

Capítulo 2

Marco normativo legal y jurídico general de la propiedad horizontal y leyes que regulan la administración de bienes sometidos a la propiedad horizontal

Gestión integral

- Marco normativo legal y jurídico general de la propiedad horizontal
 - Constitución Política de Colombia
 - Ley 675 de 2001
 - Código de Policía en la propiedad horizontal
- Gestión de la información
 - Ley 1581 de 2012, protección de datos personales
 - Procedimientos aplicables
 - Modelo de políticas
 - Consideraciones en la gestión y administración de información personal
- Gestión de riesgos
 - Ley 1523 de 2012, Política nacional de gestión del riesgo de desastres
 - Levantamiento de riesgos
 - Construcción de mapa de riesgos
 - Calificación de riesgos
 - Establecimiento de planes de acción
 - Gestión ante siniestros
- Gestión administrativa
 - Ley 142 de 1994, régimen de servicios públicos domiciliarios
 - Decreto 356 de 1994, Estatuto de vigilancia y seguridad privada
 - Ley 746 de 2002, regulación de tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos (Congreso de Colombia, 2002a).
 - Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito (Congreso de Colombia, 2002b).
 - Ley 1209 de 2008, normas de seguridad en piscinas
 - Ley 1259 de 2008, comparendo ambiental por violación de normas de aseo, limpieza y recolección de escombros
 - Resolución 1956 de 2008 (Ministerio de la Protección Social), medidas sobre el consumo de cigarrillo o de tabaco
 - Lineamientos internos y convergencia normativa para la administración de la propiedad horizontal

- Gestión tributaria
 - Ley 1607 de 2012, normas en materia tributaria
 - Gestión, control y seguimiento a obligaciones tributarias

Gestión de seguridad y salud en la propiedad horizontal

Dinámica de los seguros en la propiedad horizontal

- Modelo de gestión de seguridad y salud en el trabajo
- Modelo de gestión de seguridad locativa
- Bienestar en la propiedad horizontal
 - Procedimiento para la constitución y gestión
 - Comité de seguridad
 - Comité de convivencia
 - Procedimiento conciliatorio interno
 - Procedimientos civiles
 - Procedimiento de resolución de conflictos

Marco legal

El acervo normativo que se les atribuye a los entes jurídicos conocidos como propiedad horizontal es notable; esto se debe a que sus antecedentes emanan del derecho civil francés, adoptado en Colombia tanto por normas constitucionales, civiles, tributarias como medioambientales y de construcción. La presente recopilación sucinta del ordenamiento jurídico correspondiente tiene como propósito contextualizar al lector interesado en la legislación relacionada con las propiedades horizontales, cuyo cumplimiento debe ser gestionado por los administradores de dichos entes económicos.

En el Cuadro 2. se muestra un resumen de las leyes que regulan la propiedad horizontal en Colombia.

Cuadro 2. Marco legal de la propiedad horizontal en Colombia

Leyes, decretos	Descripción
Constitución Política de Colombia, derecho a la propiedad privada, Artículo 58 (Asamblea Nacional Constituyente, ANC, 1991).	"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social!"
Ley 182 de 1948 (derogada por la Ley 675 de 2001)	Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
Ley 16 de 1985 (derogada por la Ley 675 de 2001)	Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.
Decreto 1365 de 1986 (derogado por la Ley 675 de 2001) (Presidencia, 1986)	Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal
Ley 675 de 2001	Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
Ley 1607 de 2012 (Congreso de Colombia, 2012)	Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

Fuente: Góngora (2016).

Constitución Política, derecho a la propiedad privada

La Constitución Política de la República de Colombia está basada en asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo.

La propiedad privada es un derecho garantizado por el Artículo 58 de la Constitución Política:

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad (ANC, 1991).

En este sentido, Alberto Tamayo argumenta que:

En el campo de la propiedad sobre bienes materiales estos presupuestos están, de alguna manera, claramente establecidos en el ordenamiento jurídico. La Constitución Política de Colombia en su artículo 58 consagra el derecho a la propiedad privada, y la concibe como función social, económica y ecológica; es un derecho real de carácter ilimitado que se tiene frente a todas las personas y sobre un bien en particular (Tamayo, 2004).

