

Responsabilidad civil en propiedad horizontal y en unidad inmobiliaria cerrada. Diferencias e imputabilidad

Karen Lorena González Torres*

Resumen

En Colombia, tras de la expedición de la Ley 675 de 2001 se unificaron los criterios sobre Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas, pero hoy en día se desconoce la diferencia entre la una y la otra que si bien comparten similitudes, presentan diferencias que han de ser analizadas respecto a la responsabilidad Civil que se pueda derivar de las distintas actividades que se realicen en el interior de cada una de estas en casos concretos.

Es claro que hay factores legales claros respecto a la aplicación de la normativa vigente sobre la propiedad horizontal, pero no frente a la Unidad Inmobiliaria Cerrada conformada por varias propiedades horizontales, por lo que en este estudio se busca clarificar las diferencias entre una figura y la otra, así como los deberes que atañen a los administradores y cómo se imputará, en caso de causarse un daño a un tercero cuando existe una pluralidad de administradores llamados a responder por el mismo.

Palabras clave: Responsabilidad Civil, Propiedad Horizontal, Unidad Inmobiliaria Cerrada, Copropiedad

Abstract

In Colombia, after the issuance of Law 675 of 2001, the criteria on Horizontal Property and Closed Real Estate Units were unified, but today the difference between the one and the other is not known, although they share similarities. Have to be analyzed with respect to the civil liability that can be derived from the different activities carried out within each of these in specific cases.

It is clear that there are clear legal factors regarding the application of the current legislation on horizontal property, but not against the Closed Real Estate Unit made up of several horizontal properties, so this study seeks to clarify the differences between a figure and the Another, as well as the duties that affect the administrators and how it will be imputed, in case of damage to a third party when there is a plurality of administrators called to answer for the same.

Key words: Civil Liability, Horizontal Property, Closed Real Estate Unit, Co-ownership

* Estudiante de quinto año de Derecho de la Universidad Libre. Correo electrónico: karenl.gonzalez@unilibrebog.edu.co

1. Introducción

El presente trabajo tiene como propósito ilustrar al lector sobre la figura de la propiedad horizontal (PH) y las unidades inmobiliarias cerradas (UIC) en materia civil, su conformación y, más importante aún, el alcance de los deberes sustanciales y morales derivados de ser propietario y las circunstancias por las que puede responder civilmente toda la comunidad o el propietario a nivel individual de un bien que se encuentra en cualquiera de estas dos figuras, pero más allá de la determinación de cada figura individualmente se hace necesario explicar ¿Qué sucede cuando un daño es causado a un tercero en una zona común de una unidad inmobiliaria cerrada que está a su vez compuesta por propiedades horizontales cuya administración es individualizada?

Para este fin se hace necesario analizar el régimen de propiedad horizontal y el de la unidad inmobiliaria cerrada individualmente, para luego determinar las similitudes a nivel administrativo, lo cual nos permitirá determinar en qué momento el riesgo de alguna actividad realizada al interior de la copropiedad es asumido por el copropietario, por todos aquellos en una propiedad horizontal, por la unidad inmobiliaria o por las administraciones (particulares o común, de haberla), relacionados

directamente con el tipo de vínculo y los aspectos procesales que podrían ser aplicables en cada caso.

El presente trabajo aplicará una metodología de tipo deductivo descriptivo y aplicará como método de interpretación la hermenéutica, con el propósito de ilustrar el alcance de la norma y su importancia al realizar consideraciones sobre la propiedad horizontal y la unidad inmobiliaria cerrada.

