



Regímenes comparados de copropiedad inmobiliaria: España, México y Colombia

Las tres legislaciones analizadas contemplan regímenes de copropiedad inmobiliaria, que consagran normas expresas sobre la estructura de la copropiedad, la administración de condominios, los mecanismos para la toma de decisiones, el financiamiento, las resoluciones de conflictos y las sanciones.

De los aspectos analizados, puede destacarse lo siguiente:

- a. En general, las legislaciones no distinguen zonas específicas en donde se aplique este sistema de copropiedad.
- b. Solo en México, D.F., se distingue a la vivienda de interés social como un tipo de condominio con requerimientos específicos. Además, se faculta a la autoridad para declarar esta condición en conjuntos específicos por las características socioeconómicas que presentan.
- c. En DF México se regula el número máximo de unidades de cada condominio y se establece formas de asociatividad entre condominios para resolver la situación de conjuntos de mayor envergadura.
- d. Tanto en Colombia como en México, D.F., lo que determina el porcentaje de participación sobre los bienes comunes es la proporción de los bienes de dominio exclusivo sobre la superficie total, sin embargo en España este régimen también considera otros aspectos para el cálculo de la participación tales como el emplazamiento o los bienes comunes a los que accede. Esta condición permite la existencia de limitaciones al uso de las áreas o servicios comunes para determinados propietarios.
- e. En general, los órganos de administración propuestos son similares y se basan en las decisiones que establezca la Asamblea General o Junta de Copropietarios.
- f. Respecto de los administradores, en general pueden ser tanto copropietarios como terceros. En el caso de terceros, en Colombia puede exigírseles una Póliza de Seguro por su accionar, en tanto en España deben estar en un registro específico, o ser profesional en el área como en el caso de D.F. México. En este último caso, en cualquier caso, copropietario o profesional debe participar en una capacitación entregada por la Procuraduría.
- g. Destaca, en México, D.F., la exigencia establecida de la existencia de un Revisor Fiscal, que tiene la obligación de controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.
- h. Asimismo, en general los gastos de financiamiento se abordan mediante gastos comunes destinados al funcionamiento corriente del conjunto, un segundo cobro destinado a provisionar gastos para necesidades específicas y la posibilidad de constituir cuotas extraordinarias ante gastos imprevistos.
- i. Por último, respecto de la resolución de conflictos, destaca la situación en México, D.F., en donde existe un órgano público, la Procuraduría Social del Distrito Federal, encargada de la resolución de controversias entre los copropietarios o entre estos y sus órganos de administración.

Tabla de Contenidos

I. Introducción.....	2
II. Colombia.....	5
a. Estructura de la copropiedad.....	5
b. Tipos de bienes.....	6
c. Administración de la copropiedad.....	7

d. Mecanismo de toma de decisiones	7
e. Financiamiento de los Gastos	9
f. Resolución de conflictos y sanciones.....	9
III. España.....	10
1. Estructura de la copropiedad.....	10
b. Tipos de bienes.....	11
c. Administración de la copropiedad.....	11
d. Mecanismos de toma de decisiones.....	12
e. Financiamiento del condominio.....	13
f. Resolución de conflictos y sanciones.....	13
IV. México, Distrito Federal.....	14
1. Estructura de la copropiedad.....	14
b. Tipo de bienes.....	15
c. Administración del condominio.....	16
d. Mecanismo de toma de decisiones.....	17
e. Financiamiento.....	18
f. Resolución de conflictos y sanciones.....	18

I. Introducción

En respuesta a una solicitud de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, relativa a regímenes comparados de copropiedad inmobiliaria se revisan las legislaciones de tres países: Colombia, España y México, Distrito Federal. Se abordan algunas materias específicas en materia de: estructura de la copropiedad, administración de condominios, mecanismos para la toma de decisiones, financiamiento, resoluciones de conflictos y sanciones.

En relación a la estructura de copropiedad, se compara la definición, el tipo de destinos permitido, la regulación del número de unidades –lo que solo ocurre en el Distrito Federal de México– y otros tipos de edificaciones en que aplica esta legislación. Tanto Colombia como España, comparten el concepto de conjuntos inmobiliarios cerrados, que en general se refieren a conjuntos en extensión en que todas las áreas y servicios son gestionados privadamente.

En el caso de México, D. F., se distingue una regulación especial para la vivienda de interés social, aplicable a otros casos en que la autoridad lo evalúe necesario por las condiciones socioeconómicas del conjunto.

Asimismo, respecto del número máximo de unidades, si bien está regulado en el México, D. F. también está permitida la subdivisión de los condominios, en conjuntos condominales u otras figuras, que combinan la administración de cada condominio con órganos de administración del conjunto.

Tabla N° 1: Cuadro Resumen sobre la estructura de la copropiedad.

País	Definición	Tipos de destino	Número de unidades	Otro tipo de edificaciones en que aplica
Colombia	Edificios conjunto de edificios o unidades de vivienda, comercio o industria estructuralmente independientes, construidos o por construirse y	Habitacional, comercial o mixto	-	Unidades inmobiliarias cerradas

	parcelaciones de terrenos			
España	Pisos o locales sometidos a un derecho singular y exclusivo de propiedad, considerando como tales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles, además de aquellas partes que puedan tener aprovechamiento independiente por tener salida a un sector común o vía pública; y la existencia de otros espacios y servicios de propiedad en común			Complejos Inmobiliarios Privados
México	dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad privativa	Según su estructura en Vertical, Horizontal y Mixto Según su uso en Habitacional, Comercial o de Servicios, Mixto e Industrial	Hasta 120 unidades	Condominios de interés social y otros cuya condición económica motiva esta declaración por la autoridad

Fuente: Elaboración propia.

