectiva es contraproducente.

30) — Es necesario por tanto, que los edificios destinados a vivienda colectiva y que funcionen por el sistema de Propiedad Horizontal, llenen requisitos técnicos en cuanto a diseño, salubridad, co-

modidad, etc., que garanticen el bienestar de la familia; es necesario, que el elemento humano tenga una cultura suficiente para que su adaptación en este nuevo medio, se realice con facilidad, y por último, es indispensable un reglamento interno que regule las actuaciones y obligaciones de los propietarios en relación con el ejercicio de sus derechos.

31) — Atendiendo a las entradas mensuales y a la cultura general que exige el sistema de Propiedad Horizontal, se deduce que las clases sociales más indicadas para habitar por esta forma de dominio son la rica y la media.

La implantación del sistema, para la clase obrera debe hacerse paulatinamente, dado que los recursos económicos de las familias son muy reducidos y la cultura general de sus miembros no es suficiente para llevar una vida colectiva y en armonía. Por consiguiente, una implantación repentina del sistema no llenaría la finalidad perseguida por éste.

## **B. — APLICACIONES DEL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hasta ahora hemos considerado el sistema de Propiedad Horizontal como una solución al problema de la escasez de viviendas. La Propiedad Horizontal, sin embargo, tiene aplicaciones en otros campos de la actividad social. Estos campos son los formados por las oficinas, los consultorios para médicos y dentistas, los almacenes de comercio, los garages para automóviles y demás vehículos, las combinaciones que entre estos mismos puedan formarse y los cementerios.

En estos nuevos campos el sistema es aplicable ya no con el sentido de solución necesaria a un problema como es el caso de la vivienda, sino como un medio apropiado para que el profesional, el comerciante, el industrial, etc. puedan ser propietarios de los locales o establecimientos necesarios para el desempeño de sus respectivas labores gozando al mismo tiempo de las ventajas que el sistema les proporciona, como son la economía, las facilidades para adquirir esos locales en zonas céntricas, etc.

En las páginas siguientes presentaremos la aplicación en los ramos enunciados anteriormente.

El artículo 19 de la Ley 182 de 1948 expresa que los requisitos constructivos de los edificios sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal, serán elaborados por la Dirección de Obras Públicas Municipales. Sin embargo, dichos requisitos hasta el presente no han sido dados a conocer por lo cual las exigencias técnicas que presentaremos son de nuestro propio estudio.

### **I. — La Propiedad Horizontal en las Viviendas**

La aplicación de la Propiedad Horizontal en las viviendas es la más importante y la que puede llegar a tener mayor desarrollo por cuanto que el empleo obedece a una necesidad que es la escasez de habitaciones.

En los estudios anteriores nos preocupamos de enumerar las

ventajas que el sistema de propiedad ofrece y las razones que justifiquen su empleo en el campo de la vivienda por lo cual consideramos innecesario volver sobre ellas.

Dado que el sistema de Propiedad Horizontal exige para su funcionamiento el empleo de edificaciones colectivas analizaremos los diferentes tipos que existen para el efecto.

**a) — Tipos de edificaciones para vivienda colectiva.**

1) — **Edificaciones entre muros medianeros.** — Las edificaciones propias de este tipo están constituidas por una o más circulaciones verticales independientes entre sí compuestas por escaleras o ascensores, que dan servicios a uno, dos o más apartamentos por pisos.

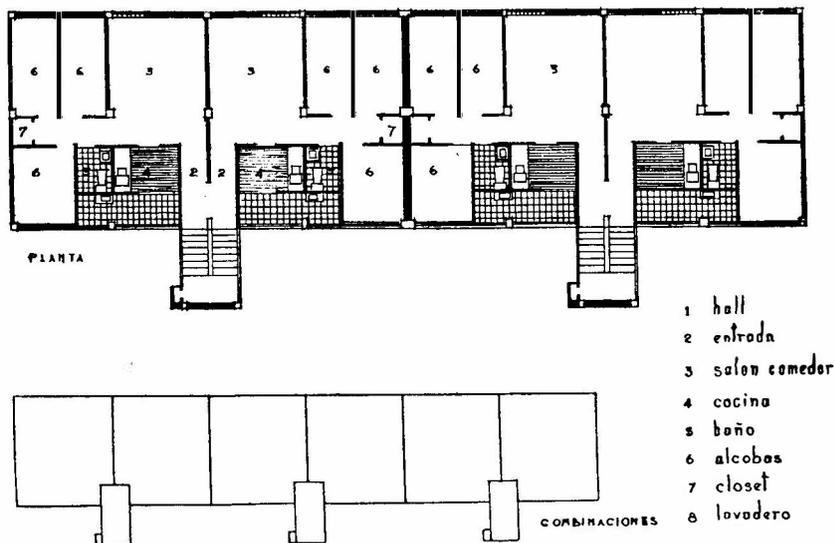
La iluminación y ventilación de los apartamentos se logra mediante el empleo de patios o se toma directamente de la calle. La orientación para los apartamentos depende de la localización del terreno en la manzana por lo cual no es posible determinarla.

Las ventajas que ofrece este tipo de edificación son la economía que se obtiene al poderse concentrar las instalaciones de agua, electricidad, desagües, etc. en bajantes comunes adyacentes a las circulaciones verticales; además se obtiene economía al no existir circulaciones horizontales, ventaja que se traduce también en mayor independencia de las familias que habitan los apartamentos.

Las construcciones de este tipo son muy apropiadas para los terrenos en las zonas céntricas de la ciudad donde el tamaño de aquellos es reducido y por lo general quedan situados entre edificaciones medianeras.

**Tipos de Edificaciones para Vivienda Colectiva**  
**Edificaciones entre Muros Medianeros**

(Tomado de "La Vivienda Popular de Venezuela")

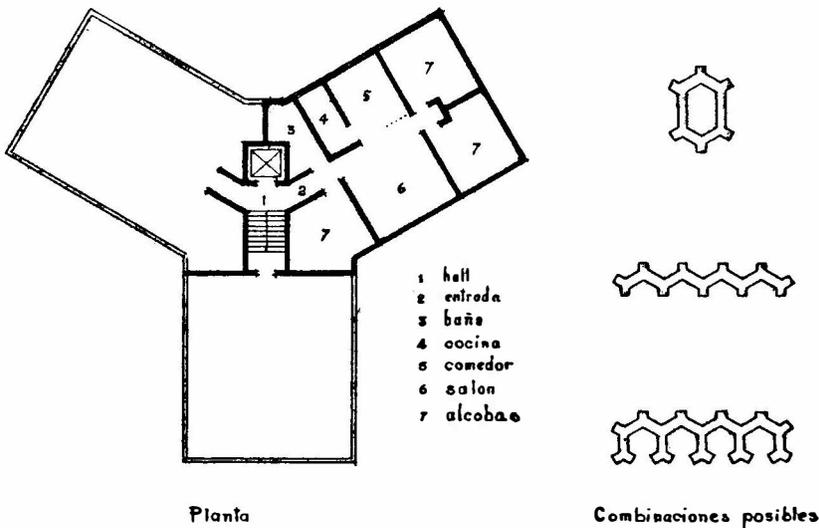


2) — Edificaciones “aisladas”. — Están constituidas de manera semejante a las descritas en el caso anterior con la diferencia de estar edificadas en terrenos libres donde no hay necesidad de tener en cuenta construcciones medianeras. La circulación vertical formada por ascensores y escaleras da acceso a varios departamentos colocados a su alrededor formando triángulos, cruces, pentágonos, etc. La circulación horizontal no existe o si la hay se reduce a un hall de repartición.

La iluminación y ventilación pueden tomarse para todos los apartamentos del exterior directamente sin necesidad de emplear patios interiores pues la forma del edificio se presta para ello. La orientación no tiene normas definidas.

Como ventajas económicas podemos mencionar la economía en las instalaciones que pueden reunirse en un solo bajante situado en el centro o adyacente a la circulación vertical, y la economía obtenida al no necesitar circulaciones horizontales. Como ventajas para los inquilinos o propietarios el tipo aislado ofrece independencia y vista en todos los sentidos.

### Tipos de Edificaciones para Vivienda Colectiva Edificaciones Tipo Aislado



(Tomado de “L’Architecture D’Aujourd’hui”, N° 16)

3) — Edificaciones con corredor lateral. — Los edificios del tipo de corredor lateral son aquellos que tienen localizada la circulación horizontal en un costado lateral del edificio comunicando los departamentos con la circulación vertical. Su funcionamiento se basa en la circulación horizontal mencionada la cual dá acceso a todos los departamentos quedando éstos con iluminación por un solo lado. La cir-

culación vertical está formada por escaleras o ascensores y puede estar incluida en la estructura o fuera de ella.

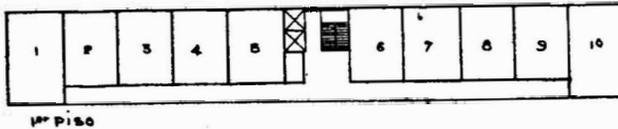
En este tipo de edificios pueden emplearse apartamentos de doble altura (duplex), con lo cual se puede ahorrar la circulación horizontal en el piso correspondiente al segundo de aquellos o bien puede distribuirse este mismo tipo en tres pisos con doble altura cada uno con lo cual se logra eliminar dos corredores dándose acceso a los apartamentos por el piso de la mitad.

Como la ventilación y la iluminación se toman de un solo lado, el edificio debe tener su eje longitudinal orientado de norte a sur. En cuanto a los bajantes de las instalaciones pueden hacerse en varios puntos repartidos a lo largo del bloque.

Se utiliza este sistema en edificios situados en zonas céntricas o para centros urbanos y unidades vecinales.

Ventajas económicas se logran con la eliminación de circulaciones horizontales por medio de apartamentos de doble altura. Si los apartamentos tienen accesos en todos los pisos el tamaño de éstos no puede ser muy grande por los inconvenientes de la iluminación; utilizando el sistema de doble altura se logran áreas más grandes con mejores condiciones de ventilación e iluminación.

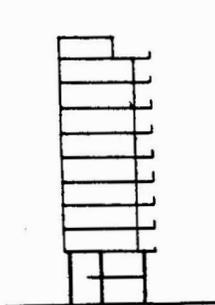
### Tipos de Edificaciones para Vivienda Colectiva Edificaciones con Corredor Lateral



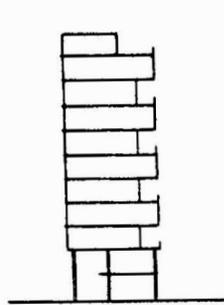
1º piso



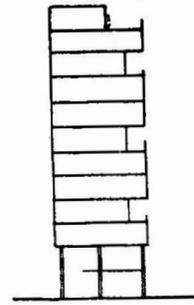
2º piso



apto sencillos por piso



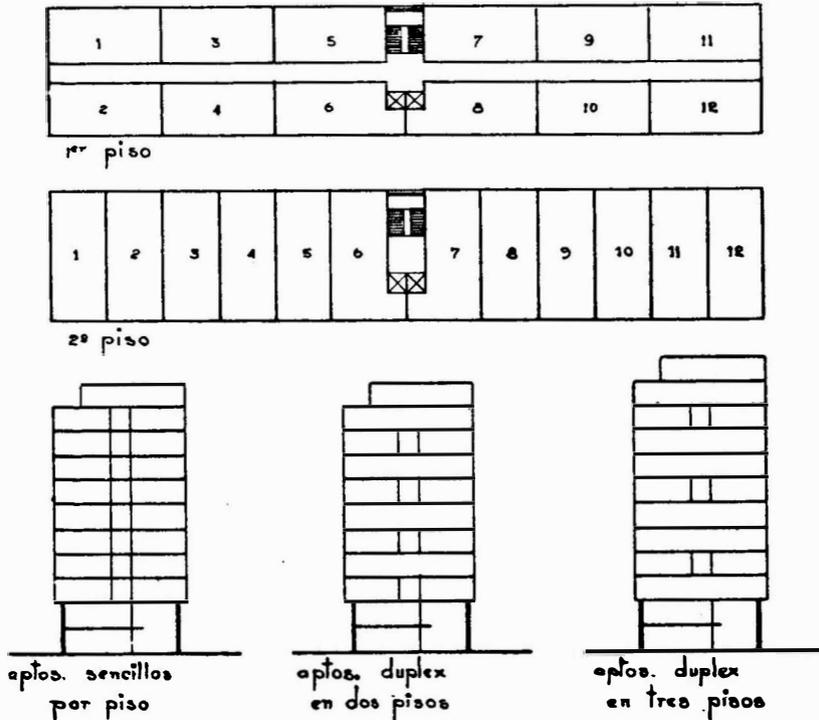
apto duplex en 2 pisos



apto duplex en 3 pisos

4) — **Edificaciones con corredor central.** — Pertenecen a este tipo las edificaciones semejantes a las descritas para el tipo anterior con la diferencia de llevar la circulación horizontal en el centro del edificio dando acceso a los apartamentos situados a lado y lado de aquella. La circulación vertical estará localizada en un punto que reparta igualmente los flujos de gente por la circulación horizontal y estará compuesta por ascensores y escaleras.

**Tipos de Edificaciones para Vivienda Colectiva**  
**Edificaciones con Corredor Central**



Pueden utilizarse apartamentos de doble altura (duplex) como en el caso anterior y según su distribución se podrá eliminar uno o dos corredores con la consiguiente economía.

La iluminación y ventilación de los apartamentos se hace por los dos lados del edificio por lo cual es aconsejable una orientación del eje longitudinal de la edificación de norte a sur, y la utilización de apartamentos de áreas reducidas con el fin de que las condiciones de aire y luz recibidas sean eficientes.

Las instalaciones de energía, agua y desagües pueden hacerse por bajantes comunes localizados en puntos claves de la edificación.

Las ventajas que ofrece este tipo para grandes bloques colec-

tivos son de carácter económico especialmente si se usan apartamentos de doble altura. Sin embargo por ser edificios propios para grandes concentraciones de personas el ahorrarse corredores en determinados pisos es contraproducente porque se recarga el flujo en los restantes. Este sistema debe adoptarse cuando el número de apartamentos con acceso a un mismo corredor es reducido.

Su utilización más apropiada está en los centros urbanos o unidades vecinales de gran tamaño.

## b) — Especificaciones técnicas.

1) — **Aprovechamiento del terreno.** — El aprovechamiento del terreno para los edificios de vivienda colectiva que empleen el sistema de Propiedad Horizontal está en función del tipo de la edificación, su localización en la ciudad, la clase económica de sus moradores y el número de pisos. El aprovechamiento adecuado del terreno en esta clase de edificaciones para vivienda tiene por objeto facilitar a las distintas dependencias de los apartamentos eficientes condiciones de ventilación, iluminación, asoleamiento y vista y proporcionar a los propietarios del inmueble zonas verdes que puedan ser utilizadas para construcción de campos de juegos, piscinas, jardines, etc. para su esparcimiento.

Creemos que para el tipo de edificaciones construídas en el centro de la ciudad por este sistema de propiedad, el terreno debe ser utilizado en un 60% edificado y un 40% para zonas verdes. El área mínima de los patios de iluminación y ventilación será de un 20% de la fachada correspondiente (Igual Plano Regulador).

Para los tipos de edificaciones situadas en zonas residenciales, unidades vecinales, etc. la utilización del terreno puede ser un 30% construído y un 70% para áreas verdes. Las áreas de los patios o zonas libres que sirvan para iluminación y ventilación pueden tener un tamaño mínimo igual a la altura del edificio, con el objeto de evitar el registro a los edificios vecinos y proporcionar como mínimo dos horas y media de asoleamiento a todas las dependencias de los apartamentos.

La razón de estas proporciones obedece a la necesidad de dar a los apartamentos de los primeros pisos condiciones de ventilación, iluminación, asoleamiento y vista semejantes, en cuanto sea posible, a los situados en los pisos superiores por una parte; y por otra, a la necesidad de proporcionar al propietario de un apartamento lugares donde pueda recrearse.

Como el costo del terreno influye definitivamente en el costo del apartamento, y aparentemente estas proporciones establecidas parecen ser antieconómicas por el exceso de terreno no construído, debe tenerse en cuenta que el costo de éste se reparte proporcionalmente entre los diversos propietarios.

