

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I Objeto y definiciones

Objeto.....	3
Principios orientadores de la ley	7
Definiciones.....	8

CAPÍTULO II Constitución del régimen de propiedad horizontal

Constitución	31
Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.....	34
Documentación anexa	35
Conjuntos integrados por etapas	36
Certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica	36

CAPÍTULO III Extinción de la propiedad horizontal

Causales de extinción de la propiedad horizontal.....	37
Procedimiento	37
División de la copropiedad	37
Liquidación de la persona jurídica.....	38

CAPÍTULO IV Reconstrucción del edificio o conjunto

Reconstrucción obligatoria.....	39
Reconstrucción parcial del conjunto	39
Seguros.....	39

CAPÍTULO V Bienes privados o de dominio particular

Identificación de los bienes privados o de dominio particular	41
Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal	46
Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.....	47

CAPÍTULO VI**Bienes comunes**

Alcance y naturaleza	49
Desafectación de bienes comunes no esenciales.....	49
Procedimiento para la desafectación de bienes comunes	50
Bienes comunes de uso exclusivo	50
Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.....	51
Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial	51

CAPÍTULO VII**Coeficientes de copropiedad**

Obligatoriedad y efectos	53
Determinación.....	68
Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comercia- les	68
Modificación de coeficientes.....	68

CAPÍTULO VIII**Contribución a las expensas comunes**

Participación en las expensas comunes necesarias	69
Incumplimiento en el pago de expensas	78
Sectores y módulos de contribución.....	92

CAPÍTULO IX**Propiedad horizontal como persona jurídica**

Objeto de la persona jurídica.....	93
Naturaleza y características	95
Recursos patrimoniales	111
Fondo de imprevistos	111
Órganos de dirección y administración	112

CAPÍTULO X**Asamblea general**

Integración y alcance de sus decisiones	113
Naturaleza y funciones	121
Reuniones.....	127
Reuniones por derecho propio	128
Reuniones de segunda convocatoria	128
Reuniones no presenciales	128
Decisiones por comunicación escrita	128
Decisiones en reuniones no presenciales	129

INDICE GENERAL	XIII
Quórum y mayorías.....	129
Decisiones que exigen mayoría calificada	138
Actas	138
Procedimiento ejecutivo	139
Impugnación de decisiones.....	139

CAPÍTULO XI

Administrador del edificio o conjunto

Naturaleza del administrador	141
Funciones del administrador	151
Administración provisional	152

CAPÍTULO XII

Consejo de administración

Obligatoriedad	153
Quórum y mayorías	157
Funciones	157

CAPÍTULO XIII

Revisor fiscal del edificio o conjunto

Obligatoriedad	159
Funciones.....	184

TÍTULO II

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

CAPÍTULO I

Solución de conflictos

Mecanismos de solución de conflictos.....	207
---	-----

CAPÍTULO II

Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	213
Imposición de sanciones.....	233
Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	233
Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	233

TÍTULO III

UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPÍTULO I

Definición y naturaleza jurídica

Unidades inmobiliarias cerradas	237
Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.....	237

CAPÍTULO II**Áreas sociales comunes**

Áreas para circulación	243
Áreas de recreación.....	243
Áreas de uso social	243
Zonas verdes	243
Áreas de servicio	243
Parqueaderos	243
Cerramientos transparentes	244
Aprovechamiento económico de las áreas comunes	244

CAPÍTULO III**Integración municipal**

Reformas arquitectónicas y estéticas	245
Niveles de inmisión tolerables	245
Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones	245

CAPÍTULO IV**Participación comunitaria**

Autoridades internas	247
Solución de conflictos	267

CAPÍTULO V**Obligaciones económicas**

Cuotas de administración y sostenimiento	269
Ejecución de las obligaciones	269
Cobro de los servicios públicos domiciliarios	271
Servicios públicos domiciliarios comunes	271
Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.....	272
Impuesto de renta y complementarios	272
Inaplicación para edificios o conjuntos de uso comercial	272

TÍTULO IV**DISPOSICIONES FINALES****CAPÍTULO I****Disposiciones finales**

Parcelación	275
Régimen de transición	275
Vigencia y derogatoria	294

ANEXO
ASPECTOS PRÁCTICOS

1- Modelo de minuta de compraventa de inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal 297

2- Modelo de minuta de protocolización de reglamento de propiedad horizontal..... 298

3- Modelo de demanda ejecutiva para el cobro de cuotas de administración por el régimen de propiedad horizontal 310

4- Modelo de reglamento de copropiedad de unidad inmobiliaria cerrada 314

5- Modelo de sometimiento a unidad inmobiliaria cerrada..... 333