En relación a los tipos de bienes, se puede distinguir que tanto en España como en Distrito Federal de México, existen bienes privados y bienes comunes, en tanto en Colombia existe una categoría de Bienes Comunes no esenciales que pueden ser enajenables.

En cuanto a la fórmula para determinar el porcentaje de participación, tanto Colombia como México, D. F., lo calculan en relación de los bienes privados en respecto del total de las superficies enajenables, en tanto en España se incorporan otros aspectos como el emplazamiento, el uso y los servicios comunes a los que se tiene acceso.

Tabla N° 2: Cuadro Resumen sobre los tipos de bienes de la copropiedad

País	Bienes Privados	Tipos de bienes comunes	Porcentaje de participación
Colombia	Los bienes de dominio privado corresponden los inmuebles delimitados, funcionalmente independientes y de propiedad y aprovechamiento exclusivo, y traen implícito el derecho de copropiedad proporcional sobre los bienes comunes	Bienes comunes esenciales Bienes comunes no esenciales que pueden ser desafectados. Bienes comunes de uso exclusivo	El cálculo del porcentaje de participación corresponde al coeficiente entre el porcentaje entre el área privada de dominio particular respecto del área privada total del edificio o conjunto
España	Bienes individuales sobre los que se establece la propiedad privada	Bienes comunes, cuya propiedad recae sobre todos los comuneros.	Para la determinación de esta cuota se considerara la superficie útil de cada piso o local, su emplazamiento, su situación y el uso que se presuma efectuara de los servicios o elementos comunes
México	Cada copropietario será dueño de su unidad privativa. Son parte de este derecho de propiedad y uso exclusivo, elementos anexos tales como estacionamiento, cuarto de servicios, jaulas de tendidos,	Todos los elementos estructurales, el terreno, las instalaciones, servicios, detallados en la norma.	El derecho de cada copropietario sobre las áreas comunes será proporcional al derecho de su propiedad privativa establecido en la escritura constitutiva del condominio

	lavaderos etc. que no forme parte de los espacios o sectores de uso común. No podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente		
--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia.

En materia de administración del condominio como unidad, los órganos considerados en los países en estudio, pueden identificarse en la tabla N° 3:

Tabla N° 3: Cuadro resumen de Órganos de Administración

País	Órganos de Administración
Colombia	Asamblea General Consejo de Administración Administrador no profesional pero debe caucionar su accionar con una póliza de seguro equivalente a los recursos que administra. Revisor Fiscal
España	Junta de propietarios; Presidente o los vicepresidentes; Secretarios si correspondiese; Administrador copropietario o en caso de un tercero con calificación profesional e inscripción en registro.
México	Asamblea General Administrador copropietario o profesional, con curso extendido por la Procuraduría Comité de Vigilancia

Fuente: Elaboración propia.

En general, los órganos son equivalentes. Cabe destacar que en Colombia existe la figura del Revisor Fiscal, que tiene la obligación de controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.

Asimismo, respecto de la calificación del administrador, tanto en España como en México, D. F., puede ser tanto un copropietario como un tercero, y en tal caso debe tener calificación profesional. En el caso de España se requiere además la pertenencia a un registro específico y en el caso de D.F. México la asistencia a una capacitación específica. En el caso de Colombia no se explicitan requerimientos específicos, además de la idoneidad y la presentación de una póliza de garantía como requerimiento optativo.

En general, en todas las legislaciones revisadas el órgano principal para la toma de decisiones es la asamblea general o junta de copropietarios. Ellos actúan mediante distintos tipos de asambleas, según se detalla en la tabla N°4, a continuación:

Tabla N° 4: Cuadro resumen tipos de asambleas

País	Tipos de Asambleas
Colombia	a. Reuniones ordinarias. b. Reuniones extraordinarias. c. Reuniones por derecho propio.

País	Tipos de Asambleas
	d. Reuniones de segunda convocatoria. e. Reuniones no presenciales. f. Decisiones por comunicación escrita. Los quórum generales corresponderán a la simple mayoría de los derechos de copropiedad, excepto en materias que explícitamente señala la ley que requerirán de un 75% de los derechos de la copropiedad.
España	Solo un tipo de Asamblea, con la presencia de al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación. Los quórum de aprobación serán de 1/3; simple mayoría o 3/5 del total de los cuotas de participación existentes.
México	Generales Ordinarias Generales Extraordinarias El quórum es mayoría simple de los derechos de copropiedad excepto en los temas específicos en que la norma establezca otra exigencia.

Fuente: Elaboración Propia.

En relación a los mecanismos de financiamiento, se puede señalar que en general, en los tres casos revisados, se contempla la existencia de tres fondos principales, uno para bordar los gastos corrientes de la copropiedad; un segundo para provisionar los gastos de mantenimientos específicos y periódicos; y un tercero dispuesto como cuotas extraordinarias ante imprevistos suscitados.

Por último, en relación a la resolución de conflictos y sanciones, tanto en España como en Colombia, se proponen mecanismos de resolución interna que en último término pueden derivar en la judicialización del conflicto, en tanto en el caso de D.F. México, existe un órgano público específico que, entre otras funciones, aborda, la capacitación y formación de los habitantes de los condominios y la intervención en caso de conflictos.