2) — **Destinación del primer piso y de la terraza.** — Parte importante en la distribución de los edificios colectivos para vivienda es el destino que se haga del primer piso y de la terraza.

Ordinariamente el primer piso y los sótanos pertenecen a la comunidad de cuya utilización para renta, por ejemplo, se toman los fondos necesarios para el sostenimiento del inmueble; pueden pertenecer también a un solo dueño o a varios y en ese caso serán para el uso exclusivo de los mismos. En uno u otro caso, las destinaciones de la planta mencionada y del subsuelo pueden ser las siguientes: si la edificación se halla situada en el sector céntrico de la ciudad o en zonas adyacentes a éste, el primer piso servirá para ubicar más apartamentos, consultorios médicos, almacenes comerciales o garages para el uso del mismo edificio. Si por el contrario, se halla situada en zonas distantes del centro, tales como barrios residenciales, su utilización puede servir para apartamentos, consultorios, almacenes de abastecimiento o drug-stores, garages o dependencias para el uso del mismo edificio, o puede dejarse libre como continuación de las zonas verdes aprovechándose entonces para juegos, estaderos, etc., de uso común.

En cuanto a las terrazas, son un bien común que no puede tener propietarios individuales. Por tanto, su aprovechamiento debe tener carácter común que preste servicio a todos los propietarios, tales como localización de lavaderos y vivienda para el personal de servicio, ubicación de zonas de recreo o para renta por medio de penthouses, avisos luminosos, etc. siempre y cuando la totalidad de los propietarios estén de acuerdo en que se dedique a ese fin. Estas destinaciones pueden ser aplicadas a los edificios centrales o a los distantes del centro.

**3) — Localización de las dependencias de uso común. Garages.** — Como mencionamos en el punto anterior, la localización de garages para servicio de los vehículos de los propietarios del edificio puede ser el subsuelo o el primer piso. En el primero las instalaciones para los garages pueden hacerse colectivamente con accesos por medio de rampas o montacargas especiales. Si el subterráneo no existe, como sucede en muchos edificios o si no se puede usar para ese fin, los garages pueden ser ubicados en el primer piso, ya sea dentro de las áreas construídas o en las zonas libres del terreno empleando para el caso construcciones apropiadas o simplemente áreas para estacionamiento.

**Lavaderos.** — Los lavaderos pueden ser ubicados en la terraza cuando son colectivos o en cada apartamento si son individuales. En el primer caso el número necesario será de un lavadero por apartamento colocados preferiblemente en cuartos divididos para hacerlos independientes.

También puede utilizarse equipo mecánico para el lavado de ropa de todas las familias; su localización más apropiada será el sótano, o a falta de éste, el primer piso.

Para nuestro medio el sistema más apropiado para instalar lavaderos es el individual ubicados en cada uno de los apartamentos debido a que el sistema colectivo se presta a desavenencias entre las familias y el mecánico resulta en ocasiones antieconómico para las mismas.

Esta misma consideración puede ser hecha para los dormitorios del personal del servicio de cada apartamento. Es más aconsejable que el dormitorio para éste sea individual en cada uno de los apartamentos y no colectivamente en algún sitio del edificio. El personal de servicio que atiende el aseo y mantenimiento del inmueble y que tenga que permanecer de noche en el mismo puede tener sus habitaciones en las terrazas individual o colectivamente.

**Restaurantes y salas de juego.** — Los restaurantes necesarios en los edificios colectivos se utilizan para prestar servicio de comedor a las personas cuyos apartamentos no dispongan de cocina o para las familias que viviendo en el edificio prefieran esta clase de servicio.

Las salas de juegos comunes se emplean para diversión de los miembros de las familias propietarias o inquilinas de los apartamentos.

La utilización de estas dos dependencias de uso común solamente se justifica en condiciones generales cuando el edificio es de gran tamaño y da albergue a muchas familias. Los comedores son aconsejables para los colectivos destinados a personas solteras.

En cuanto a la localización en el inmueble, los restaurantes deben ocupar aquellos sitios donde sea fácil su abastecimiento y no interfieran la tranquilidad de los moradores con olores, ruidos, etc. Las salas de juego deben ser igualmente ubicadas donde el bullicio propio de ellas no entorpezca el sosiego de los demás. Los sitios más aconsejables para los primeros son los pisos inferiores y para los segundos estos mismos o los superiores.

**Sanitarios.** — El servicio de sanitarios para uso colectivo debe extenderse a todas aquellas dependencias que tengan como destino alguna función de uso común tales como los comedores, las salas de juegos, los garages, etc. y deben estar separados para cada sexo.

#### 4) — Aspectos Constructivos.

**Divisiones entre departamentos.** — La Ley 182 sobre “régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio” al tratar lo relacionado con los muros divisorios entre apartamentos, los pisos y los cielorasos, dice lo siguiente en su artículo 7º: “Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste aquellos a que el edificio esté destinado o que debe presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente para los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su piso o departamento”.

Como es posible observar, el decreto tiende a preservar los muros, estructura y en general las partes que influyan en la solidez y salubridad del edificio. Esto significará que los propietarios no podrán hacer excavaciones, perforaciones, reformas, etc. en los muros de car-

ga, en los divisorios, en los entrepisos y demás bienes comunes, que perjudiquen a los propietarios vecinos que son con él, al mismo tiempo, dueños de esos elementos.

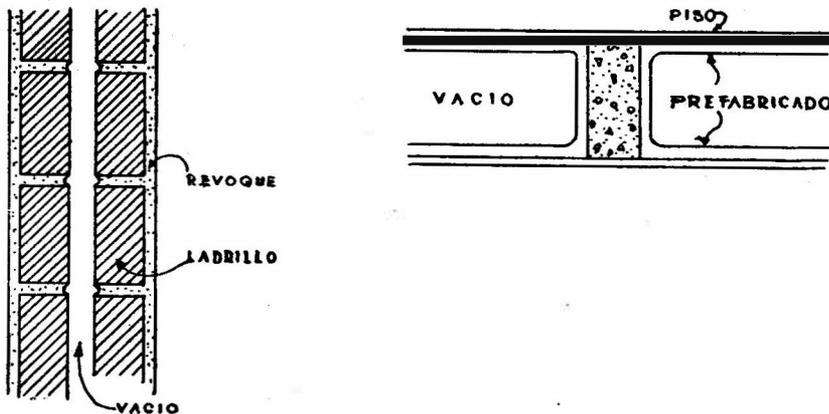
Sin embargo, si nos colocamos en el mismo caso de una familia que habite y sea propietaria de su apartamento, veremos que el empleo de las paredes, el piso y el cieloraso, será necesario para múltiples objetos como colocación de pantallas, muebles, etc. que en muchas ocasiones requieren obras de grandes proporciones. Ello querrá decir, que habrá ruidos y perturbaciones para el vecino del lado o de encima, pudiéndose convertir en problema jurídico cuando estas obras ocasionan daños.

Por lo tanto, para evitar todas estas molestias y problemas es necesario recurrir a un medio constructivo tal que por una parte determine el derecho de cada propietario sobre el muro o entrepiso común, y por otra, que impida el paso de los ruidos y efectos térmicos de un lado al otro.

Basándonos en el estudio sobre los efectos acústicos de los muros y entrepisos divisorios y teniendo en cuenta las necesidades de utilizar estos mismos para diversos usos, nos parece el empleo de muros y entrepisos con cámara de aire en su interior como solución más apropiada para los problemas anteriores.

**Instalaciones generales.** — Las instalaciones generales de agua, luz, gas, desagües, cañerías, etc. de uso común deben localizarse en bajantes especiales que garanticen un buen funcionamiento de las mismas y una fácil reparación de cualquier daño. El aislamiento acústico se hace necesario para evitar los ruidos en las habitaciones.

### Muros Divisorios y Entrepisos



### Muro Divisorio de Ladrillo

**Circulaciones.** — La circulación tanto vertical como horizontal tendrá capacidad suficiente para un servicio eficiente. Su forma y

localización dependerá de las características del edificio pero será necesario algún medio que amortigüe los ruidos producidos en ellas por las pisadas, impactos, etc. que puede ser piso de caucho o algún otro material semejante. Así mismo es necesario eliminar las vibraciones producidas por los ascensores para lo cual conviene colocarlos en sitios retirados de las habitaciones.

## II. — La Propiedad Horizontal en los Garages

a) — **El problema del estacionamiento.** — El estacionamiento de vehículos ha llegado a convertirse en un problema muy agudo en las ciudades más importantes del mundo. Sin embargo, aunque despacio y con muchos contratiempos, algunas de ellas están tratando de hallar soluciones al problema de estacionamiento de automóviles particulares en los distritos comerciales. En la mayor parte de las ciudades afectadas se trata de aliviarlo por medio de zonas organizadas de estacionamiento; en otras, como San Francisco y Los Angeles (EE. UU.), se están construyendo garages subterráneos; en algunas de la Argentina y EE. UU. han dictado regulaciones que obligan a los constructores a proveer espacio de estacionamiento en cada edificio nuevo que se levante; muchas otras hacen uso de las calles, convierten lotes vacíos en zonas de estacionamiento comerciales o derrumban edificios para dar lugar a otras zonas similares.

Sin embargo, el problema persiste y se torna cada vez más agudo. En Medellín, por ejemplo, éste es bastante grave, y a pesar de los pocos lugares que existen para el estacionamiento de los vehículos, la mayor parte de éstos se ven obligados aún a hacer uso de las calles. Existe, pues, la necesidad de dotar a la ciudad de garages técnicamente planificados, que al mismo tiempo que estén dentro de las posibilidades económicas de la población, sirvan a ésta para el estacionamiento de sus vehículos.

b) — **Tipos de garages.** — Para solucionar su problema, muchas ciudades importantes del mundo han utilizado con éxito los siguientes tipos de garages:

1) — **Garages en varios pisos.** — Este es el paso adoptado por casi todas las ciudades de importancia, y consiste en un edificio cuya planificación está basada en una circulación vertical compuesta por rampas o montacargas para el acceso de los vehículos, y ascensores y escaleras para los propietarios; existen, además, circulaciones horizontales que distribuyen los automóviles a sus respectivos lugares.

2) — **Garages automáticos.** — Estos consisten en edificaciones, también en varios pisos, con dispositivos mecánicos apropiados, que además de reducir el número del personal necesario para las operaciones, tienen dos objetos:

a) — Acelerar la operación de mover los automóviles desde la entrada del garage hasta su lugar correspondiente y viceversa.

b) — Hacer posible una utilización más completa del espacio disponible en el edificio.

Estos fines pueden lograrse por medio de rampas mecánicas o elevadores automáticos, que controlados por botones desde el piso bajo, dejan el vehículo en el pasillo o casilla correspondiente, según el caso.

Con el uso de elevadores en lugar de rampas se pueden eliminar los pasillos y otras áreas de piso necesarias en los garages corrientes para poder estacionar los automóviles.

3) — **Garages subterráneos.** — Obligados por regulaciones que prohíben el uso de estructuras para el estacionamiento de automóviles sobre el nivel del suelo, algunas ciudades están resolviendo su problema con locales de estacionamiento bajo los parques y edificios comerciales. Tal es el caso de Los Angeles (EE. UU.), que tiene el mayor garage subterráneo en el mundo para una capacidad de 2.500 automóviles.

Podemos afirmar que la solución más indicada para Medellín es el garage en varios pisos. La dificultad de la importación de los artefactos mecánicos necesarios para el segundo sistema y el costo sumamente elevado del tercero, son factores que impiden o dificultan la realización de estos tipos de garages en nuestro medio. Los materiales para el primer caso son de fácil obtención y su construcción es mucho más rápida, por lo que creemos que nuestra afirmación no es errada.

c) — **Especificaciones generales sobre garages.**

1) — **Funciones de un garage.** — Las funciones principales de un garage son:

Guardar los vehículos. — Abastecerlos. — Mantenerlos. — Repararlos. — Permutarlos, alquilarlos o venderlos.

El garage deberá ser apropiado para el género de vehículos que se va guardar, y su construcción variará de acuerdo con su utilización, sea ésta para el servicio de vehículos de turismo o vehículos industriales o ambos a la vez. Así mismo debe asegurar:

A la clientela: una técnica moderna y el confort deseable.

Al personal: locales que respondan al bienestar de cada uno.

Al explotador: una empresa cuya economía pueda ser normalmente establecida.

2) — **Capacidad de un garage.** — Si tratamos de obtener un garage cuya capacidad sea eficiente, es preciso tener en cuenta ciertas condiciones:

1) — Porcentaje de vehículos con relación a la población total.

2) — Densidad de la población.

3) — Número mínimo de vehículos que aseguren el funcionamiento económico del establecimiento.

Con base en estos puntos de vista, crearemos un garage tipo, que por razón de sus facilidades de adaptación a las diferentes necesidades, llamaremos "Unidad Garage", y cuya capacidad será variable de acuerdo con las circunstancias.

**3) — Repartición y emplazamiento de los garages en la ciudad:**

a) — En nuestro concepto un garage debe dar servicio a un sector tal que el chofer más alejado no esté a más de tres minutos de marcha del establecimiento.

b) — Para responder a las necesidades sociales es preciso orientar la construcción hacia fórmulas modernas: locales sanos, alumbrados astralmente, calentados y aireados para el bienestar y la dignidad de las personas que pasan una gran parte de su tiempo en el interior. Para volver acogedoras toda índole de instalaciones es necesario que el terreno escogido para edificar un garage no esté enclavado y que su construcción no sea sacrificada. En otras palabras, debe prestarse atención a las áreas libres necesarias para la iluminación y ventilación requeridas, sin menoscabo para el aprovechamiento del terreno. La construcción debe tener carácter y deberá ajustarse al tipo de construcción de las demás edificaciones que la circundan, formando con éstas un conjunto armónico.

c) — Para el emplazamiento de garages debe tenerse especial interés en dar preferencia a los puntos de gran tráfico. La proximidad de aeródromos, estaciones de ferrocarril, teatros, cines, centros de negocios, puntos de concentración, como edificios de apartamentos y comerciales, bazares, parques de exposición, mercados, etc., serán lugares ventajosos para la ubicación de garages.

**4) — Exigencias de la Unidad Garage.** — Estas exigencias serán satisfechas de acuerdo con las funciones básicas de los garages, que como las enunciamos anteriormente, son: guardar, abastecer, mantener, reparar y permutar, alquilar o vender.

**Guardar.** — En consideración a esta función el garage debe contener un número de lugares o casillas suficientes para alojar tantos carros como obtengamos para la Unidad Garage. El número de pisos y la superficie de cada uno se calculará en función de la capacidad, la superficie del terreno, el valor del mismo y el carácter de los vehículos, sean éstos de turismo o industriales (volquetas, camionetas de reparto, pick-ups, etc.), teniendo en cuenta la superficie necesaria por coche que indicaremos en el cuadro que se incluye en la página siguiente:

Para mayor eficacia en el funcionamiento del garage se recomienda un área para lavado en cada piso.

**Superficie Mínima por Vehículos en Mts<sup>2</sup>**

Caráct. del vehículo	Con aparcamiento libre		Con casillas	
	Para 1 fila	Para 2 filas	Para 1 fila	Para 2 filas
Turismo	27	21	39	30
Industrial	32	25	47	36

**Abastecer.** — Existirá un depósito de gasolina, y una o dos bombas de distribución para la misma en caso de que no fuere posible localizar una estación de servicio. Se recomienda un pequeño almacén para aceite, grasa y neumáticos.

**Mantener.** — Para mayor eficiencia del garage se aconseja una estación de servicio destinada a todas las operaciones de mantenimiento, como limpieza, engrase, lavado, distribución de combustible, lubricación, reparación de neumáticos, etc.

**Reparar.** — Será conveniente la disposición de un taller provisional que permita efectuar las reparaciones corrientes de mecánica (regularización de mecanismos, cambio de repuestos, etc.), electricidad, carrocería, en una palabra, todos los trabajos que no exijan una inmovilización prolongada del vehículo o la utilización de herramientas que produzcan mucho ruido. Para atender a las necesidades del taller provisional y a las inmediatas de la clientela, es menester un almacén de repuestos y accesorios.