2. Propiedad Horizontal. Generalidades

La propiedad Horizontal (PH) se entiende como *“una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.”* (Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997), siendo estos bienes comunes aquellos relacionados con la seguridad, movilidad y existencia del conjunto, bajo un componente eminentemente moral como lo es el respeto al uso de estos espacios como complementarios a sus bienes privados, permitiendo de igual forma que cada propietario disponga de su inmueble propio, limitándolo con las estipulaciones y concesiones que la

totalidad de los propietarios realicen sobre la modificación o alteración de los inmuebles, en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En España, este tipo de propiedad se encuentra referenciada en el artículo 396 del Código Civil, en el cual se le conoce como una comunidad de bienes a la copropiedad al manifestar que *“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(…)”* (Código Civil Español, Artículo 396), siendo compatible con las características base definidas por la jurisprudencia colombiana.

Este tipo de propiedad se encuentra desarrollada en Colombia mediante la Ley 675 de 2001, la cual consagra que para que la copropiedad pueda nacer a la vida jurídica, requiere que se constituya mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que adquiere personería jurídica civil¹ desde ese momento, teniendo que registrarla igualmente ante la Alcaldía Municipal o Distrital del lugar

en el que se ubique la copropiedad, siendo esta entidad la encargada de certificar la existencia de la misma. El objeto de esta persona jurídica es *“administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”* (Ley 675 de 2001, Artículo 32).

Cabe aclarar que esta persona jurídica tiene la calidad de ser Sin Ánimo de Lucro y que todos los recursos que esta ha de manejar son fruto del consenso de los copropietarios, bajo el concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses y demás. Asimismo, requiere que sea direccionada por una Asamblea General, siendo facultativo (y la práctica más común) la designación de un administrador y un Consejo de administración.

A partir de la anterior enunciación, se puede decir que la Propiedad Horizontal se caracteriza por:

- a. La existencia de un Derecho de Propiedad Individual sobre una fracción de un bien que puede dividirse en pisos, locales o apartamentos, que reposan sobre el mismo terreno; los cuales estarán claramente identificados en los planos y el reglamento.

¹ Esta persona jurídica se entiende conformada por todos los propietarios desde este momento (Arts 32 y 33, Ley 675 de 2001).

- b. La existencia de zonas comunes necesarias para que se pueda acceder al bien inmueble particular y disponer plenamente de él.
- c. Constituirse mediante escritura Pública y registrarse en la Alcaldía correspondiente.
- d. Ser una persona jurídica civil Sin Ánimo de Lucro.
- e. Contar con Estatutos o Reglamentos que regirán la copropiedad.

3. Unidad inmobiliaria cerrada

Se considera como una Unidad Inmobiliaria Cerrada (UIC) a los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones que tienen en común elementos estructurales, zonas comunes para recreación, reunión y demás espacios, donde el pago de ciertos rubros se hace comunitariamente y, además, se encuentran en encerramiento con controles determinados de acceso (seguridad privada) (Ley 675 de 2001, Artículo 63).

Como ejemplos de este tipo de organización se encuentran algunos conjuntos residenciales en los cuales no se pueden realizar mejoras en un bloque únicamente, sino que tiene que ser en todos y cada uno de estos mediando una asamblea previa; y las

cuadras cerradas por consenso de los propietarios de las casas, siempre que no restrinja significativamente el tránsito de automóviles o civiles. Es a partir de estas breves ilustraciones que se está permitido asumir que toda Unidad Inmobiliaria Cerrada puede estar compuesta y sometida al Régimen de Propiedad Horizontal pero no toda Ph puede constituirse como una UIC.

La conformación de estas UIC se encuentra determinada por la voluntad de los propietarios de las casas o apartamentos que se quieran someter a este Régimen (tiene que ser solicitado por mínimo el 80% de los propietarios); en el caso de las casas estas considerarán someterse al Régimen de propiedad horizontal o no.

Se entiende que las áreas comunes comprenden áreas para circulación (vías peatonales y vehiculares), recreación (como parques, canchas deportivas, entre otras), de uso social (salones comunales), parqueaderos, zonas verdes de servicio (caseta de vigilancia y de servicios públicos). En algunos casos los cerramientos que componen la UIC no están constituidos por rejas, sino que se encuentran delimitados con cerramientos transparentes, los cuales se conforman por setos vivos, que permite una integración visual de todos los espacios que componen la UIC.