II. Colombia

a. Estructura de la copropiedad

El régimen de copropiedad inmobiliaria colombiano se encuentra regulado por Ley N° 675 de 2001¹, por medio del cual se expide el **Régimen de Propiedad Horizontal**.

Esta norma regula “la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”².

Los proyectos acogidos a este sistema tienen personalidad jurídica, y para efectos tributarios son considerados entidades sin fines de lucro aun cuando desarrollen algún tipo de actividad lucrativa.

Según lo establecido en esta norma, la copropiedad se basa en un modelo de bienes de dominio privado que pueden tener **destino habitacional, comercial o mixto** y derechos de copropiedad proporcionales sobre los bienes comunes.

¹ Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162> (Marzo 2015)

² Ídem.

El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora la proporción correspondiente sobre los bienes comunes. Se contempla también la posibilidad de conjuntos desarrollados en etapas, con determinaciones de prorrateso provisorias hasta la recepción del total del conjunto, siempre y cuando las partes tengan funcionalidad de manera independiente.

Por otra parte, esta normativa contempla la existencia de las denominadas “**Unidades Inmobiliarias Cerradas**”, correspondiente a conjuntos de edificios, casas, y demás construcciones, integradas arquitectónicamente y funcionalmente, que comparten elementos estructurantes y constructivos, zonas comunes como circulaciones, zonas de recreación, reunión, instalaciones técnicas; además se encuentran delimitados y presentan controles en su ingreso. En estos casos sus propietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes.

Este tipo de edificaciones también quedan sometidos al régimen de propiedad horizontal. Específicamente para este tipo de conjuntos, se establecen las condiciones que deben cumplir en relación a las áreas sociales comunes, describiendo explícitamente las características y exigencias de las áreas de circulaciones, recreación, uso social, áreas verdes, áreas de servicios, estacionamientos, cierros transparentes.

Para el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas se contemplan regulaciones específicas relacionadas con aspectos como: Los tipos de reformas arquitectónicas y funcionales posibles, las que deberán contar con la autorización de la Junta de Copropietarios; los niveles de emisión de ruido, visuales, olores, etc., permitidas en el conjunto; requisitos para la permanencia de mascotas.

Este sistema de propiedad también puede ser aplicado a parcelaciones de terrenos.

b. Tipos de bienes

Los bienes de dominio privado corresponden a los inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, explícitamente señalados en los reglamentos y en los planos del conjunto, que traen implícito el derecho de copropiedad proporcional sobre los bienes comunes.

En el caso de los bienes comunes estos corresponden a las partes del edificio o conjunto pertenecientes proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. La normativa distingue entre los bienes comunes, tres tipos: aquellos **bienes esenciales** elementos y zonas que permiten o facilitan su existencia y tienen el carácter de imprescindibles e indivisibles, inembargables e inalienables, esto sin perjuicio de que la comunidad pueda autorizar su explotación económica y cuyos recursos irán en beneficio de la comunidad; los **bienes comunes calificados como no esenciales** los que podrán mantener esta condición o mutar, y mediante un proceso de desafectación ser vendidos o afectos a cualquier otro negocio u acto jurídico según lo haya establecido la asamblea general; por último existirán **bienes comunes de uso exclusivo**, los que podrán ser asignados específicamente a algunos de los copropietarios como por ejemplo los estacionamientos.

Explícitamente se debe señalar en la escritura o reglamento que reconoce la copropiedad horizontal, los bienes privados, los bienes comunes, así como los coeficientes de copropiedad, los que determinarán los derechos que les corresponderá a cada uno de los copropietarios, el porcentaje de participación en las asambleas generales de propietarios, y las contribuciones que debe realizar cada comunero.

El cálculo del **porcentaje de participación** corresponderá al coeficiente entre el área privada de dominio particular respecto del área privada total del edificio o conjunto.

c. Administración de la copropiedad

La administración de la copropiedad recae en la **Asamblea General**, conformada por todos los propietarios de bienes privados, reunidos con el quórum y las condiciones establecidas en la ley. Además en los casos de condominios de uso mixto o comercial, se deberá contar con un **Consejo de Administración**, conformado por tres o más integrantes (número impar). En los casos de conjuntos mixtos o comerciales integrados por menos de 30 bienes privados, o en el caso de conjuntos habitacionales de más de 30 bienes privados, el nombramiento de un consejo de administración será optativo.

La Asamblea general o el Consejo de administración, en los casos en que así se haya establecido, deberá nombrar un **Administrador** del edificio o conjunto.

Las funciones de cada uno de estos órganos están establecidas por la legislación. (Ver Anexo N° 1).

En la figura del administrador recae la responsabilidad de la representación de la personalidad jurídica. La norma no establece exigencias profesionales específicas para quien ejerza la función de administrador, sin embargo deberá acreditar idoneidad, y cumplir con las exigencias que establezca un reglamento dictado para tal efecto. Asimismo se contempla la posibilidad de exigir la constitución de una póliza que garantice el cumplimiento de las obligaciones del cargo, por un monto máximo equivalente al presupuesto anual de gastos del edificio o conjunto.

Asimismo, como mecanismo de control de la actividad de la copropiedad, se contempla la existencia de un **Revisor Fiscal**, que corresponderá a un contador público, titulado, con patente profesional, e inscrito en la Junta Central de Contadores. Este profesional deberá ser elegido por la Asamblea General de Propietarios.