**Permutar, alquilar o vender.** — Dependientes de la administración general del establecimiento habrá un número de oficinas suficiente para la atención eficaz de las funciones de permutación, alquiler o venta de vehículos. Estos podrán ser exhibidos en un almacén o lugar acondicionado para el caso.

**Administración general.** — Constará de una oficina para la dirección, secretariado y contabilidad, encargada del control y la supervisión general de las diversas dependencias del garage. Para mayor efectividad de estas actividades, tanto la oficina de administración como las demás secciones (estación de servicio, talleres, almacenes y otras oficinas) deberán agruparse en el primer piso.

**d) — Garages en zonas residenciales.** — La Unidad Garage puede ser adaptada a las necesidades de la zona residencial, según el número de habitantes previstas con garages particulares. Aquellas dependencias, como estación de servicio, taller provisional y almacén, funcionarán de acuerdo con las necesidades locales. En el caso de que una zona residencial estuviera compuesta en gran parte por habitacio-

nes particulares con garages, nuestra Unidad Garage se reduciría a una estación de servicio y un taller provisional, reservando algunos sitios para la clientela de hoteles o casas de apartamentos y la clientela de tránsito. Teniendo en cuenta el número de intervenciones necesarias para el buen estado regular de un vehículo, la zona de atracción de la Unidad Garage puede ser estimada en 40 hectáreas.

**e) — Aplicación del sistema de Propiedad Horizontal.** — Ya hemos visto las posibilidades que tiene el tipo de garage en varios pisos para ser utilizado en Medellín, y hemos estudiado los factores principales que intervienen para su empleo.

El sistema de Propiedad Horizontal puede ser aplicado en esta clase de edificaciones teniendo como finalidad proporcionar a los individuos o entidades particulares garages de su propiedad donde puedan guardar o estacionar sus vehículos. Cada uno podrá ser propietario de uno o más garages o de uno o más pisos, y como tal, tendrá derecho a usarlo, venderlo o darlo en alquiler.

De la utilización del sistema de Propiedad Horizontal en estas edificaciones se derivan ventajas que justifican plenamente su aplicación. Por una parte, el sistema otorga al ciudadano los derechos que tiene como propietario de un inmueble, como son el uso y goce de éste; y por otra, proporciona a la ciudad un medio eficaz para descongestionar las calles y avenidas, empleadas por forzosa necesidad para estacionamiento.

Con base en las especificaciones generales que hemos estudiado para los garages y considerando los factores que intervienen en la capacidad, zona de atracción, etc., pasaremos seguidamente a determinar la Unidad Garage para Medellín, cuyas necesidades estarán calculadas para vehículos de turismo y vehículos industriales.

Los datos y resultados que presentaremos a continuación tienen el carácter de aproximados.

**f) — Determinación de la Unidad Garage para Medellín.**

**1) — Vehículos de turismo:**

Población total .....	375.597 habs.
Número de vehículos .....	6.794
Area edificada en Medellín.....	1.360 hect.

**1) — Porcentaje de vehículos:** (con relación a la población)

1 vehículo para 55 habitantes, o sea, 1.8%  
1 vehículo para 9.2 familias, o sea, 10.8%

**2) — Densidad de la población.** — Esta se obtuvo con relación al área edificada de Medellín. De acuerdo con los datos, tenemos:

Densidad de la población: . 275 habitantes por hectárea.  
Densidad de los vehículos: 5 vehículos por hectárea.

**3) — Número mínimo de vehículos que aseguren el funcionamiento económico del establecimiento:**

Llámase zona de atracción aquella cuyos puntos más alejados están en un máximo de 3 minutos de marcha del establecimiento. En consecuencia hemos calculado para Medellín una zona de atracción por garage de 28 hectáreas. Teniendo en cuenta que la densidad de los vehículos es de 5 por hectárea, obtenemos que un garage podrá alojar 140 vehículos, es decir, podrá prestar un servicio eficiente a un total de 7.700 habitantes.

**2) — Vehículos industriales:**

Población total .....	375.597 habs.
Número de vehículos .....	4.290
Area edificada de Medellín.....	1.360 hect.

Procediendo en la misma forma que para los vehículos de turismo, obtenemos los siguientes resultados:

Porcentaje de vehículos:    1 vehículo para 87.5 habitantes  
  1 vehículo para 14.6 familias

Densidad de vehículos:        3.15 vehículos por hectárea.

Siendo la zona de atracción de 28 hectáreas la capacidad del garage para vehículos industriales será de 88 vehículos, y prestará servicio a un total de 7.700 habitantes.

**III. — La Propiedad Horizontal en las Oficinas**

Las aplicaciones del sistema de Propiedad Horizontal en los edificios para oficinas tiene por objeto proporcionar al profesional, al industrial, al comerciante, etc. facilidades para adquirir un lugar de trabajo que sea de su propiedad, económicamente, bien localizado y que cumpla con las mejores condiciones en cuanto a espacio, acceso del público, servicios, iluminación, etc. Esto lo puede realizar fácilmente si la edificación está sujeta al régimen de Propiedad Horizontal con lo cual será posible la compra de una oficina, de un piso o varios, etc.

La aplicación del sistema puede extenderse en este campo de trabajo no sólo a las oficinas comerciales o particulares, sino también a los consultorios de médicos, especialistas, odontólogos, etc., que pueden formar, por ejemplo, un centro médico de diversas especialidades por medio de gabinetes completos instalados en un edificio destinado para tal fin y perteneciendo aquellos a diferentes propietarios.

**a) — Tipos de edificaciones para oficinas.** — En el diseño de edificios para oficinas o destinaciones semejantes no es posible establecer tipos especiales. Ello se explica porque los edificios mencionados se construyen principalmente en las zonas céntricas de las ciudades y

derivan sus características arquitectónicas y su forma de las del terreno. Por consiguiente, la mayoría quedarán localizados entre edificaciones medianeras, en lotes irregulares, etc., y el diseño debe sujetarse a estas circunstancias.

La planificación básica consiste en una circulación vertical que atiende el servicio de las oficinas por medio de circulaciones horizontales. La primera está compuesta por escaleras y ascensores y la segunda por un hall o corredores unas veces laterales y otras centrales. La iluminación se logra mediante patios interiores o tomándola de la calle directamente. Los servicios y las instalaciones pueden concentrarse en bajantes comunes localizados en sitios claves del edificio para obtener economía.

Hasta ahora entre nosotros los edificios para oficinas han sido proyectados para renta, alquilando las oficinas a los particulares. Por esto sus dimensiones son reducidas y con los servicios sanitarios unas veces instalados en el interior de ellas para su uso exclusivo y otras por fuera sobre las circulaciones horizontales para uso común.

Para utilizar el sistema de Propiedad Horizontal son necesarios proyectos diferentes en los cuales el propietario tenga independencia de las oficinas o locales adyacentes, servicios exclusivos y espacio suficiente para desarrollar cómodamente sus labores.

#### **b) — Especificaciones técnicas.**

**1) — Aprovechamiento del terreno.** — El aprovechamiento adecuado del terreno para esta clase de edificaciones tiene por objeto facilitar a las distintas dependencias comerciales eficientes condiciones de ventilación e iluminación y por lo tanto, proporcionar a los propietarios del inmueble zonas libres que cumplan con aquellos requisitos.

Los factores que intervienen en el aprovechamiento del terreno para los edificios comerciales que funcionen por el sistema de Propiedad Horizontal son, en nuestro concepto, los siguientes:

**1) — Localización del edificio.** — Este factor viene a estar representado por el costo del terreno, ya que la localización lógica de estos edificios son los sectores centrales, en los que el comercio tiene más movimiento, y donde los precios de la tierra son elevados y disminuyen a medida que se alejan del centro. En aquellos lugares donde el terreno es más costoso, éste requerirá el máximo aprovechamiento posible; no así donde el terreno es más bajo y se pueden dejar más zonas libres.

**2) — Altura del edificio.** — Este es otro factor decisivo en el aprovechamiento del terreno, debido a que, por ser propiedad de los ocupantes, la mayor o menor altura del inmueble exige mayor o menor área de las zonas destinadas a satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación requeridas.

A causa de que en esta clase de edificaciones el primero y segundo pisos están generalmente destinados a almacenes (1er. piso y mezzanine), según estudio, nos parece que puede ser utilizado hasta

el 100% para aquellos pisos, y hasta el 60% para los siguientes, siempre y cuando el área mínima de los patios de iluminación y ventilación ocupe un 20% de la superficie de la fachada que deba ser iluminada o ventilada (Mínimo permitido por el Plano Regulador de Medellín).

Con el uso de estas proporciones no se obtiene un aprovechamiento máximo, pero debe tenerse en cuenta que el costo del área de terreno no construído se repartirá proporcionalmente entre los diferentes propietarios y podrá ser pagado con un pequeño esfuerzo por parte de cada uno, percibiendo a cambio óptimos beneficios en cuanto a iluminación, ventilación, etc.

**2) — Destinación del primer piso y la terraza.** — Como en el caso de los edificios para vivienda, el primer piso y los sótanos pertenecen ordinariamente a la comunidad, o a uno o más dueños para su uso exclusivo.

En una y otra forma, y dado que esta clase de edificaciones están localizadas en los sectores comerciales, el primer piso y los sótanos pueden ser utilizados para almacenes, establecimientos de diversión diurna y nocturna (heladerías, cafés, restaurantes, cabarets, etc.), parqueaderos para uso del edificio y consultorios. Podrían dejarse áreas libres en parte o en la totalidad del primer piso, pero en la práctica, por razones económicas, no es ventajoso.

Una combinación que daría buenos resultados sería la de utilizar el primer piso para almacenes, el 2º y 3º para consultorios médicos y dentales y los siguientes para oficinas.

En cuanto a las terrazas, propiedad de la comunidad, no admiten propietarios individuales, y las reformas que allí se efectúen estarán sujetas a la voluntad conjunta de todos. Podrán ubicarse allí pent-houses, heladerías, restaurantes, y en general, establecimientos de diversión de funcionamiento diurno, servicios todos, que dados en arrendamiento, producirán una renta aprovechable para el sostenimiento del edificio. También podrán localizarse salas de reunión y cafeterías, para uso común de los propietarios de oficinas.

**3) — Localización de las dependencias de uso común.**

**Parqueaderos.** — Estarán localizados en el sótano, o a falta de éste, en el primer piso. El acceso a los sótanos se logrará por medio de rampas. Los parqueaderos ubicados en el primer piso pueden estar dentro del área construída del edificio o en las posibles zonas libres destinadas a la iluminación y ventilación del mismo, en cuyo caso se dejará espacio necesario para el acceso de los vehículos.

**Salas de reuniones.** — Serán propiedad de la comunidad y servirán para las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, conferencias y proyecciones pertinentes a aquellos, y en general, para toda índole de reuniones inherentes a los negocios particulares de los dueños de oficinas.

Aunque la localización de esta sala puede ser indistintamente en cualquier piso, la más acertada nos parece en la terraza, donde se puede disponer del área necesaria y donde la independencia que requieren los actos allí verificados es mayor que en los otros pisos.

**Cafetería.** — Será para uso exclusivo de los propietarios de oficinas y podrán tomar allí desde un refresco hasta una comida completa. Su localización más indicada es en la terraza, aunque podría estar ubicada en cualquier piso.

**Sanitarios.** — Se localizarán en cada piso y estarán divididos por sexo. Estos servicios deberán extenderse a todas las dependencias de carácter colectivo como salas de reunión, cafeterías, etc.

**Habitación del portero.** — Tendrá capacidad para una cama y algunos muebles y estará dotada de servicios sanitarios completos. Su localización deberá permitir al portero controlar fácilmente la puerta principal y los accesos a las áreas libres o patios de iluminación y ventilación. En consecuencia su ubicación más apropiada es en el primer piso.

4) — **Aspectos constructivos.** — Las mismas consideraciones que tuvimos para el caso de las viviendas se tendrán en cuenta para los edificios de oficina.

#### IV. — La Propiedad Horizontal en los Almacenes

Para el establecimiento de locales de comercio y almacenes es costumbre en nuestro medio aprovechar la primera planta y en ocasiones la segunda de los edificios comerciales, dedicando el resto de los pisos para oficinas o para apartamentos. En ningún caso, sin embargo, se destina la totalidad del edificio para almacenes como suele hacerse en otros países.

De ello resulta que el centro comercial de la ciudad es muy extenso y hay necesidad de agrandarlo para establecer más almacenes; con ello, se obliga al pequeño comerciante a alejarse a zonas distantes menos costosas o a pagar alquileres muy altos si se quiere establecer en las zonas centrales; se obliga así mismo al público consumidor a recorrer grandes distancias en busca de un objeto deseado, y por último, se perjudica el mismo comercio porque este público comprador acudirá con más facilidad a los sitios más cercanos a su lugar de trabajo o de residencia, lo que quiere decir, que los almacenes tendrán en el público distante una oportunidad de venta únicamente potencial.

Por consiguiente, el concentrar varios almacenes en los varios pisos de un edificio trae ventajas favorables tanto a los almacenes mismos y al público comprador, como a la ciudad por cuanto que reducida el área comercial, las distancias serán cortas y el comprador podrá acudir con más facilidad a aquéllas.

Una edificación dividida en la forma mencionada puede funcionar por arrendamiento de los almacenes si la construcción pertene-

ce a un solo propietario o si éste es una entidad comercial de grandes proporciones puede repartir las secciones del almacén en los diferentes pisos dándoles acceso por medio de circulaciones horizontales y verticales. Puede también funcionar empleando el sistema de Propiedad Horizontal, por el cual el edificio puede pertenecer a diversos propietarios que tendrán derecho para establecer sus almacenes en un piso o en varios.

En esta última forma el pequeño comerciante alejado a las partes más baratas de la zona comercial, podrá adquirir un almacén en algún sector central sin necesidades de sujetarse a cuotas para arrendamientos; se fomentará la construcción de grandes bloques de almacenes en edificios grandes que van a embellecer la ciudad, gracias a la unión de varios "pequeños capitalistas" y se concentrará el área comercial en bien del público comprador.

El funcionamiento de un edificio de esta índole está basado en un área destinada a los almacenes a la cual llega el público por medio de circulaciones verticales compuestas por escaleras fijas, mecánicas y ascensores y de circulaciones horizontales formadas por corredores. Como los almacenes necesitan ser abastecidos continuamente, son necesarios depósitos comunicados directamente con aquellos y con la calle, comunicación que se logra mediante el empleo de montacargas. La iluminación se efectúa por medio de patios interiores o se toma directamente de la calle. Sucede igual cosa con la ventilación.

### **Especificaciones.**

1) — **Aprovechamiento del terreno.** — Estas edificaciones pueden utilizar el terreno en un 100% construido para los dos primeros pisos, en un 60% del segundo en adelante si es terreno medianero y el 85% si está en esquina. Las áreas de patios utilizados para iluminación y ventilación serán iguales al 20% de la fachada respectiva como mínimo. La determinación de estas proporciones se debe a la necesidad de proporcionar a los almacenes de los diferentes pisos adecuada ventilación e iluminación, buscando en lo posible, la igualdad entre los situados en los pisos inferiores y los superiores y teniendo en cuenta un aprovechamiento razonable del terreno.

2) — **Destinación del primer piso y de la terraza.** — El primer piso puede destinarse para almacenes igual que el resto del edificio. Puede ser también aprovechado para instalar vitrinas de exhibición de los almacenes, vitrinas que pueden pertenecer a los mismos almacenes o a la comunidad, en cuyo caso, los propietarios podrían usarlas dentro de circunstancias previamente determinadas por ellos. Otros usos del primer piso serían para garages, parqueaderos, depósitos de mercancías, áreas verdes, etc.

En cuanto a la terraza, por ser propiedad común de todos los dueños del inmueble, solamente podrán instalarse allí dependencias para uso exclusivo del edificio o para renta alquilando dichas dependencias para el funcionamiento de cafeterías, restaurantes, heladerías, etc. para el uso del público en general.