De acuerdo con este acápite y en forma preliminar, es consecuente afirmar que el régimen de propiedad horizontal no solo es producto de la necesidad de legislar en torno a la construcción, la propiedad y la tenencia de vivienda urbana con ciertas características, sino que también representa una delegación del Estado que da la potestad de conservar y explotar unos bienes de dominio común a propietarios particulares de bienes privados, circundantes a los ya mencionados bienes comunes. Así mismo, con esto el Estado cumple uno de los mandatos establecidos en el Artículo 58 de la carta magna colombiana: privilegiar el interés público frente al particular; entonces, una segunda lectura al régimen de propiedad horizontal hace referencia a que satisface

necesidades de una mayoría de sujetos que al mismo tiempo poseen derechos particulares inherentes al derecho privado.

Ley 675 de 2001

La norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia es la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 (Congreso de Colombia, 2001). Surgió para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ella se puso fin a la validez de normas diversas sobre un mismo punto de derecho. La ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

Esto permite explicar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001, que se establece como una mezcla entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal (Hernández, 2013).

El nuevo modelo impone una propiedad especial que supera el planteamiento anterior al no tener la propiedad sobre el grueso de las mercancías que lo componen. Según la propuesta, cada inmueble tendría su propio registro inmobiliario, pero estaría sujeto a un régimen común en el que un determinado inmueble se fusiona con un área común, conformada por áreas compartidas. La persona jurídica es entonces la encargada de representar legalmente el sistema de propiedad horizontal en el tráfico legal, tiene derechos de administración, pero no ejerce la propiedad de las áreas comunes, pero puede exigir embargos y pago de tasas de administración (Hernández, 2013).

Por ello, puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la propiedad horizontal

fundado en las siguientes características, según la Corte Constitucional en el año 2004:

- La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como derechos comunes de los propietarios.
- La configuración de una comunidad entorno a la utilización y mantenimiento de áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y para la correcta utilización de los bienes privados.
- El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien.
- La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
- La posibilidad de fijar esas pautas para futuros adquirientes y para terceros.
- La indivisión forzosa de los bienes comunes (citada por Hernández, 2013).

La asamblea de copropietarios

Está conformada por los copropietarios o sus representantes; es el máximo órgano directivo dentro de la propiedad horizontal. A las asambleas pueden asistir con derecho a voz y voto los copropietarios o sus delegados; estos delegados pueden ser personas naturales o jurídicas. En la asamblea se toman decisiones que serán de estricto cumplimiento para todos y cada uno de los copropietarios. Estas decisiones que se toman deben de estar en línea con los preceptos de la ley, dado que las decisiones tomadas aquí en debida forma no pueden estar en contravía con los principios de leyes o decretos. Entre sus funciones están (Congreso de Colombia, 2001):

- Crear el reglamento interno en caso de que no exista, o modificarlo.
- Nombrar al administrador y al revisor fiscal, en caso de requerirlo, y sus suplentes respectivos.

- Aprobar el presupuesto anual, los estados financieros anuales y asignar sanciones.
- Crear el manual de convivencia.
- Llamar a reuniones ordinarias y extraordinarias.
- Autorizar la disolución y la liquidación de la persona jurídica.
- Autorizar a la administración para que se haga responsable de las erogaciones pertinentes del fondo de imprevistos.

Consejo de administración

Es un órgano coadministrador en los bienes sometidos a propiedad horizontal. Articula con la administración todo el direccionamiento de la propiedad horizontal y da directrices para que la administración las realice.

Según el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, en relación con el consejo de administración existe una obligatoriedad:

Art 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal (Congreso de Colombia, 2001).

El número de consejeros que se eligen en asamblea general dependerá del número de unidades privadas; por lo general se eligen diez (10) miembros, de los cuales cinco hacen las veces de principales y cinco, de suplentes.

Los miembros del consejo de administración deberán ser copropietarios y/o locatarios de unidades privadas en el conjunto. Si el propietario es persona

jurídica será miembro del consejo únicamente su representante legal.

Según algunos reglamentos de propiedad horizontal, el periodo para el cual fue elegido el consejo de administración es de un año, pero podrá ser removido en cualquier fecha por el máximo organismo de la copropiedad que es la asamblea general de copropietarios.