El Revisor Fiscal, no puede ser propietario, ni tenedor a ningún título en el edificio o conjunto, ni tener parentesco o afinidad, ni cualquier otra circunstancia que pudiera restarle objetividad. Le corresponderá el control de las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.

Específicamente en el caso de las Unidades Inmobiliarias, se contempla como autoridades internas, además de la asamblea de copropietarios y el administrador, a la **Junta de Administradora**, equivalente al Consejo de Administración.

d. Mecanismo de toma de decisiones

Para la adopción de acuerdos se contempla que la Asamblea General realice el siguiente tipo de actividades:

- a. **Reuniones ordinarias**, por lo menos una vez al año en una fecha prefijada o en los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La convocatoria la realizará el administrador con una antelación de 15 días, a la dirección registrada por cada uno de ellos.
- b. **Reuniones extraordinarias**, referidas a la existencia de necesidades imprevistas o urgentes, por convocatoria del administrador, del Consejo de administración, o del revisor fiscal. También podrá realizar

la convocatoria un número de propietarios que representen al menos una quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

- c. **Reuniones por derecho propio**, si no fuese convocada la asamblea, se reunirán de forma ordinaria por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en lugar y hora que establezca el reglamento o en su defecto en las instalaciones del edificio a las 20:00 hrs. Esto sin perjuicio de la validez de cualquier otra reunión, si asisten el 100% de los derechos del edificio o conjunto.
- d. **Reuniones de segunda convocatoria**, corresponden a las oportunidades en que convocada una asamblea general, no pueda sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión el tercer día hábil siguiente a la fecha de la convocatoria inicial a las 20:00 hrs.
- e. **Reuniones no presenciales**, y siempre que exista un registro de ello, se entenderá una reunión de asamblea si los propietarios pueden deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de manera inmediata. El registro de esta reunión deberá quedar impreso o grabado. Las decisiones de las reuniones no presenciales solo tendrán validez si participa en ellas, el 100% de los propietarios de bienes privados.
- f. **Decisiones por comunicación escrita**, corresponden a consultas a la totalidad de los copropietarios, en las que estos deberán expresar su voluntad frente a una o varias decisiones concretas, debiendo contener, el nombre del copropietario, el contenido de la consulta, y la fecha y hora en que se realiza.

Los quórum y mayorías para la aprobación de las decisiones, como norma general y salvo las excepciones expresas, contemplan la participación de al menos el 50% de los coeficientes de propiedad, y para la aprobación de las decisiones por la mitad más uno de los coeficientes de propiedad presentes en la sesión.

Ninguna decisión podrá requerir un quórum superior al 70% de los coeficientes de propiedad, excepto las expresamente señaladas, que corresponden a:

- a. Cambios que afecten el destino de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- b. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- c. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- d. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- e. Reforma a los estatutos y reglamento.
- f. Desafectación de un bien común no esencial.
- g. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- h. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- i. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
- j. Liquidación y disolución

Las resoluciones de la asamblea deberán quedar registradas en actas, las que deberá ser informada a todos los propietarios y quedar consignadas en el libro de actas.

Todas las decisiones de la asamblea podrán ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal o los mismos propietarios, durante los dos meses siguientes a la adopción del acuerdo, ante los jueces y según lo establecido en Código de Procedimiento Civil.

e. Financiamiento de los Gastos

El financiamiento de los gastos del condominio se realizará mediante el pago de **gastos comunes o expensas**, proporcionales al coeficiente de la propiedad y serán solidariamente responsables tanto el propietario como el tenedor a cualquier título. También serán solidariamente responsables el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de los gastos adeudados.

Se contempla la existencia de una **expensa común necesaria**, que cubre los gastos permanentes y esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. También existirán las **expensas comunes diferentes de las necesarias**, que tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada de los coeficientes del condominio.

Se contempla que, las unidades emplazadas en el primer nivel, que para acceder a sus estacionamientos u otro bien privado no utilicen el ascensor, no estarán obligados a contribuir para la mantención del mismo.

También existe el **Fondo de Imprevistos** como una provisión, que forma parte de las expensas, equivalente la 1% del presupuesto anual de gastos comunes y de otros ingresos que la asamblea considere pertinente.

Se contempla la posibilidad de que las comunidades contraten seguros colectivos para los riesgos de incendio y terremoto, siendo obligatoria la protección de los bienes comunes.

En el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, se contemplan las siguientes obligaciones económicas:

- a. Cuotas periódicas de administración y sostenimiento.
- b. Cobro de servicios públicos domiciliarios, los urbanizadores y constructores debe instalar medidas individuales para cada inmueble y los correspondientes a las áreas comunes. Además se cobrarán los servicios de alumbrados públicos y aseas de las zonas y espacios comunes a través de cuentas periódicas.
- c. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.

f. Resolución de conflictos y sanciones

Para la resolución de conflictos que se presenten al interior de la copropiedad, entre las partes que la conforman, se establecen los siguientes mecanismos:

- a. **Comité de convivencia:** Comité elegido al interior del edificio o conjunto, por la asamblea general, por el periodo de un año, integrado por un número impar de miembros con un mínimo de tres. Este comité no impondrá sanciones y propondrá alternativas de solución a los conflictos.
- b. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Los involucrados podrán acudir a los mecanismos de solución de conflictos existente en Colombia, y establecidos por ley.