**3) — Localización de las dependencias de uso común.** — Las dependencias de uso común en estas edificaciones son principalmente las siguientes:

**Parqueaderos.** — Su localización más indicada es en los sótanos o en el primer piso aprovechando las áreas libres.

**Depósitos.** — Los depósitos de mercancías, por ser varios necesitan un área grande por lo cual el sitio más indicado será el sótano o el primer piso, donde pueden prestar un servicio eficiente a los almacenes que abastecen por estar comunicados directamente con la calle. La comunicación con los pisos superiores se logra mediante el empleo de montacargas de uso común para todos. Los depósitos de preferencia deben ser individuales con el objeto de evitar problemas de cualquier índole en el almacenamiento de mercancías.

**Circulaciones.** — Las circulaciones tanto verticales como horizontales deben ser proyectadas para un gran número de personas que han de circular constantemente. Para facilitar el acceso de un piso a otro es muy conveniente el empleo de escaleras mecánicas que aceleren el flujo de público sin que para ello éste tenga que esforzarse. Su uso se justifica en las grandes tiendas y almacenes únicamente pues su costo es elevado y su adaptación en los almacenes pequeños es poco indicada. La localización de estas escaleras es muy importante si se quiere obtener el máximo de eficiencia y evitar las aglomeraciones en los descansos. Antes de decidir dónde situarlas, se debe estudiar a conciencia el esquema de tránsito del edificio y la dirección del flujo. Las escaleras deben situarse donde el tránsito sea mayor y donde resulten más convenientes para el público, debiendo ser fácilmente localizables por las personas que van a usarlas.

Generalmente se instalan por pares, una hacia arriba y una hacia abajo, pudiéndose colocar paralelamente o cruzadas.

Generalmente se prefieren las cruzadas pues en la disposición paralela las escaleras en pisos alternados, están separadas por el ancho de las dos escaleras de los pisos adyacentes, mientras que si se usan cruzadas el conjunto es más compacto, y se reduce la distancia a caminar entre escaleras a un mínimo.

Estas escaleras están destinadas a movilizar entre el 75 y el 90% del público comprador, encargándose los ascensores y las escaleras fijas del resto.

**Cafeterías y restaurantes.** — Los restaurantes, cafeterías, heladerías y otras dependencias semejantes pueden ser simultáneamente de uso común de los propietarios y del público y podrán estar localizadas en las terrazas o en los primeros pisos para fácil acceso de aquellos.

**Sanitarios.** — Es indispensable la localización en todos los pisos de grupos de sanitarios para uso de los empleados, pudiéndose ex-

tender también al público. Deberán ser adecuadamente ventilados e iluminados y serán independientes para cada sexo.

**Portería.** — La portería que puede ser utilizada para información se debe ubicar en la entrada principal. Como en la noche será necesaria la vigilancia de un portero, esta dependencia tendrá un dormitorio con servicios completos para éste.

**4) — Aspectos constructivos.** — Los aspectos constructivos de mayor interés son los muros divisorios y los entrepisos. Como en los almacenes es necesario utilizar los muros divisorios para colocación de vitrinas de exhibición, será indispensable que éstos estén contruados de tal manera que el uso por un lado no perjudique al otro, que será de diferente propietario. Por consiguiente será lo más indicado utilizar muros dobles con un vacío entre las dos hileras de ladrillo, con lo cual ni el trabajo ejecutado en uno repercute en el otro ni los ruidos de un almacén pasarán al vecino. Los materiales que entren en la mayor proporción posible en la construcción de la edificación deberán ser incombustibles.

## **V. — La Propiedad Horizontal en los Cementerios**

Atendiendo a las insinuaciones que hace en su libro sobre Propiedad Horizontal el jurista Rufino Pereyra sobre las ventajas y las aplicaciones del sistema en los cementerios, nos proponemos hacer un comentario sobre ellas.

Haciendo un análisis general sobre los cementerios actuales de nuestras ciudades podemos apreciar que la distribución y su funcionamiento se realiza a base de mausoleos familiares y bóvedas comunes localizadas en medio de áreas verdes y comunicadas por calles, pero sin sujetarse a un plan determinado que contemple su desarrollo progresivo de lo cual resulta el aspecto monótono y sin colorido de las necrópolis, producto de la falta de perspectivas, de la poca armonía de los estilos y de la ausencia de avenidas, áreas verdes y arborización adecuada.

La forma como son contruados los mausoleos es muy variada y de estilos arquitectónicos diferentes. La disposición de las bóvedas y los osarios se hace aprovechando unas veces la altura exterior o interiormente, y otras los sótanos y suelo, formas que producen el deterioro de los ataúdes por la humedad del terreno y de las paredes y la retensión de los gases producidos por la descomposición de los cadáveres.

Las bóvedas de uso común utilizan construcciones verticales en forma de muros que hacen uso del terreno en gran extensión y en las cuales van las bóvedas superpuestas horizontalmente una encima de la otra destinándose el piso a los osarios. Este sistema de construir bóvedas tiene como desventaja el innecesario desperdicio de terreno a que da lugar.

El costo de una bóveda en estas circunstancias resulta muy elevado porque sobre una área determinada de terreno se levanta un

número reducido de bóvedas. Por lo tanto, el costo de cada una será el resultado de dividir el precio del terreno por el número de bóvedas que se aprovechan en aquél.

Utilizando el sistema de Propiedad Horizontal es posible construir edificaciones de varios pisos en los que se reparten las bóvedas vertical y horizontalmente. Con este sistema el costo de aquellas quedará reducido puesto que su número sobre una área de terreno puede ser dos, cinco o más veces que en el caso anteriormente mencionado. Así mismo los problemas de salubridad e higiene quedarán eliminados porque las bóvedas no estarán asentadas en el suelo y los vientos pueden evacuar con facilidad todos los gases. Por último, la distribución de unos cuantos bloques de líneas severas y armoniosas en medio de áreas verdes convenientemente arborizadas y con avenidas que den acceso adecuado, darán al conjunto un aspecto agradable.

### **C) — FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

En los primeros capítulos analizamos el sistema de Propiedad Horizontal desde un punto de vista jurídico, sus orígenes y sus ventajas. También tratamos las aplicaciones posibles en las diferentes ramas de la actividad social, basándonos para ello en los estudios realizados sobre las condiciones económicas y sociales existentes en la ciudad.

Conocido lo anterior, en este capítulo determinaremos los elementos que son necesarios para un funcionamiento eficiente del sistema.

---

Para el funcionamiento del sistema de Propiedad Horizontal son indispensables cuatro elementos, de cuya apropiada estructuración depende la eficiencia de este funcionamiento. Ellos son, las obligaciones y deberes de cada propietario hacia los demás; el Reglamento de Copropiedad; la Asamblea de Propietarios y el Administrador.

En cuanto al primer punto, todo lo relacionado con él lo podemos resumir en la obligación directora: vivir en común. Todas las demás obligaciones convergen hacia ésta: pago de los gastos de conservación y administración, de las expensas ordinarias y extraordinarias, obligación de reparar el departamento, etc. (artículos 5º, 6º y 15 de la Ley 182).

El Reglamento de Copropiedad es la carta que va a gobernar el uso y ejercicio de los derechos de los propietarios, sus deberes recíprocos, la forma de pago del impuesto, y en general, los gastos colectivos. Es el estatuto de la Propiedad Horizontal. En él se indicarán las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que corresponden a la Asamblea de Propietarios; forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc. (artículo 12 de la Ley).

La Asamblea de Copropietarios y el Administrador, son los órganos de la administración del régimen de la Propiedad Horizontal.

La Asamblea está integrada por todos los propietarios y sus funciones principales son: vigilar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a los administradores; imponer las cargas extraordinarias que se requieran; introducir las mejoras necesarias, etc. La Asamblea ejerce sus funciones en virtud de resoluciones mayoritarias. Se exigirá la unanimidad para la imposición de gravámenes extraordinarios (artículo 12). Las resoluciones tienen carácter obligatorio hayan o no tomado parte en las sesiones todos los propietarios; se autoriza exigir ejecutivamente las cargas acordadas por la Asamblea (artículo 12, Ley 182).

En cuanto al Administrador, es respecto de la Propiedad Horizontal lo que el gerente respecto de una sociedad, guardadas las proporciones del caso. Si los interesados no nombran el administrador o no proveen sus funciones en el Reglamento, y además, no existe acuerdo para su nombramiento, se deberá recurrir al procedimiento indicado por la Ley 95 de 1890.

El administrador es una especie de representante de los diferentes derechos de los dueños del edificio. Sus funciones principales son: acudir al juez para que haga cesar las situaciones conflictivas por el mal uso de los bienes comunes; recaudar las cuotas acordadas por la Asamblea y comparecer en juicio activa o pasivamente en nombre de la masa de propietarios.

Un análisis más amplio sobre cada uno de los elementos enunciados lo expondremos en las páginas siguientes.

(Dichos análisis los tomaremos de las tesis de grado de los doctores Hernando Reyes Duarte y Mario Correa Lince sobre el "Régimen de Propiedad Horizontal").

### **I. — Obligaciones de los propietarios en materia de conservación de inmueble**

Artículo 5º — "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción del valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes..."

#### **a) — Naturaleza y especificación de las expensas comunes.**

Es fácil advertir que nuestra Ley distingue entre expensas ordinarias de conservación, y medidas extraordinarias o urgentes. Las primeras, son las que se hacen necesarias por el desgaste natural del edificio, causado por el uso normal; las últimas son las determinadas por la ocurrencia de hechos anormales como puede ser un terremoto, un incendio, etc.

Cada una de las dos clases obedece a una regulación diferente, e inclusive se consagran en artículos distintos, como que a las obligaciones de conservación se refiere el artículo 5º y las de reconstrucción son consideradas por el artículo 15. Por esas razones entre tales

géneros de expensas comunes es posible establecer las siguientes diferencias:

1) — **En cuanto a la calificación.** — La calificación de las expensas ordinarias, o sea la determinación de su naturaleza, necesidad, extensión y valor, es cosa que atañe al administrador del edificio encargado de lo relativo a mantenimiento del mismo. La calificación de las expensas extraordinarias o de reconstrucción, compete a la Asamblea de Copropietarios, y el administrador carece de autoridad para ordenarlas o exigir a los partícipes contribución en ellas.

La reparación de un ascensor o el enlucido de una fachada, por ejemplo, son obras que decreta el administrador por fuerza de su misma investidura, sin contar para nada con los propietarios. El levantamiento de un muro o cualquiera labor encaminada a subsanar alguna alteración grave en la estructura de la edificación, requieren resolución previa de la Asamblea de Copropietarios, la que determinará la cuota correspondiente a cada interesado.

2) — **En cuanto a la proporción en que cada propietario concurre.**

**Expensas comunes ordinarias.** — El artículo 5º después de decir que cada propietario concurre al pago de las expensas de conservación y mantenimiento en proporción al valor de su piso agrega:

“El dueño o dueños del piso bajo o del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos...”

De esta disposición, aparentemente equitativa, se infiere recatemente que el derecho del propietario sobre las cosas comunes y sus obligaciones correlativas, no son proporcionales simplemente al valor de su pertenencia exclusiva, sino también a la cantidad de bienes que necesite para gozar de ella y a la medida en que de ello se beneficie.

**Expensas extraordinarias o de reconstrucción.** — El artículo 15 de la Ley dispone que cada propietario debe contribuir a ellas en proporción a los derechos que tenga sobre los bienes comunes. Como los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes están determinados por el valor de su piso o departamento, será éste entonces el que determine la cuantía de su contribución, y ni aún la Asamblea de Copropietarios podrá apartarse de esa circunstancia al decretarlo. Por otra parte, si la destrucción incluye, por ejemplo, las escaleras y ascensores, no podrá el propietario del piso bajo exonerarse de concurrir a la reconstrucción de aquellos elementos.

---

Las disposiciones comentadas anteriormente no son de carácter imperativo, por lo cual los propietarios pueden acordar libremente la proporción en que cada uno contribuye para una clase de expensa o la otra. La distribución convencional puede determinarse en el Reglamento de Copropiedad y rige entonces para los pactantes y sus cau-

sa-habientes a cualquier título. Los terceros adquirentes no quedan obligados en este último caso por los términos del acuerdo.

**b) — Conservación del piso o departamento exclusivo.** — Aparte de las obligaciones que por el doble aspecto de la vecindad y de los derechos de comunidad corresponden al propietario exclusivo, otra muy importante pesa sobre él, porque si la propiedad en su forma corriente comporta la prerrogativa de dejar perecer la cosa cuando al dueño no le interesa ejecutar las obras necesarias para conservarla, tal prerrogativa experimenta un serio recorte, por la estrecha vinculación entre derechos de comunidad y derechos exclusivos. El dueño carece del derecho de no hacer con respecto a ciertos actos y puede ser compelido por los otros a ejecutarlos.

La Ley 182, en su artículo 15 inciso 4º, dispone que las reparaciones de cada división serán a cargo del titular, que no obstante deberá realizar aquellas que conciernen a la conservación de la misma; y en esta materia distingue claramente estas clases de reparaciones:

1) — Medidas de conservación simplemente, como por ejemplo, el enlucido de paredes interiores, reparación del servicio interno de alumbrado, etc. Deben costearse exclusivamente por el propietario y es facultativo de él realizarlas o no.

2) — Medidas de reparación indispensables para que el respectivo piso o departamento se conserve en estado de servicio, como sería el levantamiento de un techo derruido. Son a cargo del dueño, pero debe ejecutarlas obligatoriamente, pudiendo los demás en caso de renuencia compelerlo a ello.

3) — Reparaciones de daños interiores que actual o potencialmente son perjudiciales para la estabilidad de la edificación, o para el ejercicio del derecho de los demás dueños exclusivos; por ejemplo, refacción de una cañería de agua que vierte sobre el piso inferior. Se ocupa de ellas el último inciso de artículo 15, obligando al propietario a realizarlas por su cuenta sin contribución de los otros.

**c) — Pago y cobro de expensas comunes.** — Las legislaciones son especialmente celosas en que las expensas comunes se sufraguen oportuna y debidamente por los partícipes. Ello se justifica enteramente, desde luego que sobre la base de esa colaboración descansa el funcionamiento de la Propiedad Horizontal.

El cobro de las deudas comunes, en la cuota correspondiente a cada propietario, está a cargo del administrador y se adelanta judicialmente, si es el caso, por la vía ejecutiva. El título ejecutivo lo constituye la copia del acta de la Asamblea, celebrada de conformidad con el Reglamento de Copropiedad, en la que se acuerden tales expensas, según lo disponen los artículos 14 y 15 de la Ley. Conviene anotar que esos preceptos se refieren tanto a las expensas ordinarias como a las extraordinarias, y por lo tanto, para unas y otras se requiere liquidación por parte de la Asamblea.

La afectación de bienes al pago de la suma liquidada, expresa y exigible que resulte de la Asamblea, se verificará como en cualquier crédito ordinario; el deudor responde de ese pago con todos sus bienes, presentes y futuros, muebles e inmuebles, corporales e incorporales, que constituyen la prenda común de sus acreedores.

## II. — Del Reglamento de Copropiedad

a) — **Naturaleza jurídica.** — Se puede definir el Reglamento de Copropiedad, manifestando que es la Carta que rige el funcionamiento y desarrollo de la Propiedad Horizontal, las relaciones entre los diferentes dueños, y los consiguientes derechos y obligaciones que les corresponden. En la vida práctica del sistema, el Reglamento refleja los caracteres estructurales de la Propiedad Horizontal, al establecer la vinculación entre los partícipes y la relación consecuencial entre los derechos exclusivos y los derechos en condominio.

La fuerza obligatoria del Reglamento depende sin duda de su carácter de contrato, que se hace aparente al estudiar su formación y contenido, a semejanza de lo que sucede en el contrato de sociedad, en el cual no se confrontan intereses opuestos de los pactantes. Correa Lince lo considera como “un caso típico de lo que las modernas teorías llaman contratos colectivos”.

Desde otros puntos de vista, puede considerarse el Reglamento como un contrato de adhesión, ya que como la integridad de sus disposiciones obliga a posteriores adquirentes, se contrae la actividad de éstos a manifestar su asentimiento a los pactos de sus predecesores.