El consejo de administración se reunirá por lo menos una vez al mes y, en forma ordinaria o extraordinaria, cuando sea convocado con tal carácter por el administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o miembros suplentes que estén actuando como principales.

De todas las sesiones del consejo de administración se levantarán actas que se consignarán, en orden cronológico, en el libro de actas del consejo de administración. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, el lugar y la hora de la reunión, así como la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el presidente y el secretario. Las decisiones del consejo de administración serán comunicadas a los copropietarios mediante colocación de copias de ellas en el acceso del conjunto residencial.

El Artículo 54 de la Ley 675 de 2001 en relación con el *quorum* y la mayoría establece:

Artículo 54. *Quorum* y mayoría. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y voto de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un *quorum* superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad (Congreso de Colombia, 2001).

Al consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

El consejo es un órgano de control y administración colectivo que ejerce el control mas no la facultad

legal del administrador; el consejo también puede coadministrar. El consejo de administración es quien elige al administrador con base en las facultades dadas por la asamblea general, si no es elegido por la misma asamblea. Este fundamento se encuentra en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

Según Velásquez-Jaramillo (1998), el consejo de administración tiene entre otras las funciones que le asignen en el reglamento, aunque la ley directamente le incluye la de designar al administrador (Artículo 50 de la Ley 675 de 2001) y la facultad de convocatoria de asambleas extraordinarias (inciso 2 del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001). Entre las funciones estatutarias más comunes están las siguientes:

- Adoptar su propio reglamento de funcionamiento.
- Designar a su presidente.
- Planificar el funcionamiento y desarrollo del conjunto o edificio.
- Instruir, asesorar y exigir al administrador el cumplimiento del reglamento y de las decisiones de su órgano.
- Presentar anualmente a consideración de la asamblea de propietarios los estados financieros y el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos.
- Rendir un informe de su gestión y de la gestión del administrador.
- Ejercitar ampliamente el control de la gestión administrativa.
- Ejercitar ampliamente el control de la gestión del administrador, examinar, por sí mismo o por medio de comisionado, los libros y demás documentos de la propiedad horizontal y exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en uso de sus atribuciones.
- Dar normas sobre la forma y la prioridad con que el administrador debe rendir sus informes.
- Controlar estrictamente la inversión de los recursos de la persona jurídica.

Administrador

Es el representante legal de la copropiedad, en los bienes sometidos a propiedad horizontal. Tendrá funciones administrativas, de control y de ejecución

entre otras. Corresponderá al administrador velar en principio porque se cumpla lo expresado en el régimen de propiedad horizontal, buscar de acuerdo con el objeto de la ley la sana convivencia pacífica entre los tenedores de bienes inmuebles; es decir, entre los copropietarios.

Su nombramiento inicia como administrador encargado o provisional nombrado en forma directa por la constructora o grupo empresarial que realiza el proyecto de casas o apartamentos sometidos a propiedad horizontal. La propietaria inicial, es decir, la constructora, debe diseñar el reglamento interno o reglamento de propiedad horizontal, con el cual el administrador funcionará de acuerdo con lo establecido en él.

Una vez entregado el 51% de los coeficientes de copropiedad que conforman los bienes sometidos a propiedad horizontal, y se realice la asamblea general, que puede ser ordinaria o extraordinaria dependiendo del mes en que se realice, la administración del edificio o conjunto queda en las facultades de la asamblea o del consejo de administración, que puede ratificarle o revocarle el contrato de prestación de servicios al administrador.

Se habla de asamblea ordinaria cuando se realiza dentro de los tres (3) meses siguientes al término del periodo presupuestal que, por lo general, va desde enero 01 a diciembre 31 del mismo año, y es extraordinaria si se realiza después de estos tres meses.

El administrador de la propiedad horizontal, por lo general, suscribe un contrato de prestación de servicios con la copropiedad, que no es, dado su objeto, un contrato laboral.

Así lo regulan los párrafos 1º, 2º y 3º del Artículo 50 de la Ley 675 de 2001:

Parágrafo 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gasto del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación (Congreso de Colombia, 2001).

Regulaciones que corresponden a lo fijado en el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que establece:

Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias (Congreso de Colombia, 2001).