En el caso de incumplimiento en el pago de los gastos comunes o expensas se establece un interés por mora equivalente a 1,5 veces el interés bancario corriente, según lo señalado por la Superintendencia Bancaria. La situación de morosidad podrá informarse en el interior del edificio, no señalando otras sanciones ante esta situación.

Sin perjuicio de lo anterior también se establece la posibilidad de establecer acciones legales ante los tribunales respectivos para conseguir la cancelación de dichos recursos.

Para el incumplimiento a obligaciones no pecuniarias establecidas en la normativa, se contempla sanciones que corresponderán a:

- Publicación en lugares comunes de la lista de infractores y el hecho que origina la sanción.
- Imposición de multas sucesivas, equivalentes hasta dos veces el valor de los gastos comunes mensuales y hasta diez veces dicho valor.
- Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales.

III. España

1. Estructura de la copropiedad

El régimen de copropiedad inmobiliaria español se encuentra regulado por la Ley de Propiedad Horizontal N° 49/1960³, y regula el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil Español.⁴

Este régimen establece la existencia de pisos o locales sometidos a un derecho singular y exclusivo de propiedad, considerando como tales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles, además de aquellas partes que puedan tener aprovechamiento independiente por tener salida a un sector común o vía pública; y la existencia de otros espacios y servicios de propiedad en común.

Cada piso o local tendrá una cuota de participación relacionada con el valor del inmueble, que servirá de modulo para determinar la participación en las cargas y beneficios a que tenga derecho el copropietario. Para la determinación de esta cuota se considerara la superficie útil de cada piso o local, su emplazamiento, su situación y el uso que se presume efectuará de los servicios o elementos comunes.

³ Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906&p=20130627&tn=0> (Marzo 2015)

⁴ Artículo 396 de Código Civil Español. Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (Marzo 2015). “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”.

Esta norma explícitamente aplica a los **Complejos Inmobiliarios Privados**, que correspondan a conjuntos integrados por dos o más edificios o parcelas independientes, y en los cuales existan elementos comunes como otros elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios.

b. Tipos de bienes

La regulación revisada distingue los bienes individuales sobre los que se establece la propiedad privada, y los bienes comunes, cuya propiedad recae sobre todos los comuneros.

c. Administración de la copropiedad

De conformidad con este cuerpo normativo, la administración de las comunidades habidas conforme a dicho régimen está entregada a los siguientes órganos:

- Las junta de propietarios;
- El presidente o los vicepresidentes;
- El secretarios si correspondiese;
- El administrador.

Sin perjuicio de ello, la ley española faculta para que en los estatutos de la comunidad, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, puedan establecerse otros órganos de gobierno, sin que ello suponga menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la ley les atribuye.

La **junta de propietarios** es el órgano soberano de la comunidad, donde se encuentran representados todos los propietarios. Entre otras materias, corresponde a la Junta de propietarios: Nombrar y remover al Presidente, al Secretario y al Administrador, y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos; aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles, y las cuentas correspondientes; aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la comunidad, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador; aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior; entre otras.

El **presidente**, representa judicial y extrajudicialmente a la comunidad en todos los asuntos que le afecten. Es nombrado por los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, por sorteo o turnos rotatorios, según se acuerde. En principio, salvo disposición en contrario de los estatutos o acuerdo de la Junta de Propietarios, el presidente cumple las funciones de administrador de la comunidad.

Opcionalmente podrá existir también el cargo de **vicepresidente**, que se definirá por similar procedimiento de elección, y ejercerá como reemplazo del presidente.

Asimismo podrá existir el cargo de secretario, ejercido por algún miembro de la copropiedad o dichas funciones podrán recaer, tanto en el Presidente de la comunidad, o en el administrador, cuando este sea un miembro de la comunidad.

La decisión de proveer el cargo de **administrador** corresponde a la Junta de propietarios. Este cargo puede ser ejercido por cualquier propietario, o por personas naturales ajenas a la comunidad, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos habilitantes:

- Tener calificación profesional suficiente;
- Que dicha calificación se encuentre legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el cargo de administrador puede ser ejercido por personas jurídicas constituidas en conformidad a la ley, respecto de los cuales no se exige requisito alguno.

Entre otras tareas, corresponde al administrador: Velar por el buen régimen de la comunidad, sus instalaciones y servicios, y hacer oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares; preparar y someter a la Junta el plan de gastos previsible, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos; ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes; actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

Las personas que administran la copropiedad podrán ejercer sus cargos solo por un año, salvo que el reglamento de copropiedad establezca un plazo diferente.

d. Mecanismos de toma de decisiones

De conformidad con el artículo 15 de la Ley en comento, el funcionamiento de la Junta de Copropietarios opera mediante reuniones que deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación. En estas reuniones se podrá conocer y decidir en los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

La convocatoria la realizará el Presidente o los promotores de la reunión, indicando el asunto a tratar, el lugar, el día y la hora en que se efectuará. Las convocatorias tendrán una relación de los propietarios que no estén al día con el pago de los gastos de la comunidad (gastos comunes).

Adicionalmente cualquier propietario podrá solicitar, por escrito que la asamblea estudie y se pronuncie sobre algún tema, lo que se incluirá en la siguiente reunión a efectuar.

Para celebrarse una asamblea deben estar presentes al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Si una asamblea no pudiera efectuarse por carecerse del quórum mínima, se podrá realizar una segunda convocatoria, con una diferencia de media hora de la convocatoria inicial, la que no estará sujeta a un quórum mínimo. También podrá realizarse en un plazo de 8 días siguientes a la junta no celebrada.