El Reglamento de Copropiedad es, además, un contrato solemne, como que requiere la formalidad de Escritura Pública (artículo 11, Ley 182), y debe inscribirse en el Registro, juntamente con los títulos de propiedad correspondientes. Confeccionado y publicado de este modo, se reputa de derecho incluido en toda negociación que tenga por objeto el traspaso de pisos o departamentos, rigiendo no solamente entre las partes que lo acordaron, sino también para los terceros adquirentes a cualquier título, según lo determina el mismo artículo.

b) — **Obligación de confeccionar este Reglamento.** — La Ley hace obligatoria para los partícipes la confección y solemnización de un Reglamento de Copropiedad, y prohíbe a los notarios y registradores a autorizar o inscribir escrituras relativas a Propiedad Horizontal, sin que se acredite previamente el cumplimiento del requisito estudiado.

Esta disposición obedece a que sobre el Reglamento descansa la marcha de la Propiedad Horizontal, y si se le confecciona técnicamente, permite conjurar la mayoría de las dificultades que puedan presentarse y los litigios que ellas ocasionan.

c) — **Confección, Publicación y Fuerza del Reglamento.** — En los términos de nuestra Ley, el Reglamento deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados. Se deriva esto de la evidencia de que esos interesados son únicamente los que otorgan la escritura de cons-

titución de Propiedad Horizontal, en un determinado inmueble. Como nada se opone a que una sola persona fraccione un edificio con el ánimo de someterlo al régimen que estudiamos para en un tiempo futuro dar a la venta los distintos pisos y departamentos, en tal caso el único interesado será el que confeccione el Reglamento, y a los posteriores adquirentes de derechos, sólo les corresponderá adherirse a él.

En cuanto a la parte meramente formal del Reglamento es preciso extenderlo por escritura pública, y publicarlo por medio de la inscripción en el Libro de Registro competente, sin perjuicio de que se cumplan las demás formalidades de publicidad que para cada caso determinen, como sería la fijación en lugares visibles del edificio, etc.

Por último, tanto el Reglamento como las reformas que de él se hagan, tienen fuerza obligatoria no sólo para quienes lo han acordado, sino también para terceros adquirentes a cualquier título y aún para las personas que a título precario, usen y gocen de pisos y departamentos en el edificio.

#### **d) — Contenido del Reglamento**

Artículo 12. — “El Reglamento de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios; facultades, publicaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios...”

La Ley, para postular un criterio orgánico que atienda a la determinación de la parte material del Reglamento, como lo hace en el artículo 12 antes enunciado, debe considerar las siguientes cuestiones:

1) — Parte General. — Determinación de los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios;

2) — Parte Especial o casuística. — Establecimiento específico de las limitaciones que se juzguen convenientes; y

3) Parte Policiva o administrativa. — Medidas necesarias para el orden y buen régimen interno del edificio.

La enumeración del artículo anterior está hecha por vía de ejemplo, con el ánimo de guiar al intérprete en la determinación de las estipulaciones necesarias, y en ningún caso, como aparentemente parece, se trata de un mandato imperativo, o sea que el Reglamento deba contener obligatoriamente las especificaciones allí relacionadas.

Por último, el inciso final del artículo 12 fija muy importantes límites a los mandatos de éste. Los acuerdos tendientes a los fines allí relacionados, requieren en todo caso la unanimidad de los concurrentes a la respectiva reunión, y aunque el Reglamento les diera validez cuando se voten en otras condiciones, seguirán siendo improcedentes pues la norma comentada es de rigurosa obligatoriedad, entre otras cosas, porque provee a la muy importante finalidad de precaver los intereses minoritarios de posibles abusos por parte de la mayoría.

### III — La Asamblea de Copropietarios

**a) — Naturaleza de la Asamblea.** — Las pautas marcadas en los capítulos precedentes enseñan que la comunidad que se contempla en la Propiedad Horizontal, el carácter distintivo es el de tratarse de una figura fundamentalmente regulada por la voluntad de los partícipes, en los términos de un Reglamento de Copropiedad. Este particulariza las obligaciones de los condóminos, en punto a sus relaciones con el objeto y tiene la virtualidad de agruparlos en una especie de consorcio, dentro del cual asumen, unos respecto a los otros, obligaciones recíprocas, transmisibles, además, a cualesquiera sucesor.

La Ley no dice expresamente en qué consiste la Asamblea de Copropietarios, limitándose únicamente a aludirla en los artículos 12, 13, 14 y 15. A pesar de ello, se puede definir por simple estudio sistemático del estatuto, y más aún, afirmar que la reunión de propietarios en asamblea es de carácter obligatorio en la Propiedad Horizontal, debido entre otras cosas a que tal sistema se desenvuelve en torno al Reglamento de Copropiedad, y que permite la operación de las normas contenidas en éste. Estos dos elementos constituyen el vínculo de unión entre los partícipes.

**b) — Constitución de la Asamblea.** — La Asamblea está formada por todos los propietarios de pisos o departamentos, y la calidad de miembro es connatural al propietario, sin que pueda desconocérselle de ningún modo. Todos los dueños tienen voz y voto en las deliberaciones, y sólo ellos, como quiera que a ninguno se puede privar de esa participación, ni nadie puede tampoco formar parte del conjunto sin ser propietario, a no ser que actúe como representante legal o convencional de quien tal calidad tenga.

Pero lo anterior no indica la imposibilidad de que se establezcan condiciones o restricciones al ejercicio de las prerrogativas de los dueños con respecto a su calidad de miembros de la Asamblea, o la de que se califique su actuación en ella, por razón de la mayor o menor importancia de sus derechos. El Reglamento de Copropiedad será el que determine el alcance y extensión de esas condiciones, sin violentar el principio general en cuya virtud el que tiene un derecho debe disponer también de los medios para hacerlo efectivo y defenderlo de los posibles abusos de los demás, entre otros varios sistemas mediante el ejercicio del voto, cuando cualquier decisión colectiva pueda incidir en la suerte de tal derecho.

**c) — Reunión de la Asamblea.** — No dice la Ley cuando debe reunirse la Asamblea, dejando este punto a la previsión de los interesados en el Reglamento de Copropiedad. A semejanza de lo dispuesto para las sociedades, debería determinarse para las especificaciones mínimas que al respecto debe tener el Reglamento, o a lo menos consagrarse las normas supletivas de la omisión u olvido de los particulares, en los puntos más importantes.

Debe igualmente establecerse claramente en el Reglamento,

la forma de citación de los interesados, determinando si es preciso que sea personal, o mediante aviso o cartel.

El lugar en que deban verificarse las reuniones, la mayoría necesaria para que la reunión se realice válidamente, la persona que debe presidir las sesiones, y otras cuestiones semejantes, son también materia del Reglamento; debe ponerse especial cuidado en no omitirlas para evitar dificultades y litigios.

**d) — Funciones de la Asamblea.** — La Asamblea es la entidad superior que dispone y controla la marcha y destinación del edificio dividido, y la administración suprema de los intereses de los partícipes, ni más ni menos que si se tratara de una Asamblea General de accionistas en una sociedad comercial o civil.

De conformidad con el artículo 12, en el Reglamento de Copropiedad se debe consignar lo tocante a las funciones de la Asamblea.

Por una parte hay algunas funciones privativas del conjunto de propietarios, determinadas claramente por el estatuto orgánico y que son:

1) — Vigilar la actividad de los administradores, según lo dispone implícitamente el inciso 2º del artículo 12.

2) — Imponer cargas extraordinarias a uno, varios o todos los partícipes, cuando lo aconsejen la necesidad o las conveniencias del edificio (artículo 12 ordinal 3º).

3) — Ordenar la construcción de mejoras voluntarias (artículo 12, ordinal 3º).

4) — Imponer limitaciones, o hacer alteraciones en el uso y goce de los bienes comunes (artículo 12, ordinal 3º).

5) — Acordar la cuota que por causa de expensas de administración, conservación y mantenimiento del edificio, corresponda a cada propietario (artículo 13).

6) — Acometer la reconstrucción del edificio, cuando ella sea legal y materialmente procedente, y determinar la cuota que cada partícipe debe sufragar por esta causa (artículo 15).

Por otra parte hay algunas prerrogativas que incumben directamente a los propietarios y no solamente a la Asamblea, ya que su ejercicio presupone la unanimidad de los interesados, y son:

1) — La introducción de reformas al Reglamento de Copropiedad (artículo 11, inciso 1º).

2) — La determinación de los casos en los cuales el valor del seguro se distribuye entre los propietarios (artículo 18).

3) — La concesión de permisos para elevar nuevos pisos o para verificar excavaciones en el sub-suelo (artículo 25).

e) — **Aspecto formal de la Asamblea y de sus decisiones.** — La parte formal de la Asamblea la deja el legislador a la previsión del Reglamento de Copropiedad, exceptuando algunos aspectos relativos a las deliberaciones y decisiones.

El Reglamento contendrá, pues, las normas sobre lugar en que deben reunirse los propietarios, si en el mismo edificio, o en sitio diferente; la manera de citar a los interesados; la frecuencia de las reuniones, y lo relativo a la persona que deba presidirla. Es lo corriente que presida quien tenga mayores derechos en el edificio, aunque desde luego, nada se opone a que la presidencia sea rotatoria o ejercida por el administrador.

Las determinaciones de la Asamblea requieren el asentimiento de determinado número de propietarios, según su naturaleza e importancia, previamente calificada en el Reglamento de Copropiedad.

En determinados eventos, la concurrencia de derechos cuyo asentimiento es necesario para tomar las correspondientes decisiones, la determina la Ley y se extiende a la unanimidad de los que estén representados en la reunión, previa citación debida a todos los interesados. Dichos eventos son:

- 1) — Cuando se trate de imponer gravámenes extraordinarios a los partícipes;
- 2) — Cuando se ordene la construcción de mejoras voluntarias; y
- 3) — Cuando se tomen medidas que impliquen “una sensible alteración en el goce de los bienes comunes”.

f) — **Carácter obligatorio de las decisiones.** — La Asamblea procede por medio de resoluciones de carácter obligatorio, y por lo tanto las que se produzcan en el curso de las sesiones válidas, en cuestión de su competencia y de conformidad con las reglas sobre mayorías puntualizadas en el Reglamento o la Ley, obligan a todos los partícipes, hayan o no tomado parte en la deliberación respectiva.

Son los artículos 13 y 15 los que proveen esa obligatoriedad, porque si bien es cierto que se refieren únicamente a las obligaciones de dar, su interpretación racional conduce a la conclusión de que la misma regla se aplica a las obligaciones de hacer y no hacer.

#### IV — Del Administrador

La administración ordinaria del inmueble, atención de los servicios comunes, vigilancia interna y ejecución de las decisiones de la Asamblea, están a cargo de un administrador o síndico.

No se encuentra en los artículos de la Ley 182 referencia expresa a la obligación que tienen los partícipes de designar administrador, ni texto alguno que señale sus funciones, ya que simplemente el artículo 12 se limita a prevenir que en el Reglamento se considere lo concerniente a “facultades, obligaciones y formas de elección” de quien ese cargo asuma. Sin embargo, lo evidente es que los interesados de-

ben proceder obligatoriamente a la escogencia de quien haya de administrar permanentemente el edificio, porque así lo manda la naturaleza de las cosas, y se infiere de lo preceptuado en el artículo 7º, inciso final, y en el 15, ordinal 2º).

**a) — Carácter del Administrador.** — Aunque la peculiar naturaleza jurídica que distingue la investidura del administrador depende en gran parte de las normas del reglamento, podemos en general determinarla.

Desde luego no es un empleado, en cuanto que no ejerce sus funciones en desarrollo de un contrato de trabajo celebrado con los propietarios, y aunque podría considerársele como un mandatario común, no sería rigurosamente exacta la determinación, dado que sus funciones no dependen por entero de la voluntad de sus presentes mandantes, en cuanto que están fijadas por regulaciones jurídicas anteriores e independientes del querer de aquellos.

Consideramos entonces que el administrador, en la Propiedad Horizontal, tiene el mismo carácter jurídico que en la Asamblea de Copropietarios, es decir, es un órgano de la comunidad reglada que en esa forma de dominio se contempla. Sus funciones son subalternas a las de la Asamblea, pero no se puede decir que estrictamente sea un ejecutor simple de la voluntad de ella, sino un agente oficial, con órbita previa y genéricamente delimitada.

**b) — Nombramiento del Administrador.** — Lo corriente es que el administrador se elija por la Asamblea de Copropietarios, mediante el concurso de una mayoría simple, como lo disponen las legislaciones francesa y rumana, o calificada como lo exige la ley chilena. Es también aconsejable, que quien ocupe el cargo sea escogido entre los mismos propietarios, por cuanto que así su vinculación directa a la suerte del edificio asegurará mayor eficacia y esmero en sus labores.

La misma soberanía existe con relación al período del administrador. Las legislaciones fijan por vía supletiva de acuerdo voluntario, ese término, aunque generalmente establecen con el mismo carácter, que el administrador puede ser removido en cualquier tiempo por decisión mayoritaria de la Asamblea.

**c) — Funciones del Administrador.** — La ley orgánica se limita a disponer que las facultades y obligaciones del administrador deben puntualizarse en el Reglamento de Copropiedad, y sólo señala dos funciones que de derecho corresponden a ese representante, a saber:

1) — La de ocurrir al juez para que ordene cesar la situación dependiente del mal uso que un propietario hace de sus derechos, y le imponga al infractor la sanción correspondiente (artículo 7).

2) — La de recaudar las cuotas ordenadas por la Asamblea con cargo a cada propietario, por razón de expensas comunes (artículo 15, ordinal 2º).

Sin embargo, el alcance y extensión generales de su actividad, es claramente inferible de los artículos mencionados, y lo son también las tres clases de funciones que el cargo comporta, o sean, las de mera administración y vigilancia de los bienes comunes; las de representación de la masa de partícipes, y las de ejecución de las decisiones de la Asamblea.

1) — **Funciones de administración.** — Corresponde a la primera clase el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la realización de los actos urgentes de administración y conservación del edificio, como pago de servicios comunes de agua, luz y teléfono, etc.; satisfacción puntual de las primas de seguro; la vigilancia para que se observen las disposiciones de la ley y del Reglamento; lo concerniente a que cese cualquier infracción que se presente, y otros actos semejantes.

En esta materia, el administrador goza de autonomía, decide la ejecución del acto correspondiente y determina la manera de cumplirlo.

2) — **Funciones de representación.** — El administrador es el representante nato de la comunidad y las funciones que por este aspecto le conciernen, son las más importantes que desarrolla. Las consideran expresamente las Leyes 182 de 1948 (artículo 15) y 95 de 1890 (artículo 22), y en virtud de ellas, el administrador parece en juicio, activa y pasivamente en nombre de la masa de copropietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio. La extensión y alcance de esta facultad dependerá de los términos del Reglamento.

3) — **Funciones de ejecución.** — Los poderes de ejecución tienen íntima relación con los anteriores y se concretan al cumplimiento de las órdenes de la Asamblea. En esta materia el administrador obra como un auténtico mandatario de esa entidad.

El administrador es responsable ante los propietarios por negligencia, omisión o desacierto de sus funciones. El alcance de esta responsabilidad puede y debe determinarse en el Reglamento.

## V — Modelo de Escritura de Constitución

..... Comparecieron los señores ....., mayores, vecinos de ....., con cédula de ciudadanía números ....., a quienes conozco personalmente, de lo cual doy fe, y dijeron:

**Primero.** — Que son propietarios de un lote de terreno, adquirido en común y proindiviso por todos los otorgantes, según los términos de la escritura pública ....., lote que mide una extensión superficial de ..... y está situado en ..... del plano de la ciudad, con servicios urbanísticos completos, y alinderado así: “.....”

**Segundo.** — Que sobre el lote de terreno descrito en la cláusula anterior proyectan los otorgantes levantar un edificio de tres plan-

tas, de construcción en . . . . ., y especificaciones, distribución y estructura que se determinan en el plano debidamente aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales que se protocoliza junto con la presente escritura, para someter dicho edificio, como en efecto lo someten por medio del presente público instrumento, al régimen jurídico de la propiedad de pisos y departamentos, de acuerdo con las reglas de la Ley 182 de 1948.