Facultades

Las facultades son la capacidad específica para actuar; con ellas se está representado ante la ley. Por disponer de ellas:

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal" (Artículo 50 de la Ley 675 de 2001).

El administrador de la propiedad es gerente, custodio, delegado y tesorero en cuanto tiene “facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo”. Dichas facultades están estipuladas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001):

Representación: dirección y representante del ente a cargo

Según José Luis Negro Costea en su libro *Representación, mandato y poder*,

Para la doctrina tradicional, la representación supone la actuación en nombre de otro, producida de tal manera que los efectos jurídicos del acto redunden siempre, de modo directo, en la esfera jurídica del representado y nunca en la del representante [...].

La revisión moderna de la teoría de la representación discute que esta pueda ser definida meramente como un obrar en nombre ajeno, aduciendo la necesidad de que el representante dé a conocer al tercero la identidad de la persona por la que obra, además de la propia naturaleza de su actuación (Negro, 2010, p. 11).

El Código Civil Colombiano en su artículo 1505 (Ley 84 de 1873) precisa sobre los efectos de la representación que: “Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo” (Congreso de los Estados Unidos de Colombia, 1873).

Isabel Lifante Vidal (2009), en su artículo “Sobre el concepto de representación”, aclara que:

También el derecho mercantil atribuye la representación de las sociedades (tanto anónimas como de responsabilidad limitada) a los administradores, estableciendo —en cuanto al ámbito de dicha representación— todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, tanto en juicio como fuera de él...” (p. 499).

Con base en lo anterior, podemos decir que el administrador es el representante legal de la copropiedad. Esta representación está dada desde el momento

en que es inscrito y certificado como persona jurídica el edificio o conjunto por parte de la entidad correspondiente de la alcaldía municipal o distrital. La representación legal es la facultad otorgada por la ley a una persona para obrar en nombre de otra, recayendo en esta otra los efectos de tales actos. Por tanto, el administrador de la propiedad horizontal se hará cargo de la dirección de la propiedad horizontal y la representará ante terceros.

El Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 en su numeral 10 expresa que entre las funciones del administrador está “representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”.

Ejecución, mandatario de las decisiones de la asamblea de copropietarios

Según Ander-Egg (2003, p. 147), “la ejecución es el proceso en el cual se ejecuta lo establecido en la planificación partiendo de los resultados obtenidos en la investigación, se pretende alcanzar los objetivos propuestos”.

Según Bossidy, Charan y Burck (2002), la ejecución es una disciplina que debe ser aprendida tanto por los CEO de grandes empresas como por gerentes novatos, y no un aspecto táctico más. Debe ser aplicada a los tres ejes fundamentales del desempeño: gente, estrategia y operaciones.

En relación con la ejecución, el administrador de la propiedad horizontal tendrá como eje fundamental todas las decisiones que se hayan tomado en el máximo organismo de la copropiedad que es la asamblea de copropietarios; como representante legal será el mandatario de las decisiones de ese organismo. Esta ejecución comprende desde el cumplimiento en debida forma del presupuesto aprobado hasta velar por que se implementen las decisiones aprobadas.

Conservación: depositario de los bienes, responsabilidad civil tanto contractual como extracontractual

Al ser el administrador de la propiedad horizontal depositario de los bienes comunes de la propiedad

horizontal, recae sobre él la función de conservación de tales bienes; de allí que el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 le asigne la función de: "Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal" (Congreso de Colombia, 2001).

Por ello, el administrador de la propiedad horizontal deberá velar por que todos y cada uno de los bienes a él encomendados se conserven; debe contratar los mantenimientos a que haya lugar con el fin de lograr que se cumpla lo expresado en dicho numeral; también deberá contratar las pólizas necesarias y garantizar el correcto funcionamiento de los bienes comunes.

Recaudo

Los dineros que ingresan a la copropiedad están destinados a cubrir las expensas comunes necesarias para la conservación de la copropiedad; estas expensas necesarias se plasman y se aprueban a través de un presupuesto, cuya financiación se distribuye entre todos los copropietarios con base en los coeficientes de propiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal; por tanto, corresponde al administrador realizar el recaudo de las cuotas de administración correspondientes. Así, el numeral 8 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece también como función del administrador:

Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna (Congreso de Colombia, 2001).