Según la norma revisada, las normas para la aprobación de los acuerdos consideraran las siguientes reglas:

- a. Sobre la instalación, modificación u otro requerimiento referido de las infraestructuras, deberá ser aprobada por un tercio de los integrantes que representen un tercio de las cuotas de participación. En aquellos casos que de esta decisión se derivasen costos adicionales, estos no podrán ser cobrados a los propietarios que no aprobaron dicha decisión, como tampoco podrán utilizarlos, ni las ventajas que suponen. De solicitar su incorporación deberán cancelar el importe que les hubiera correspondido. Este criterio no aplica a los costos de conservación y mantención.

- b. La realización de obras o servicios que tengan por finalidad la accesibilidad universal y el servicio de ascensor, requerirá la aprobación la mayoría de los propietarios y de las cuotas de participación. (50% más uno de total)
- c. El establecimiento o supresión de servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, deberán aprobarse por las 3/5 partes de los propietarios y de las cuotas de participación.
- d. La realización de innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras, no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble requieren para su aprobación la votación favorable de las 3/5 partes del total de los copropietarios y de las cuotas de participación, sin embargo cuando el importe de dichas obras o servicios sea superior a tres mensualidades de gastos comunes, el disidente no estará obligado a modificar su cuota, incluso en el caso en que pudiera privársele de este beneficio. Si voluntariamente quisiera participar, deberá abonar la cuota correspondiente.

Como norma general se contempla que todos los acuerdos no contemplados en los señalados que impliquen una modificación de los reglamentos o estatutos de la comunidad, para su aprobación requerirán contar con la unanimidad de los propietarios.

Para todos los otros aspectos bastará el voto de la mayoría de los propietarios y de las cuotas de participación (50% más uno del total).

Luego de adoptados los acuerdos, existirá un plazo de 30 días para manifestar discrepancias, y salvo en los casos en que explícitamente se señale otra cosa, se consideraran como votos favorables los votos de los ausentes a la sesión.

Asimismo los acuerdos de la asamblea podrán ser impugnados, si se estima son contrarios a la legislación, al reglamento de copropiedad, o cuando perjudiquen los intereses de la comunidad o de algún propietario.

e. Financiamiento del condominio

El financiamiento de los gastos regulares de la comunidad se financiará con cargo a las cuotas de participación fijadas.

Respecto del pago de estos gastos, la legislación contempla que el deudor moroso responde hasta con la propia unidad de los gastos que adeude, incluso correspondientes a anteriores titulares. En tal sentido, se establece un carácter preferente de este tipo de deudas cuando se efectúe el cobro mediante un proceso judicial.

Además existirá un Fondo de Reserva, destinado a atender las obras de mantención y reparación de la propiedad, cuyo monto no podrá ser inferior a un 5% del último presupuesto anual. Con cargo a este Fondo de Reserva, la comunidad podrá contratar seguros contra daños, o un contrato de mantenimiento permanente.

f. Resolución de conflictos y sanciones

Esta prevista en la normativa que, ante incumplimientos por parte de algunos copropietarios de las normas establecidas, este podrá ser primero conminado a cumplir, y en segundo término podrán ejercerse acciones

judiciales en su contra. La sentencia podrá establecer, tanto la obligación de cesar la conducta como la de indemnizar los daños o perjuicios, e incluso la prohibición del uso del bien o local hasta por un plazo de tres años.

En los casos en que no se alcanzaran los acuerdos, durante los procedimientos de votación de las asambleas, y considerando los procedimientos establecidos se podrán recurrir ante el Juez. Este deberá, luego de transcurrido un mes de la fecha de la segunda reunión, citar a las partes y resolver en equidad dentro de los veinte días siguientes.

IV. México, Distrito Federal

La propiedad en condominio se encuentra regulada en el artículo 947 del Código Civil Mexicano, y existirá cuando las distintas partes de un edificio puedan estar sujetas, algunas a la propiedad individual y otras de propiedad común.

La regulación específica de los condominios tiene en México un carácter federal, razón por la que en este caso específico se revisa el caso del Distrito Federal.

1. Estructura de la copropiedad

En el distrito federal, la regulación en materia de condominios, corresponde a la “Ley de propiedad en condominios de inmuebles para el distrito federal” de fecha 27 de enero de 2011⁵.

La regulación señala que la constitución del régimen de copropiedad “es un acto jurídico formal en que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentaran ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad privativa”⁶

De acuerdo a sus características y estructura, el régimen de copropiedad contempla diversos tipos de condominios (ver tabla N°5):

Tabla N° 5: Tipos de condominios en la legislación del Distrito Federal de México.

criterio	Tipo de condominio	Definición
Estructura	Vertical	Aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad
	Horizontal	Inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común
	Mixto	Es aquel formado por condominios verticales y horizontales

⁵ Disponible en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-7dc7f3b47a62571628c7a3177b932a98.pdf> 2(Marzo 2015)

⁶ Ídem.

Criterio	Tipo de condominio	Definición
Uso	Habitacional	Inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinadas a la vivienda
	Comercial o de servicios	Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido
	Industrial	Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo
	Mixto	Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores

Fuente: Elaboración Propia en base a la Ley de propiedad en condominios de inmuebles para el Distrito Federal.