**Tercero.** — Que para efectos del antedicho régimen de propiedad, la edificación se divide en tres pisos (primer piso o planta baja, segundo y tercero) cada uno de los cuales se atribuye en pleno dominio y posesión, de conformidad con la ley mencionada, a cada uno de los otorgantes, así:

1) — Al otorgante señor . . . . . la primera planta o piso bajo, marcado en el plano adjunto con la letra A, constante de cinco habitaciones separadas entre sí por tabiques, un pasillo interior, puertas, ventanas y alacenas interiores; servicios de agua y energía eléctrica internos; artefactos e instalaciones sanitarias propios, distribuido de conformidad con el mencionado plano y que linda en contorno de la misma manera prevista en la cláusula primera, y por el cenit con el segundo piso, materia del aparte siguiente.

2) — Al otorgante señor . . . . . el segundo piso, marcado en el plano con la letra B, con cuatro habitaciones independientes distribuidas conforme al mismo plano, con los mismos servicios e instalaciones determinados en la cláusula precedente, y que linda en contorno con el aire o vuelo de los predios contiguos (de acuerdo con la cláusula 1ª), por debajo con el primer piso o piso A de propiedad de . . . . . y por arriba con el tercer piso o piso C, perteneciente al señor . . . . .

3) — Al otorgante señor . . . . . la tercera planta o planta superior, marcada en el plano con la letra C, con cuatro habitaciones e iguales servicios que las anteriores, todo de conformidad con el examinado plano, y que linda, por la parte superior con el aire o vuelo; en contorno de la misma manera que el piso precedente; y por la parte inferior con la segunda planta, del señor . . . . .

**Cuarto.** — Cada uno de los otorgantes será dueño exclusivo de los pisos que se le atribuyen en la cláusula anterior y comunero con los otros en los bienes necesarios para la existencia, conservación, seguridad y permanente utilidad del edificio, y para que los demás partícipes usen y gocen sus respectivas porciones. Se entienden bienes comunes, sin que en ningún caso puedan dejar de serlo, los siguientes: el suelo, subsuelo y aire o vuelo de la edificación; los cimientos; las paredes maestras o soportantes y todas aquellas necesarias para la sustentación del edificio, o para la separación de las distintas propiedades; los techos y separaciones horizontales entre los pisos; la puerta y el pasillo de entrada al edificio; la habitación del portero; la escalera y la porción por donde ella ingresa a cada piso; las instalaciones ma-

trices de agua, energía eléctrica, teléfono y demás necesarias; las cañerías y desagües y en fin, todos aquellos construídos o que se construyan en cualquier tiempo con destino a la conservación, existencia, seguridad y permanente utilidad del edificio, o que sean absolutamente necesarios para el uso y goce de dos o más partícipes.

**Quinto.** — Los otorgantes estiman, de común acuerdo, en la suma de \$ . . . . ., el valor de cada piso, y, consiguientemente, se atribuyen mutuamente, una cuota de tercera parte, cada uno, en la comunidad.

**Sexto.** — Cada uno de los otorgantes podrá vender libremente el piso que en esta escritura se le atribuye, transferirlo de otra manera entre vivos, o por causa de muerte, hipotecarlo, darlo en usufructo o habitación, gravarlo, en fin, como a bien tenga, o ceder su disfrute temporal a otra persona, todo como si se tratara de cualquier propietario, conforme a las reglas del Código Civil, y sin necesidad del consentimiento de los otros, pero con la advertencia de que cualquiera de esas operaciones que ejecute comprende otra correlativa sobre la cuota que en la comunidad le corresponde. Es prohibido enajenar un piso conservando el dominio, o aún el mero uso, sobre los bienes accesorios y ejecutar cualquier operación que implique cesión, así sea precaria, de los derechos sobre aquél, detentándolos sobre éstos.

**Séptimo.** — Los otorgantes se obligan a usar y gozar de su correspondiente piso, y de los bienes comunes que necesiten, de acuerdo con las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad, que se incluye como parte integrante de esta escritura, y a cumplir estrictamente y de buena fe todas las demás obligaciones que por dicho Reglamento se imponen. Cualquier escritura de traspaso del dominio de pisos, deberá contener necesariamente copia auténtica del mencionado Reglamento.

**Octavo.** — Ningún propietario podrá, en ningún caso, sin autorización de los otros, emprender obras o labores que impliquen mutación, siquiera formal, de los bienes comunes, aunque alegue que las ejecuta dentro de los límites de su pertenencia exclusiva. Pero podrá acondicionar interiormente como le plazca su piso, cambiar o remover los entablados o "parquets", decorar interiormente los cielorazos y paredes, y ejecutar todos aquellos actos que no incidan en mutación de los bienes comunes, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Copropiedad. Es prohibido elevar nuevos pisos, o hacer sótanos o excavaciones en el suelo, a menos que las nuevas obras sean emprendidas conjuntamente por todos los propietarios, o con su anuencia.

**Noveno.** — Los propietarios otorgantes se comprometen a levantar y dar al servicio el edificio en el término de . . . . . contados a partir de la fecha de esta escritura, para lo cual se obligan a sufragar la suma presupuestada para la edificación, o sea la de \$ . . . . ., de la siguiente manera: un contado inicial de \$ . . . . ., que cubren a la firma de la presente escritura, y contados mensuales de \$ . . . . . pagade-

ros anticipadamente el día 1º de cada mes. Para que se encargue de lo relativo a la construcción, vigile la observancia del plano y recaude las cuotas correspondientes, los otorgantes designan al otorgante señor . . . . . quien acepta el encargo, y manifiesta que ha recibido la primera cuota mencionada.

**Décimo.** — Junto con esta escritura se protocoliza el plano de construcción tantas veces nombrado, y la declaración emanada de la Dirección de Obras Públicas Municipales, de la cual consta que el edificio reúne las condiciones necesarias para someterse al régimen de Propiedad Horizontal.

**Undécimo.** — Los demás derechos y obligaciones de los propietarios quedan determinados en el siguiente Reglamento de Copropiedad.

Leída a los interesados y advertidos de la formalidad del registro, la encuentran conforme, y la suscriben junto conmigo, el notario, que doy fe . . . . .

(Tomado de "El Régimen de la Propiedad Horizontal"  
de Hernando Reyes Duarte)

## **VI — Modelo de Reglamento de Copropiedad**

### **Capítulo I**

#### **Derechos y Obligaciones de los Copropietarios del Edificio**

Los propietarios del edificio . . . . ., dividido en departamentos y locales por escritura pública Nº . . . . . otorgada hoy mismo en esta notaría, acuerdan lo siguiente:

1) — El Reglamento de Copropiedad se ocupa de los derechos y obligaciones de los partícipes en el edificio, de la manera como aquellos se ejercitan, y de su desarrollo armónico y ordenado, en cuanto esas materias no sean objeto de regulaciones obligatorias en las leyes y reglamentos generales.

2) — Las disposiciones de este Reglamento tienen carácter obligatorio, no sólo para los pactantes sino para cualesquiera adquirentes futuros de derechos reales en el edificio, y para las personas que a otro título usen y gocen de pisos o departamentos en aquél, en lo que fuere pertinente.

En toda operación que implique transpaso del dominio de pisos o departamentos —o mera cesión a cualquier título— del uso y goce sobre ellos, se entienden de derecho incluidas las disposiciones de este Reglamento.

3) — Cuando no se encuentre en este Reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las normas

que, en la ley, en el mismo Reglamento o en la escritura de constitución, contemplen casos o situaciones semejantes.

4) — El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del departamento o local de su dominio.

5) — Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, en los términos de la ley y la escritura de constitución de Propiedad Horizontal sobre el edificio a que este Reglamento se refiere.

6) — En caso de duda acerca de si una parte de bien del edificio es común o particular, debe estarse a lo que exprese la escritura por la cual se dividió el edificio en departamentos y locales y en caso de que esa escritura guardare silencio sobre tales parte o bien del edificio, se estará a lo mandado por el artículo 3º del Decreto-Ley antes mencionado. Si allí tampoco se encontrare una solución al problema, se tendrá como norma la siguiente regla: son bienes comunes aquellos que siendo indispensables para el servicio o uso y goce común, de los propietarios o moradores del edificio, no pueden ser de propiedad exclusiva de ninguno de ellos.

7) — Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, y no perturbe el uso legítimo de los demás, ni contrarie las disposiciones de este Reglamento.

El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir al propietario para el ejercicio de sus prerrogativas de dueño sobre el piso o departamento correspondiente.

8) — Son expresamente contrarios a la destinación y a los derechos de los demás, los siguientes actos:

a) — Obstruir las puertas, pasillos, vestíbulos, escaleras y demás elementos que sirven para la locomoción, de manera que se dificulte el cómodo paso, acceso o permanencia de los otros;

b) — Usar habitualmente los mismos servicios como lugares de reuniones o destinarlos a cualquier otro objeto que los haga bulliciosos o incómodos.

c) — Usarlos para instalar en ellos venta, negocio, o lugar de almacenamiento de cosas o mercancías.

d) — Sostener en las paredes, pisos o techos comunes, cargas o pesos excesivos; introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos; o ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez de esos elementos.

9) — Los propietarios están obligados a poner en la integridad y conservación de los bienes comunes el máximo de diligencia y cuidados, y responden de culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

10) — Cada propietario usará de su departamento o local en la forma prevista en este Reglamento, en consecuencia:

a) — Los propietarios de los departamentos, sólo podrán destinarlos a habitación y los propietarios de los locales del primer piso, sólo podrán destinarlo al comercio.

b) — Ningún propietario podrá destinar su local o departamento a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por entidades públicas. Tampoco podrán los propietarios celebrar contrato alguno sobre su local o departamento, con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

c) — Ni los propietarios de los departamentos ni de los locales, podrán almacenar o conservar en ellos sustancias húmedas, infectas, inflamables, o corrosivas que puedan vulnerar la estructura de pisos o paredes, o explosivos que representen peligro para la integridad de la construcción, y en general, no podrán ejecutar acto alguno que de cualquier manera perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. En consecuencia ni el dueño de un departamento, ni las personas a quienes éste conceda su uso o goce, podrán destinarlo a talleres, fábrica o industria.

d) — Ni los propietarios de departamentos y locales, ni las personas que tengan su uso o goce, podrán perturbar el sosiego de los demás propietarios u ocupantes, con ruidosas recepciones, o telefónicas o radio-telefónicas, después de las diez de la noche.

e) — También quedan terminantemente prohibidos los espectáculos de danzas, interferencias radiales, tenencias de animales domésticos, ruidos, algarazas e instalación de cualquier maquinaria susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar gravemente a los vecinos.

f) — Tampoco podrán los propietarios ni los que en cualquier forma ocuparen los departamentos o locales, realizar en sus departamentos o locales obras de ampliación o modificación que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del edificio, o disminuyan en forma inconveniente el aire o la luz de los otros departamentos o locales.

g) — Tampoco podrán variar las condiciones del frente o colocar carteles que impidan o perturben igual derecho de los demás.

h) — Es prohibido también, cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas o las del conjunto.

11) — En cuanto a las restricciones impuestas al dominio por razones de convivencia o vecindad, de que no tratara este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil y leyes que lo adicionan y reforman. Todo lo dicho para los propietarios en las anteriores prohibiciones y uso de bienes comunes, se entenderá también para los que a cualquier título ocuparen los departamentos o locales.

12) — Las expensas que se causan en la conservación, administración o reparación del edificio y de sus servicios comunes, así como las cuotas de seguro sobre el inmueble, deben cubrirse por todos los propietarios, en los términos de los artículos siguientes.

13) — Cada propietario contribuirá a las expensas comunes con una suma proporcional al valor de su piso o departamento, determinado en escritura de constitución, o en su defecto, al que determine el catastro municipal.

14) — Cada seis meses el administrador calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el próximo semestre, y lo presentará a la Asamblea, para su estudio y discusión. Fijada por tal Asamblea la suma probable, liquidará lo que a cada partícipe le corresponda en ella para el dicho período, y entregará el acta de liquidación al administrador.

La liquidación requiere mayoría que represente las dos terceras partes de los derechos representados en la reunión y debe comprender la forma como los partícipes harán el pago.

15) — Cuando la suma presupuestada resultare insuficiente, el administrador convocará inmediatamente a los propietarios y demandará nueva liquidación a la Asamblea.

Cualquier propietario puede ejecutar por su cuenta los actos urgentes de conservación, administración y reparación, y tendrá derecho a repetir contra los otros por sus partes correspondientes.

16) — El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, cuando no los utilicen para el ejercicio de sus derechos.

17) — El mismo procedimiento fijado en el artículo 15 se seguirá para el pago de la suma presupuestada para la reconstrucción del edificio, cuando ésta proceda según la ley.

18) — Las expensas comunes deben pagarse por quienes sean dueños en el edificio de los pisos o departamentos respectivos, sin consideración a persona que los habite o goce, cuando aquéllas se causen o deban.

19) — Las reparaciones de cada piso o departamento, serán a cargo del titular, quien deberá realizar obligatoriamente aquellas que le impone la ley. El administrador vigilará el cumplimiento de esta obligación.

20) — Cuando sea el caso de adelantar ejecución por las sumas liquidadas conforme a los artículos 14, 15 y 17, el administrador procederá sin esperar órdenes o autorización de la Asamblea y responderá de su negligencia a este respecto.

## **Capítulo II**

### **Administración del Edificio Asamblea de Copropietarios**

21) — La Asamblea de Copropietarios estará formada por todas aquellas personas que tengan derecho de dominio sobre los diferentes departamentos o locales. Cada uno de los propietarios tendrá un solo voto en las reuniones de esta Asamblea, equivalente a la proporción del valor de su departamento o local en relación con el valor total del edificio, determinándose como se expresa en el art. 20 del Decreto N° 1286 del 21 de abril de 1948; pero en ningún caso, una misma persona podrá tener derecho a más del 25% del cómputo total de votos, sean cuales fueren sus derechos en el edificio; podrá concurrir a las deliberaciones personalmente o por medio de representante.

22) — Si un departamento o local tuviere más de un propietario se unificará la representación. Si la mayoría pretendiere el derecho de voto en forma arbitraria, podrá recurrirse al sistema de arbitraje más abajo indicado para que se establezca la justa proporción.

23) — La Asamblea se reunirá una vez cada tres meses si es que el administrador, o el auditor, o todos o algunos de los copropietarios no provocaren en cualquier momento una reunión extraordinaria. Las relaciones de la Asamblea las presidirá el administrador y en su defecto, presidirán los propietarios por orden alfabético de apellidos.

Para que la Asamblea sesione válidamente, será necesaria la concurrencia de un número de propietarios que represente a lo menos las dos terceras partes del valor del edificio. Sin embargo, cuando se trate de segunda convocatoria por haber fracasado la anterior a causa de inasistencia de los propietarios necesarios, constituirá quorum cualquier número de ellos.

24) — La Asamblea se reunirá en uno de los locales del edificio o en otro lugar, si así lo resolvieren de común acuerdo los copropietarios.

25) — Serán funciones de la Asamblea las siguientes:

a) — Elegir administrador y auditor, cuyas funciones se especifican más abajo.

b) — Aprobar o modificar el reglamento de copropiedad. Tanto la aprobación como la modificación de tal reglamento, deberán ser acordadas por unanimidad.

c) — Acordar la imposición de expensas extraordinarias o que tengan por objeto la construcción de mejoras útiles o voluptuarias, o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, casos en los cuales se requerirá la unanimidad de los copropietarios.

d) — Acordar las expensas de administración, conservación y permanente utilidad del edificio. Tales acuerdos requerirán una mayoría equivalente a las dos terceras partes del valor del edificio.

e) — Remover al administrador y al auditor, designarles su reemplazo, fijarles su remuneración, supervigilar sus funciones y fijar pautas y prospectos a su actividad.

f) — Asignar valor a la propiedad de los departamentos y locales del edificio, requiriéndose en este caso la unanimidad.

g) — Resolver los problemas que planteen los copropietarios y en especial, las quejas formuladas contra alguno o algunos de ellos por razón de incumplimiento de lo estipulado en este reglamento, y en general, todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes.

h) — Con simple quorum y simple mayoría, puede la Asamblea ordenar los servicios comunes, por administración o encomendándolos a terceros, en este caso por períodos de no más de un año, y contratar seguros.

i) — Aprobar las cuentas que presente cada tres meses el administrador, las que deberán ir previamente aprobadas por el auditor.

j) — Resolver cuantas cuestiones o gestiones se susciten originariamente o por reclamos contra sus propios actos, o los de los propietarios, o del administrador o el auditor, o empleados u obreros en general.

k) — Acordar lo que al propietario corresponda aportar cuando se presentare el evento contemplado en el artículo 15 del Decreto-Ley N° 1286 de 1948.

l) — Ordenar la reconstrucción del edificio en los casos en que sea procedente, conforme a la ley; aprobar los planos respectivos y determinar la suma que cada propietario debe sufragar por este concepto.