Funciones del administrador

Las funciones del administrador en principio están contempladas en lo que establece la ley, en este caso la Ley 675 de 2001 y, en segundo lugar, están dadas por los principios de administración que debe tener en cuenta la persona que se dedique

a la administración de los bienes sometidos a propiedad horizontal.

Se parte de que la función es un acumulado de actividades generales y específicas que deben seguir los administradores con el fin de que se cumpla con los principios enmarcados en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Estas funciones se traducen en tareas que el administrador debe seguir, de acuerdo con un plan de acción establecido, con el fin de que se logren los objetivos de la propiedad horizontal.

La primera función está encaminada a la correcta planeación del edificio o conjunto teniendo en cuenta que este tipo de organización es semejante a cualquier otro tipo de organización, dado que se concibe como una empresa, y que su diferencia con otras es que es una organización sin ánimo de lucro.

Algunas de las funciones del administrador, según la Ley 675 de 2001, son:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto de gastos e ingresos correspondiente al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente, o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar, bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal (Congreso de Colombia, 2001).

Función social y ecológica de la propiedad

La función social de la propiedad hace referencia a los derechos que los copropietarios poseen en los bienes sometidos a la propiedad horizontal, pero teniendo en cuenta los límites de la ley; es decir que están limitados por la ley, y así como se tienen unos derechos se tienen unos deberes con la propiedad horizontal y con la sociedad en sí.

La función ecológica hace referencia a la responsabilidad que desde la propiedad horizontal se debe tener con el medio ambiente. Los administradores deben proponerse que la función ecológica se cumpla. De igual forma, el propietario inicial, es decir, la empresa constructora, deberá cumplir con lo establecido en las leyes de ordenamiento urbanístico y en las leyes ambientales al momento de desarrollar un proyecto de bienes sometidos a la propiedad horizontal.

Los artículos 1º y 2º de la Ley 675 de 2001 establecen la función social y ecológica de la propiedad, con lo cual se ratifica el compromiso adquirido por la misma ante el Estado y la comunidad en general a fin de prevenir y subsanar daños medio ambientales. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente (Congreso de Colombia, 2001).

Por medio de la Ley 99 de 1993 se creó el Ministerio del Medio Ambiente en Colombia y se reordenaron los organismos públicos encargados de la gestión y conservación del medio ambiente. Esta ley establece los principios generales de la política ambiental colombiana, entre otros:

1. El proceso de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro de junio de 1992 sobre medio ambiente y desarrollo.
2. La biodiversidad del país, por ser patrimonio nacional de interés de la humanidad, deberá ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible”
3. Las políticas de población tendrán en cuenta los derechos de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza (Congreso de Colombia, 1993).

Esta ley busca que el hombre tenga una mejor relación con la naturaleza y que exista respeto a los derechos de los demás individuos en términos de salud ambiental. En coherencia con ello, la Ley 99 de 1993 establece la necesidad de crear controles a las construcciones en áreas urbanas, tales como propiedades horizontales, las cuales tienen un doble deber de preservar y custodiar el medio ambiente desde su construcción y su desarrollo, tal cual lo establecen el Decreto 1753 de 1994 (licencias ambientales) y el ya mencionado Artículo 2º de la Ley 675 de 2001.

Ley 1607 de 2012

Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

El régimen de propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto de renta; sin embargo, existe una excepción contemplada en el Artículo 186 de esta ley:

Artículo 186. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgados mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

Parágrafo 1°. En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

Parágrafo 2°. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial (Congreso de Colombia, 2012).

Y también señala:

Artículo 47. Adiciónese el artículo 462-2 del estatuto tributario

Artículo 462-2. Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio (Congreso de Colombia, 2012).

El Artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 establece que las propiedades horizontales de carácter mixto o comercial si obtienen ingresos por la explotación de áreas comunes perderán la calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales y pertenecerán en adelante al régimen tributario especial (Decreto 4400 de 2004), y que tienen la obligación de invertir los ingresos obtenidos por actividades comerciales, como arrendamientos en áreas comunes, en el mantenimiento de estas mismas (Congreso de Colombia, 2012).

Además de la Constitución Política de Colombia y de la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal, existen otras leyes, decretos y resoluciones que intervienen en la administración de la propiedad horizontal, que se listaron en el inicio de este capítulo.