Se considera de igual forma que las Unidades Inmobiliarias Cerradas se encuentran conformadas no sólo por varios edificios o casas cerrados, sino por una agrupación de múltiples etapas que se encuentran separadas y que cuentan con un órgano general de administración (junta de acción comunal) e igualmente contar cada una con una administración interna diferente en la cual se estipularía el manejo de cada etapa (a cargo de quién están las mejoras de cuáles zonas y demás).

Caso 1: Cada etapa parte de la UIC obedece lo dictado por los estatutos de una administración común y no hay discrecionalidad por parte de cada etapa (la misma pintura, mismo sistema de entrada a cada torre)

Caso 2: Todas las etapas que forman la UIC tienen las mismas imposiciones generales pero existen reglamentos independientes entre cada etapa y las mejoras de las zonas comunes de los edificios o casas corren a cargo de la etapa en sí, por lo que hay unanimidad en los criterios de una etapa sobre pintura, accesos, baldosines, etc.

Caso 3: Cada una de las etapas con reglamento interno sometido a las reglas de los estatutos generales, comparten las mejoras de las zonas comunes, pero cada edificio parte de la UIC es autónomo respecto al acceso

al mismo, como de las mejoras que se consideren necesarias.

4. Deberes de los órganos de administración en propiedad horizontal y de la unidad inmobiliaria cerrada

En el momento en que los propietarios deciden constituir una Propiedad Horizontal, esta adquiere una serie de deberes respecto a la administración y gestión de los recursos de los espacios comunes, así como adquiere la facultad para imponer obligaciones a todos los copropietarios bajo el concepto de normas básicas o sanciones, dependiendo del caso, deberes que serán analizados en el presente acápite.

El deber primario, derivada de la conformación de la copropiedad es la inscripción ante la Alcaldía de la localidad del inmueble, para poder certificar y validar la existencia de la copropiedad frente a terceros, además de delimitar los alcances de la propiedad individual respecto a la propiedad común y la proporción de derechos que cada propietario de acuerdo con la extensión y cualidades de su propiedad individual (Coeficientes de copropiedad) (Capítulo VII, Título I. Ley 675 de 2001).

Respecto a la naturaleza y los fines para los cuales se encuentra constituida la Propiedad Horizontal es claro que tiene como imposición el velar por la conservación, mantenimiento y reparación de las zonas comunes estipuladas por la Ley o por el Reglamento de Copropietarios.

En virtud de la anterior función se deriva que la administración de la copropiedad se encuentra facultada para recolectar los pagos de los copropietarios para pagar las expensas del mantenimiento, seguridad y demás actividades a las que haya lugar en el desarrollo de la actividad administrativa; y ante el incumplimiento de los copropietarios en el pago de sus respectivas cuotas para cubrir estas expensas comunes, la administración se encontraría facultada para aplicar al monto adeudado los intereses de mora, generalmente. Estos recursos, junto con los que provengan de los intereses, el fondo de imprevistos (equivalente al 1% del presupuesto anual) y otros ingresos formarán parte del presupuesto.

Dado que el administrador es el encargado del manejo de las finanzas comunes, se encuentra en la obligación de presentar informe de gestión a la Asamblea General de Copropietarios; informe en el cual se hará referencia al Estado actual de la copropiedad, las mejoras adelantadas sobre el mismo,

los Estados financieros de la misma (Estado de Pérdidas y Ganancias, junto al Balance General), revisión fiscal en caso de ser necesaria y las sugerencias que la administración haga a la Asamblea en lo pertinente a medidas a tomar para el mejoramiento de la propiedad común.

Así mismo, fuera de la Asamblea General y el administrador, la propiedad horizontal que tenga más de 30 propiedades individuales se encuentra obligada a la constitución de un Consejo de administración, el cual estará facultado para realizar control y proponer a la administración cuestiones que considere pertinentes para que esta logre desarrollar sus funciones adecuadamente².