26) — Los aportes que por cualquier causa asignare la Asamblea a los propietarios, en ningún caso serán superiores o inferiores al valor proporcional que se haya asignado al correspondiente departamento o local.

27) — En las sesiones de la Asamblea, actuará como secretario el auditor quien deberá llevar un libro de actas de las correspondientes sesiones. El acta de cada sesión se someterá a discusión en la próxima reunión y será aprobada, improbadada o modificada, por simple mayoría de votos. En ausencia del auditor, el administrador designará de entre los propietarios, un secretario ad-hoc.

28) — Habrá quorum para aquellos casos en que no se requiere unanimidad, cuando haya una concurrencia que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del edificio.

29) — Cuando este Reglamento no indicare otra cosa, los acuerdos deberán tomarse por la mayoría de votos de los concurrentes, por lo menos, las dos terceras partes del valor del edificio. En tales condiciones serán obligatorios para todos.

30) — Las resoluciones de la Asamblea, tomadas de conformidad con las disposiciones de este Reglamento, en cuestiones de su competencia, tendrán fuerza obligatoria para todos los partícipes.

### **Capítulo III**

#### **Sanciones**

31) — Todos los copropietarios, así como la Asamblea y el administrador, se comprometen a no acudir al procedimiento indicado por los incisos 2 y 3 del artículo 7 del Decreto-Ley N° 1286 de 1948 sino en los casos indicados en este capítulo.

32) — Cuando alguno o algunos de los propietarios, o las personas a quienes éstos concedan el uso o goce de sus departamentos o locales, infringieren alguna o algunas de las disposiciones del presente Reglamento, se procederá en la siguiente forma: la Asamblea, o el administrador, o el auditor o el propietario y en fin, aquellas personas que puedan presentar quejas contra los presuntos infractor o infractores, designarán un árbitro que puede ser uno de los copropietarios y el presunto o presuntos infractores, designarán otro, que también podrá ser un copropietario. Estos dos árbitros tendrán un término improrrogable de 48 horas para fallar. Si no se pusieren de acuerdo, sortearán uno de los copropietarios para que decida, también en un término improrrogable de 48 horas. El fallo arbitral es obligatorio para las partes y en él se podrán estipular multas de \$ 10.00 a \$ 500.00 m.c. en contra del infractor o infractores, así como también en contra del denunciante, en caso de que su querrela fuere encontrada temeraria. Este mismo procedimiento se aplicará aun cuando no se trate de infracciones.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho corresponda.

33) — En aquellos asuntos relacionados con la moral y las buenas costumbres y los que versen sobre la seguridad, solidez y salubridad del edificio, el denunciante podrá acudir, bien al procedimiento antes mencionado, o al indicado en los incisos 2 y 3 del art. 7 del Decreto-Ley N° 1286 de 1948 y podrá el denunciante echar mano de cualquiera de los dos procedimientos, o de los dos al mismo tiempo, o del segundo con posterioridad a la culminación del primero; pero de los dos fallos, primará el judicial.

34) — Todo lo anterior se entiende, claro está, sin perjuicio de lo indicado por los Códigos Penal y de Procedimiento Penal, en relación con la denuncia que toda persona debe formular ante las autoridades competentes, cuando tenga conocimiento de la comisión de un delito investigable de oficio.

35) — El producto de las sanciones impuestas se destinará en primer término para resarcir los daños sufridos por las personas perjudicadas con las infracciones y el resto se repartirá entre los copropietarios, a prorrata del valor de sus departamentos o locales.

## Capítulo IV

### Administrador y Auditor

36) — El administrador del edificio que podrá ser una persona natural o jurídica, interesada o extraña, será designada en Asamblea de Copropietarios por mayoría que represente, por lo menos, los dos tercios del valor del edificio. Durará dos años en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediere a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe el reemplazo. Cuando el administrador no fuere reelegido, pero no fuere destituido, continuará ejerciendo sus funciones hasta tanto el nuevo administrador se posesionare de su cargo.

37) — El administrador podrá ser removido en cualquier momento; para la remoción será necesaria la mayoría indicada para su nombramiento. Lo anterior se entiende también en todas sus partes para el auditor.

38) — Son funciones del administrador:

a) — Cuidar de la conservación y funcionamiento correcto de los bienes y servicios comunes. Deberá poner todo su empeño en que bienes y servicios se encuentren siempre en perfecto estado, para lo cual podrá llamar al orden a quienes lo pongan en peligro o perturben el uso legítimo de los propietarios y ocupantes del edificio, estando obligados a poner inmediatamente en conocimiento de la Asamblea tales transgresiones, si es que se repitieren o asumieren gravedad.

b) — Poner en conocimiento de la Asamblea todo hecho de los que conforme a este Reglamento fueren de conocimientos de ésta, tan pronto como tal hecho se presentare, y convocarla inmediatamente, si no fuere postergable la solución del problema planteado.

c) — Convocar la Asamblea cuando, de acuerdo con este Reglamento, ésta deba reunirse en sesión ordinaria. Poner en su conocimiento los hechos de que ésta deba conocer y someter a su consideración todo aquello que, en su concepto, sea conveniente para el mejoramiento de los servicios comunes; así como también convocarla

cuando se lo solicite alguna de las personas que, por este Reglamento, tienen derecho a provocar tal convocatoria, y presentarle el presupuesto de que tratan los artículos 14, 15 y 17.

d) — Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación, así como los acuerdos de la Asamblea.

e) — La recaudación judicial o extrajudicial de lo que a cada propietario corresponda en las expensas comunes y en las extraordinarias.

f) — La vigilancia para que se cumplan las disposiciones del Decreto-Ley N<sup>o</sup> 1286 de 1948; de este Reglamento, y de la escritura por la cual se dividió el edificio en apartamentos y locales.

g) — Cuando por cualquier causa no fuere posible convocar la Asamblea, y se presentare uno de los eventos de los cuales ésta deba conocer, y fuere impostergable, la resolución de tal problema, el administrador quedará revestido con las facultades de la Asamblea, salvo aquellas en que se requiere unanimidad de votos, debiendo dar cuenta de su actuación a la Asamblea, la que convocará inmediatamente que cese el obstáculo que hizo imposible su reunión.

h) — Presidir las sesiones de la Asamblea y cuando ésta deba reunirse, procederá a citar personalmente a los copropietarios, dejando constancia escrita de tales citaciones. Los ausentes deberá citarlos con la debida anticipación, pudiendo los copropietarios presentes o ausentes, asistir personalmente o por medio de apoderado. Las decisiones deberán ser comunicadas a los ausentes por el administrador quien deberá informar a todos los propietarios presentes y ausentes, del derecho que los asiste a hacerse representar en la Asamblea por medio de apoderados.

i) — Representar a los propietarios ante los poderes públicos y judiciales, con las más amplias facultades en asuntos de interés común, incluso transar, desistir, percibir, otorgar poderes a abogados titulados, sustituir y novar.

j) — Comunicar a la Asamblea el número y calidad de empleados y obreros que sean necesarios, proponiendo los candidatos y asignaciones y poniendo en su conocimiento las faltas o ineptitudes que hagan aconsejable el despido de tales funcionarios, procediendo a despedirlos cuando el caso fuere urgente y grave y nombrarles el reemplazo en forma interina. El administrador celebrará con los empleados y obreros bajo su dependencia, los contratos laborales que indiquen las leyes del trabajo, y les dará el trámite legal.

k) — Ejercer las demás funciones que le fije la Asamblea.

l) — En caso de ausencia o vacaciones del administrador, lo reemplazara, mientras la Asamblea elige sucesor, el propietario de más edad, y si éste no pudiese o no quisiere aceptar, ocupará su lugar el propietario que le siga en orden descendente de edades, y así sucesivamente.

39) — El administrador interino, procederá a convocar la Asamblea para designar de inmediato el titular. Si el administrador titular o interino es uno de los propietarios y dejare de serlo, cesará inmediatamente en su cargo.

40) — El administrador titular o interino que de su peculio haga expensas necesarias y urgentes para la conservación de los bienes comunes, podrá obtener su reembolso. Esto también se aplica para el propietario u ocupante que procediere a hacer tales expensas, siempre y cuando que proceda de acuerdo con el administrador.

41) — Anualmente los propietarios establecerán por mayoría de las dos terceras partes del valor del edificio, la suma que ha de destinarse a expensas de conservación, suma que será puesta a disposición del administrador, quien deberá consignarla en un banco de la ciudad, abriendo al efecto una cuenta especial.

42) — También será función del administrador la contratación y pago de primas de los seguros que ordena el Decreto-Ley N° 1286 de 1948.

43) — La gestión del administrador requerirá la aprobación de la Asamblea en los siguientes casos:

a) — Cuando se trate de precepción, inversión y manejo de fondos comunes.

b) — Cuando el administrador hiciere por cuenta suya expensas comunes necesarias urgentes para la conservación de los bienes comunes, o cuando autorizare a un propietario para hacerlas.

c) — Cuando se presentare el evento atrás indicado, en el cual quedare revestido de las facultades de la Asamblea.

44) — Los propietarios designarán, de entre ellos, un auditor que trimestralmente examine y apruebe o impruebe las cuentas y gestiones del administrador. Podrá el auditor ejecutar lo cometido con una mayor frecuencia si así lo considerase necesario o así lo solicitase la Asamblea.

45) — Lo dicho para nombramiento, destitución o reemplazo temporal del administrador, se aplica también al auditor.

## Capítulo V

### Disposiciones Finales

46) — Los conflictos que se presenten entre los propietarios por causa del ejercicio y distribución de sus prerrogativas sobre los bienes comunes, o del uso y goce de cada piso o departamento, así como los que se originen en la interpretación de las disposiciones de es-

te contrato, o de las órdenes de la Asamblea, serán resueltas por árbitros, de acuerdo con la Ley 2ª de 1938.

Es aplicable esta disposición especialmente a las controversias que se susciten en cuanto a la procedencia o improcedencia de la obligación de reconstruir, de que trata el punto 1º) del artículo 26 de este Reglamento. Por el contrario, no habrá lugar a la aplicación de la cláusula compromisoria, cuando se trate de imponer las sanciones que determina la Ley para los meros abusos, o las violaciones claras de la misma ley o el presente Reglamento.

Los árbitros serán designados, uno por el propietario o grupo de propietarios disidentes, y otro por la Asamblea de Copropietarios. Estos dos designarán el tercero. Si los nombrados no logran ponerse de acuerdo, habrá lugar a la designación por la Cámara de Comercio de esta ciudad.

47) — En caso de destrucción parcial o total del edificio, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Decreto-Ley N° 1286 de 1948.

48) — También se estará al Decreto-Ley antes mencionado, en todo aquello que no estipulare este Reglamento y la escritura por la cual se dividió el edificio.

49) — Para reformar o modificar este Reglamento se requiere la unanimidad de todos los propietarios en el momento de la reforma.

50) — Este Reglamento fue aprobado por la unanimidad de los propietarios en Asamblea efectuada en ..... de 19...

## **D. — FINANCIACION**

### **I — Consideraciones Generales**

La financiación de los edificios colectivos que han de emplear para su funcionamiento el sistema de Propiedad Horizontal, es la misma que para un edificio cualquiera. Sin embargo, el carácter mismo del sistema y las estipulaciones fijadas por la Ley 182 facilitan los medios para financiar el inmueble. Lo primero se explica porque es indudable que una comunidad puede obtener créditos más favorables que los que pudiera conseguir un solo individuo. En cuanto a la Ley 182, sus artículos 8, 9, 22 y 24, establecen la adquisición de dichos créditos con respaldo hipotecario:

Artículo 8. — Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad de consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el artículo 14 de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen.

Artículo 9. — La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es

comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 22. — Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizados para dividir las hipotecas constituídas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquellos.

Artículo 23. — Una vez afectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Artículo 24. — Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta ley, hasta por el 60% de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acrediten inversiones del 40%.

La financiación debe realizarse teniendo en cuenta la capacidad económica de los interesados, y dado que gran parte de la población carece de recursos económicos suficientes, sería aconsejable que las entidades encargadas de otorgar préstamos, adoptaran una política encaminada a reducir los intereses y extender el término de los mismos, con lo cual, las posibilidades de adquirir vivienda serán mayores.

a) — **De la hipoteca.** — El artículo 9 tiene una finalidad muy importante, pues tiende a facilitar la adquisición del dinero por las personas que deseen construir un edificio ajustándose a los preceptos de la Propiedad Horizontal. Es claro que cuando varias personas reúnen sus pequeños capitales con el objeto de construir un edificio en que cada uno tendrá su piso o departamento, la sola adquisición del lote mermará en grande escala sus posibilidades económicas. Y sobre el solo lote les será bien difícil conseguir dinero suficiente para la construcción. De ahí que el artículo que comentamos tienda a facilitarles la adquisición de este dinero.

La hipoteca es uno de los derechos reales considerados por el Código Civil, que la define como un derecho de prenda constituido sobre inmuebles, que no por eso dejan de permanecer en poder del deudor. El carácter general de la hipoteca es el de acceder a un contrato principal, cuyo cumplimiento garantiza, y por esa razón se la considera como derecho real "accesorio", junto con la prenda que corresponde a una situación semejante.

Es la hipoteca el único de los gravámenes posibles sobre la Propiedad Horizontal que le merece especial atención a la ley, y se explica ese tratamiento por la mucha importancia que aquella tiene como elemento impulsor del crédito. Justo es reconocer, en efecto, que

la reglamentación contenida sobre hipotecas en la ley 182, sin que peca de minuciosa, se puede considerar completa.

**b) — Sistema del gravamen hipotecario.** — Son dos las maneras de constituir hipoteca que considera la Ley 182: de un lado, el gravamen sobre un piso o departamento preexistente y determinado; de otro, sobre el que haya de construirse en lo futuro.

### **Primera Hipótesis**

En ejercicio de la facultad general conferida por el artículo 8, el propietario puede hipotecar libremente su piso o departamento, y ninguna situación diferente a las del derecho general plantea esa prerrogativa, como no sea la de que el gravamen recaea, tanto sobre la porción privativa como sobre los derechos de comunidad que a ella acceden, conforme a los principios ya estudiados.

### **Segunda Hipótesis**

El Código Civil permite el otorgamiento de hipotecas bajo cualquier condición (artículo 2.438), y aún sobre bienes futuros, en cuyo caso le concierne al acreedor la facultad de hacerlas inscribir sobre los inmuebles que el deudor adquiera en lo sucesivo, a medida que los adquiera.

En realidad de verdad, pues, el derecho sólo se concreta en el momento en que tenga cumplimiento la condición, esto es, cuando se construya el piso o departamento, porque las obligaciones sobre objetos que no existen, pero se espera que existan, se condicionan para su validez a la emergencia real de tal existencia.

Cumplidas estas condiciones en el momento mismo en que el piso o departamento se construya, la hipoteca anterior gravita automáticamente sobre él sin necesidad de nueva inscripción y con retrospectividad a la fecha del registro primitivo.

## **II. — Sistemas de Financiación**

El desarrollo de la Propiedad Horizontal supone la existencia de dos órdenes de cosas distintas, como lo son, por una parte, la aplicación del sistema predominante por el Estado y por sus instituciones descentralizadas, a la solución del problema de la habitación económicamente, y por otra, la función del capital privado con sentido comercial.

**a) — Función del Instituto de Crédito Territorial.** — El Instituto de Crédito Territorial puede cumplir papel importante y quizá fundamental con la aplicación del sistema de Propiedad Horizontal a la solución del problema de habitación.