Además la normativa reconoce la existencia de condominios que por sus características sociales se rigen por un capítulo específico de la norma. Aplican a esta categoría, tanto los condominios destinados predominantemente a viviendas de intereses sociales, o clasificadas como populares; como otras viviendas que por sus características socioeconómicas sean declaradas como tales por la autoridad. Esta condición les permite el financiamiento público de algunas de sus necesidades.

Para aplicar el régimen de copropiedad los conjuntos no deben superar las 120 unidades, y en los casos de conjuntos de mayor número de unidades, estos deberán ser subdivididos en unidades menores, pudiendo mantenerse algún tipo de supra organización en los casos en que existan bienes comunes a todas estas subunidades, denominada "Conjunto Condominal".

Para la aplicación de las distintas exigencias de las normas, cada condominio deberá contar con un reglamento interno que contenga los derechos y obligaciones; el procedimiento para el cobro de cuotas, su monto y periodicidad; las medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación; las disposiciones para el adecuado desarrollo e integración del condominio; los criterios de usos de las áreas comunes; las medidas y limitaciones para la tenencia de animales; causas de remoción del administrador y los integrantes de la Junta de Vigilancia, entre otros aspectos.

b. Tipo de bienes

Cada copropietario será dueño de su unidad privativa. Se consideraran como parte integrantes de este derecho de propiedad y uso exclusivo, elementos anexos tales como estacionamiento, cuarto de servicios, jaulas de tendidos, lavaderos etc. que no formen parte de los espacios o sectores de uso común. Estos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Todos los copropietarios pueden hacer uso de todas las áreas comunes, servicios e instalaciones, conforme a su naturaleza y destino y sin conculcar los derechos del resto de los copropietarios.

El derecho de cada copropietario sobre las áreas comunes será proporcional al derecho de su propiedad privativa, establecido en la escritura constitutiva del condominio.

Son bienes de propiedad común:

- a. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a

reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;

- b. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- c. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.
- d. Los recursos, equipos, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;
- e. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Asimismo, se establece que los bienes de propiedad entre unidades, como muros o losas que compartan entre sí, serán de cargo de cuidado y mantención de los copropietarios involucrados.

c. Administración del condominio

El órgano máximo de administración de un condominio es la **Asamblea General**. Las asambleas generales deberán cumplir, con preceptos específicos:

- a. Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contarán con un secretario, cuya función será desempeñada por el Administrador o por quien se designe al efecto.
- b. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial.
- c. Cada copropietario contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos copropietarios. En ningún caso el administrador podrá representar a un copropietario, en las asambleas generales;
- d. El Administrador o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- e. El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los copropietarios que así lo soliciten.

Podrán convocar a Asamblea General, el Administrador, el Comité de Vigilancia, copropietarios que tengan al menos el 20% de los derechos del condominio y la Procuraduría Social del Distrito Federal⁷ a efectos de difundir y fomentar la cultural condominal.

Entre sus atribuciones la Asamblea General puede⁸: modificar la escritura del condominio, nombrar y remover al administrador, fijar sus remuneraciones, precisar sus obligaciones, establecer cuotas, nombrar y remover el Comité de Vigilancia, aprobar el presupuesto anual, resolver sanciones por incumplimientos, entre otras materias. (Ver Anexo N°2)

Los condominios serán administrados por una persona física o jurídica, que designe la Asamblea. Para desempeñar el cargo de administrador la persona deberá demostrar, en caso de ser **Administrador Copropietario**, el cumplimiento de sus obligaciones desde el inicio y durante todo su periodo de ejercicio; en el caso de un **Administrador Profesional**, una fianza o garantía y su registro en la Procuraduría Social del Distrito Federal. En ambos casos tendrá un plazo de 30 días para asistir a las capacitaciones y actualizaciones que imparte la procuraduría, de carácter obligatorio para el ejercicio del cargo. Las remuneraciones serán establecidas por la **Asamblea General** y su periodo de ejercicio será de un año, pudiendo ser reelecto.

Entre sus obligaciones el administrador deberá⁹ llevar un libro de actas, cuidar y proteger los bienes, representar a la Asamblea, preocuparse del adecuado funcionamiento del conjunto, entre otras tareas. (Ver Anexo N°2)

Cuando se produzca un cambio de administrador este deberá entregar en un plazo no mayor a 7 días todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su responsabilidad, la cual solo podrá posponerse por resolución judicial¹⁰.

Además de los dos órganos anteriores, cada condominio deberá contar con un **Comité de Vigilancia**, conformado por entre dos y cinco copropietarios, elegidos por la Asamblea General, por el plazo de un año.

Los miembros del Comité de Vigilancia se organizarán mediante un presidente y cuatro vocales, y tomarán decisiones por simple mayoría.

Entre sus funciones el **Comité de Vigilancia** deberá¹¹ verificar el cumplimiento de sus funciones por parte del Administrador, así como apoyar su adecuado desempeño. (Ver Anexo N°2)

d. Mecanismo de toma de decisiones

Para la toma de decisiones, el órgano principal será la **Asamblea General**, reunida en asamblea. Las Asambleas podrán ser **Generales Ordinarias**, las que se celebrarán cada seis meses e informarán del estado de la administración del condominio; y las **Extraordinarias** que serán convocadas cuando haya asuntos urgentes que

⁷ “Ser una instancia accesible a la ciudadanía, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, en apego a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, así como de los derechos sociales. Asimismo, procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; a efecto de fomentar una cultura condominal.” Disponible en <http://www.prosoc.df.gob.mx/> (Marzo 2015)

⁸ Ídem.