Localizados como primera medida los lugares adecuados para emprender las edificaciones, y puntualizada, de acuerdo con el estudio de sus virtudes cívicas, la clase social cuyo favorecimiento se busca, el instituto bien podría adquirir con sus recursos el terreno destinado

a la obra, elaborar el plano de la edificación proyectada y llenar las exigencias legales que se estudiaron para la constitución de la Propiedad Horizontal. En seguida se pondrían a la venta los diferentes pisos y departamentos en que se divide la futura construcción, divulgando y dando a la publicidad, coetáneamente, las especificaciones de las viviendas, las condiciones de adjudicación, el valor de las diferentes porciones adjudicables y las condiciones de pago (plazo, garantías y cuotas periódicas). Entre los postulantes se elegirían entonces los que llenaren las condiciones determinadas en la misma Ley 85 (o cualesquiera otras que se fijen), con aplicación de las reglas correspondientes sobre prelación, y hasta concurrencia con la cabida total del bloque, para proceder en seguida al otorgamiento de la escritura de propiedad, a su registro y al otorgamiento de la hipoteca que deba garantizar el cumplimiento de la obligación del adjudicatorio, como también a poner al abrigo la propiedad de persecuciones o malversaciones, mediante el patrimonio de familia que exige el Decreto 2.241 de 1948.

La hipoteca, si es este el sistema que se adopta para garantizar la deuda del favorecido, puede inscribirse inmediatamente, y pesa sobre el piso o departamento desde entonces, sin necesidad de nueva inscripción cuando éste se construya, según lo prevenido en el artículo 9 de la Ley 182 de 1948.

**b) — Función de los Municipios.** — Paralelamente, los municipios obrando en colaboración con Cajas de Vivienda Popular, pueden vincular también su esfuerzo al sistema que venimos planteando. En el Brasil ha sido ésta la clave del éxito de la Propiedad Horizontal, porque allí existe el sistema de expropiación global, que funciona de la siguiente manera: el municipio elabora previamente planes urbanísticos en los cuales fija la extensión y anchura de las calles y avenidas que han de pasar por determinado sector, así como las condiciones de todo orden que ha de reunir toda edificación que allí haya de levantarse. Hasta tal punto se llega en la aplicación de este sistema, que con días de anterioridad se exhiben planos que indican cómo va a quedar un determinado sector de la ciudad.

Una vez efectuado lo anterior, empieza a funcionar la expropiación global. Es decir, la expropiación por el municipio de todo un sector. La municipalidad se reserva los terrenos necesarios para la construcción de las calles y avenidas y saca a remate los sectores aptos para la construcción de edificios. Los lotes pueden ser rematados por aquellas personas que se allanen a edificar en las condiciones exigidas por los planos municipales previamente publicados. Desde luego que el municipio no vende un terreno a una sola persona. Lo vende a varias que deseen edificar en forma tal que los diversos pisos o departamentos del edificio pertenezcan a distintos propietarios. Es decir, que cada edificio habrá de regirse por los estatutos de la Propiedad Horizontal. En esta forma se obtienen dos benéficos resultados:

En primer término, se logra que un buen número de familias obtengan en propiedad sendos pisos o departamentos. Y esto es obvio. Desde luego que una manzana en donde están edificadas unas casas en cada una de las cuales sólo puede habitar una familia, podrá edificarse

un enorme edificio de muchas plantas en donde podrán habitar muchas familias.

El segundo resultado obtenido con este sistema es el de que el municipio no tendrá que desembolsar un sólo centavo en estas operaciones y al mismo tiempo se logra el bienestar de los asociados y el embellecimiento de la ciudad. Es bien claro que inmediatamente que se vendan los lotes expropiados, se pagará al antiguo dueño el valor de tales lotes.

La expropiación global tiene grandes ventajas sobre la expropiación parcial, porque el tesoro público no tendrá que pagar luego los terrenos aledaños al terreno expropiado a los precios enormes que adquieren gracias a la valorización que les da la perspectiva de una nueva avenida o construcción. Es natural que cuando un municipio piensa efectuar alguna obra y con tal fin expropia un lote pequeño, pues no está en condiciones de expropiar todo un sector, el sólo anuncio de la primera expropiación y principalmente de la construcción de la nueva obra, valoriza enormemente los terrenos que luego habrá de adquirir el municipio.

El sistema podría funcionar en Colombia con pleno éxito, perfeccionado si es posible, mediante la intervención en el rodaje de las operaciones del Crédito Territorial o de las Cajas de Vivienda, a cuyo cargo podría dejarse lo relativo a financiación y construcción de las obras subsiguientes.

Si se prefiere una variante, el mismo mecanismo podría actuar mediante la aplicación de los fondos del Instituto y de las Cajas, al crédito en favor de los adjudicatarios de los lotes, para que adelantaran por su cuenta la edificación.

**c) — Sociedades de edificación.** — Entre los sistemas que contemplan la función del capital privado como medio de financiación, están las sociedades de edificación denominadas generalmente Building Society, las cuales son muy comunes en los Estados Unidos de América, pues responden al criterio eminentemente práctico de la raza.

Lo son de capitalización y de ahorro a la vez. Por cierto es de todo punto recomendable su formación en gran escala, entre nosotros.

El asociado, que generalmente es inquilino de la casa o departamento que habita, paga un alquiler mensual relativamente elevado. Lo paga en concepto de alquiler, a la vez que de amortización del capital, el cual a su vez capitaliza los intereses. El inquilino que resulta asociado a estas sociedades de capitalización y de ahorro, al cabo de algunos años es propietario del inmueble que habita. Si por cualquier circunstancia, enfermedad, cesación de actividades o fallecimiento del locatario, los demás miembros de la familia no pudiesen continuar abonando el alquiler y tuviesen que desalojar el edificio, serían siemprepropietarios de él en la proporción de tiempo y de alquileres pagados por el inquilino, lo cual significaría una determinada suma que debería ser abonada a sus herederos.

Es una forma muy inteligente de solucionar en cierta forma el

problema de la vivienda y a la vez inculcar hábitos de ahorro en la *colectividad social*.

**d) — Sociedades anónimas.** — Aparte de los propietarios o sociedades que poseen o edifican casas de departamentos, para venderlas por unidades, es posible la formación de sociedades anónimas, cuyo objeto sea reunir ingentes capitales mediante la emisión de acciones, para la construcción de grandes edificios destinados a ser vendidos por el régimen de Propiedad Horizontal. Las ventajas de la construcción, de esa clase de sociedades anónimas son enormes y sorprendentes.

Para la formación de esta clase de sociedades convendría contar no solamente con el capital del país, sino también con el capital foráneo, para lo cual el gobierno debe proporcionarles y asegurarles todas las garantías posibles, especialmente para que los accionistas disfruten la renta de los capitales por ellos invertidos.

**e) — Cooperativas de Habitación.** — La solución más adecuada para los problemas de la vivienda en todos los países del mundo es indudablemente el sistema cooperativo en su forma de cooperativas de habitación. Las cooperativas de habitación no difieren esencialmente de cualquiera otra cooperativa. Tanto en su organización como en su funcionamiento deben estar guiadas por los principios rochdalianos, comunes a cualquier clase de estas sociedades. Estos principios son en resumen los siguientes:

a) — Adhesión y retiro voluntarios de la cooperativa por parte de sus miembros;

b) — Control democrático;

c) — Distribución de las ganancias sociales en proporción con las operaciones por cada socio de la cooperativa;

d) — Interés limitado sobre el capital;

e) — Neutralidad política y religiosa;

f) — Ventas de contado y al precio del mercado; y

g) — Fomento de la educación.

No apartarse de los anteriores postulados ha sido garantía de éxito en la formación y funcionamiento de las cooperativas en todos los lugares en donde se han establecido. Siempre que los han desconocido y han echado por otros caminos, el ideal cooperativo se ha roto por completo. En Colombia, por ejemplo, el sistema se ha desvirtuado grandemente por el criterio de lucro que se ha infundido a su organización. El ideal cooperativo está reñido por completo con el ideal capitalista. Es inconcebible pensar, por lo tanto, que manejar una cooperativa es lo mismo que manejar una empresa en donde la ganancia es el principal objetivo. Cuando en nuestro medio se logre superar esa etapa de confusión entre ambos sistemas, a buen seguro las cooperativas serán un éxito.

Otro factor de importancia para lograr el adelanto de esta clase de asociaciones es la sencillez o simplicidad en su organización, sobre todo en países como el nuestro en donde no existe avanzada cultura cooperativa y en donde los medios económicos son escasos.

No es de este tema entrar a demostrar la eficacia del sistema cooperativo en la solución de los problemas de la vivienda, especialmente en lo que se relaciona con las clases menos favorecidas de la sociedad. Las razones son abundantes y es inútil repetir las. Lo que sí interesa ahora, en esta clase de trabajo, es ver la forma en que el sistema cooperativo incide en el régimen de la Propiedad Horizontal y las relaciones entre ambos.

En primer lugar, encontramos gran analogía en los sistemas de financiación de la Propiedad Horizontal y de las cooperativas de habitación: aporte directo por parte de los interesados, sistemas de crédito hipotecario adecuados, formación de sociedades, etc.

En cuanto a la construcción de los bloques para viviendas comunes mediante sistemas cooperativos, se podrían emplear los sistemas siguientes, que conjugan en forma adecuada el régimen de la vivienda común y el ideal cooperativo.

**Primero.** — Un sistema que pudiéramos llamar “puro” porque es el que más se acerca al espíritu genuino de las cooperativas, y que es el que impera en Suecia. En dicho país existen verdaderas cooperativas de habitación formadas por una comunidad de miembros que se unen indefinidamente. Los socios o miembros juntan el capital para la consecución del terreno y el comienzo de los trabajos de construcción del bloque o edificio de apartamentos. Terminada la construcción, el miembro de la cooperativa no tiene la propiedad sobre el apartamento; sólo es dueño de acciones en la sociedad. La propiedad de esas acciones le otorga el derecho de tener un contrato de arrendamiento renovable (cada dos o tres años), o permanente (por 99 años) sobre la vivienda que él ocupa. Esto le da a él la mayoría de las ventajas que concede el derecho de propiedad; el sentido de seguridad y permanencia y también un interés en mantener y mejorar la propiedad, como si fuera dueño privado.

La propiedad legal de la vivienda, sin embargo, está en todo tiempo unida a la asociación, de la que el miembro es accionista. El no posee título individual sobre el piso que ocupa, y el edificio no es nunca dividido entre los socios. La experiencia ha demostrado en aquel país, que éste es el único medio para mantener los principios fundamentales de las cooperativas de habitación. En caso de retiro, los miembros no podrán disponer, por tanto, del apartamento en que habitan y sólo tienen derecho a que se les devuelva su aporte mediante el consentimiento de la Junta Directiva.

Como se comprende fácilmente, este sistema tan en boga en algunos países europeos, es un excelente medio de llevar a efecto el ideal de la vivienda colectiva, pero está muy lejos de encajar dentro del régimen de la Propiedad Horizontal. Ya hemos visto que por definición la Propiedad Horizontal es una de las formas del dominio, cuya característica es la de estar distribuido el inmueble entre varios

propietarios, no en forma indivisa, sino de manera definida y permanente. En cambio, en el sistema que acabamos de estudiar, la totalidad del edificio pertenece a una sociedad cooperativa y los socios de ella sólo tienen derecho a hacer uso de los apartamentos por un tiempo más o menos prolongado, si permanecen dentro de ella.

**Segundo.** — Otra forma de cooperativa de habitación es la que impera en los Estados Unidos y en los países latinoamericanos. En esta clase de sociedades existe un régimen de comunidad únicamente durante el período en que el cooperado está cancelando el valor de la propiedad que va a adquirir o en que la sociedad cooperativa termina de cumplir sus obligaciones; pero una vez cumplidos esos eventos y terminada la construcción del edificio, el miembro adquiere pleno derecho sobre el apartamento o piso que se le adjudique. Este derecho es el de propiedad plena. En ese momento la cooperativa deja de existir y pasa a disolverse.

**Tercero.** — Un sistema semejante al anterior pero con la modificación de que la cooperativa no se disuelve cuando llegue el momento de hacer las adjudicaciones respectivas a los miembros, sino que continúa funcionando en la siguiente forma: una vez llenado su objeto, o sea la financiación, construcción y adjudicación de los apartamentos o pisos, la sociedad continúa existiendo con el objeto de enajenar a los miembros sus respectivas viviendas y de reservarse ella la propiedad de las partes comunes (terreno, paredes maestras, escaleras, ascensores, instalaciones de agua y luz, etc.); se reserva también el dominio de los dos primeros pisos, en donde funcionarían los lugares destinados a los servicios comunes de todos los socios, tales como garages, lavanderías, almacenes, porterías, maquinarias, teatros, salas de lectura, etc. El otro objeto primordial de la cooperativa sería el de reemplazar al administrador o entidad administradora en todas sus labores, constituyéndose ella en administradora general del edificio.

Este sistema se acerca más, aunque no completamente, al de la Propiedad Horizontal. En efecto, cada miembro de la cooperativa es dueño de su apartamento, y como tal tiene todos los derechos y obligaciones inherentes a su calidad de propietario. Pero se diferencia de dicho régimen, en que la totalidad de los propietarios no forman una comunidad que es propietaria de las partes comunes, como en la Propiedad Horizontal. Estas son de la sociedad cooperativa, que se encarga de su administración y conservación y que es su dueña absoluta.

Nos parecen más adecuados para nuestro medio los dos últimos sistemas de vivienda común por medio de sociedades cooperativas, precisamente porque da la oportunidad halagadora al socio de la cooperativa de llegar a adquirir en propiedad el piso o departamento una vez terminada la construcción del bloque y cumplidas sus obligaciones para con la sociedad.

Pero el último sistema indicado, como dejamos sentado, no se acerca en forma completa al régimen de Propiedad Horizontal porque no encaja dentro de la ley. Sin embargo, sugerimos introducir en ésta una reforma en el sentido de que permita a los propietarios ser due-

ños de su departamento o piso y a la sociedad cooperativa ser dueña de los bienes comunes; esta forma podría ser aplicada a nuestro régimen de Propiedad Horizontal.

### **BIBLIOGRAFIA:**

- “Arquitectura en América”. — Angel T. Lo Celso.
- “Arquitectura en Colombia”. — Jorge Arango y Carlos Martínez.
- “Bases de un Programa de Fomento para Colombia”. — Informe de la Misión Currie.
- “Cuando las Catedrales eran Blancas”. — Le Corbusier.
- “El Arte de Proyectar en la Arquitectura”. — Ernest Neufert.
- “El Empobrecimiento sin Causa - Función Social de la Propiedad” (Tesis de Grado). Ignacio Mejía Velásquez.
- “El Régimen de la Propiedad Horizontal”. — Hernando Reyes Duarte.
- “Estudio de Abasto y Distribución de Alimentos para Medellín” (Tesis de Grado) — Oscar Restrepo D’Alemán y Alfonso Upegui Benítez.
- “La Propiedad Horizontal”. — Virgilio Reffino Peryra.
- “La Propiedad Horizontal”. — Mario Correa Lince.
- “La Vivienda Popular en Venezuela”. — Informe del Gobierno venezolano.
- “La Ciudad”. — Eliel Saarinen.
- Revista “Architectural Record”. — Nos.: febrero de 1949 y junio de 1950.
- Revista “L’Architecture D’Aujourd’hui”. — Nos.: 16 - 40.
- Revista “Architectural Forum”. — Nos. enero de 1950.
- Revista “Ingeniería y Construcción”. — Nos.: marzo del 51, septiembre del 51 y enero del 53.
- Revista “Pórtico”. — Nos.: 2, 4, 7 y 10.
- Revista “Proa”. — Nos.: 13 y 33.
- Revista “Casas y Solares”. — Nos.: marzo del 47, agosto del 47 y noviembre del 47.
- Revistas de Estadística:*
- “Anuario Municipal de Estadística de Bogotá - 1950”.
- “Anuario Estadístico del Municipio de Medellín - 1951”.
- “Revista del Banco de la República” (Varios números).
- “Anuario General de Estadística de la República de Colombia - 1950”.
- (Datos del Plano Regulador de Medellín).