⁹ Ídem

¹⁰ Ídem

¹¹ Ídem.

resolver, ya sea por una modificación del Reglamento de Copropiedad, propuesta de extinción del régimen de copropiedad; nuevas obras o situaciones de daño o ruina del conjunto.

Además los conjuntos de condominios podrán organizarse como Conjunto Condominal, Condominio Subdividido, Consejo de Administradores o Comités de Vigilancia, o comités específicos, lo que dará origen a otro tipo de asambleas como sesiones de Consejo en el caso del condominio condominal o condominio subdividido; o la sección o grupo. También podrán efectuarse Asambleas Generales del Conjunto Condominal, que involucrará a todos los copropietarios.

e. **Financiamiento**

Cada copropietario estará obligado a cumplir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General, las que corresponderán a:

- Las necesarias para constituir el **Fondo de Administración y Mantenimiento** destinado a cubrir el gasto corriente del conjunto.
- Las necesarias para constituir el **Fondo de Reserva** destinadas a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, maquinarias, mano de obra, para las obras y el mantenimiento del conjunto.
- **Para gastos extraordinarios**, lo que procederá cuando el Fondo de Administración no sea suficiente para cubrir un gasto extraordinario, como tampoco lo sea el Fondo de Reserva.

Por decisión de la Asamblea, los fondos en tanto no se utilicen podrán ser dispuestos en cuentas de inversión de riesgo mínimo.

Asimismo la Asamblea determinará anualmente el porcentaje de los recursos provenientes de arriendos y utilidades, que deban aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

El incumplimiento en las fechas acordadas para la cancelación de estas cuotas, provocará intereses de mora, según lo defina la Asamblea General o el reglamento.

f. **Resolución de conflictos y sanciones**

La Procuraduría Social del Distrito Federal es el órgano encargado de la resolución de controversias, entre los copropietarios o entre estos y sus órganos de administración.

La procuraduría podrá actuar, escalonadamente:

- Por la vía de la conciliación entre las partes.
- Por la vía del arbitraje.
- Por vía del procedimiento administrativo para la aplicación de sanciones.

Primero citará a una conciliación entre las partes, en los casos en que no se llegue acuerdo, o una de las partes no concurra, se iniciará el procedimiento de arbitraje, en que las partes aceptaran las conclusiones de esta entidad, existiendo un plazo de 15 días para el cumplimiento de lo establecido.

Otro aspecto que desarrollara la Procuraduría es orientación y capacitación en materia de condominios, y al menos una vez cada año, en coordinación con los organismo de vivienda y otras instituciones públicas y privadas, entregará información en cada condominio.

Además se promoverá la formación de cuatro comités básicos en cada condominio: Comité de Ecología y Medio Ambiente; Comité Socio Cultural; Comité de Seguridad y Protección Civil; y Comité de Deporte, que promoverán el desarrollo de actividades en cada una de sus áreas.

En el caso de la aplicación de sanciones, corresponderá la aplicación de multas según los siguientes criterios:

- a. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- b. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- c. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- d. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- e. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en los puntos a, b, c, d de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;
- f. Se aplicará multa de 50 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado, y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida, no lo presente.;
- g. Se aplicará multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento en la entrega de la documentación a un nuevo administrador, que de repetir permitirá la aplicación de una sanción del doble a la originalmente impuesta.

Anexo N° 1:

Tabla N°6: Funciones de los órganos de administración de la copropiedad en Colombia.

Órgano	Atribuciones
Asamblea General	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombrar y remover al administrador, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.
Administrador	<ol style="list-style-type: none"> 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 detallado de gastos e ingresos correspondientes 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.

Órgano	Atribuciones
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 7. 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. 8. 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. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los <u>propietarios</u> de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.< /o:p> 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.
Consejo de Administración	Tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento.

Fuente: Elaboración Propia

Anexo N°2

Tabla N° 7: Funciones de los órganos de Administración de los Condominios

Órgano	Atribuciones
Asamblea General	<ul style="list-style-type: none"> a. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo; b. Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, c. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; d. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia. e. Establecer las cuotas a cargo de los copropietarios o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio; f. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultura, Seguridad y Protección Civil y del Deporte; g. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado. h. Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que se someta el Administrador a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia; i. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; j. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador; k. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. l. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los copropietarios;
Administrador	<ul style="list-style-type: none"> a. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, autorizado por la Procuraduría; b. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. c. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General a las Asambleas de los Administradores; d. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio; e. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales; f. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común; g. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General; h. Recaudar de los copropietarios o poseedores los fondos de mantenimiento y administración, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos, i. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno;

Órgano	Atribuciones
	<ul style="list-style-type: none"> j. Entregar mensualmente a cada copropietario un estado de cuenta del condominio. k. Convocar las asambleas generales. l. Cuidar la debida observancia del cumplimiento de la Ley. m. Representar a los copropietarios, según el mandato de la Asamblea General. n. Iniciar los procedimientos judiciales que correspondan contra de quienes incumplan sus obligaciones. o. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables p. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente; q. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, r. Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio; s. Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado. t. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos; u. Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite.
Junta de Vigilancia	<ul style="list-style-type: none"> a. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General; b. Revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el Administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación; c. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones, así como contratar y dar por terminados los servicios profesionales del Administrador; d. Constatar y supervisar la inversión de los fondos; Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente. e. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones; f. Convocar a Asamblea General g. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General. h. Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

Fuente: Elaboración Propia