² Entiéndase como funciones de la administración: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias para que se aprueben las cuentas y el presupuesto, 2. llevar los libros de actas de la Asamblea, junto con el Registro de Propietarios; 3. Dar publicidad a las actas de la Asamblea General, 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración cuentas anuales, informe, presupuestos y Estados financieros que se pondrán a conocimiento posterior de la asamblea general; 5. Llevar la contabilidad del Edificio, 6. administrar los bienes comunes de la copropiedad, desembocando en el deber de cuidado y vigilancia de las mismas, junto con los demás actos necesarios para

Así mismo, en caso de que el/los edificio/s perteneciente/s a la propiedad Horizontal presentan daño o deterioro, estando la Asamblea General de propietarios facultada para decidir sobre la reconstrucción parcial o total, según el caso concreto.

A partir de la enunciación anteriormente realizada, es válido afirmar que el grado de responsabilidad que asumen los Órganos de administración de la copropiedad respecto a las condiciones de la propiedad común es considerablemente alto y que, a partir de la misma es el principal llamado a responder ante la ocurrencia de algún daño a la propiedad común, particular o a terceros es la copropiedad.

Respecto de la UIC se encuentra que en este aspecto se encuentra el deber de mantener las zonas comunes, aplicando las reglas de la propiedad horizontal, en caso de explotar económicamente estos bienes, el dinero que sea percibido será reinvertido en la UIC como el pago de gastos y expensas de carácter común; además se observa que los deberes que tienen

cumplir con su función, 7. El recaudo de las obligaciones pecuniarias que los copropietarios tengan con la copropiedad, 8. Representar legalmente a la copropiedad, 9. Expedir paz y salvos de las obligaciones de los propietarios con la copropiedad (Ley 675 de 2001, Artículo 51).

los propietarios que se someten a este régimen y que actúan personalmente o mediante representantes, consisten primariamente en la adquisición de la licencia urbanística para la constitución de la misma, la realización de asambleas para este fin y el sometimiento de la decisión a las autoridades competentes para determinar su viabilidad sobre las zonas comunes. Lo que no se tiene que hacer es someter las mejoras que se quieran realizar internamente en cada propiedad, puesto que es una potestad que sólo le compete al propietario y de tenerse que tramitar una licencia o permiso se atentaría contra el derecho de propiedad del mismo.

5. Deberes de los copropietarios en el cada régimen. Reglamentos. Alcance

Se entienden como deberes de los propietarios en ambas figuras todos los referentes a mantener su propiedad en óptimas condiciones, a realizar las reparaciones y acciones necesarias para que no se afecte la propiedad común (como el reemplazo de alguna tubería, la reparación de cortocircuitos o la construcción), así como aquellas que deriven de contratos de arrendamiento celebrados válidamente, junto con la asistencia a las Asambleas de propietarios

(personalmente o representado debidamente)y de no hacerlo habrá de pagar una multa por la inasistencia y se entenderá que se acoge a las decisiones que tome la Asamblea..

Se encuentra de igual forma que es deber de los copropietarios no interferir con la tranquilidad de los demás vecinos con ruido excesivo o ciertas acciones que ninguna persona está obligada a soportar, por lo que al incurrir en alguna conducta que atenta contra la paz de sus copropietarios, está la copropiedad facultada para la imposición de multas, siempre que estas se encuentren consagradas en los estatutos, bien sea de la administración particular como de la general, multas que se analizarán en el acápite de la Responsabilidad Contractual.

Son responsables también los copropietarios de contribuir al pago del mantenimiento, reparación y expansión de las zonas comunes y los servicios que se prestan en el mismo, contribución que se encuentra reflejada en el canon de arrendamiento, el cual presenta año a año variaciones, determinadas por la Asamblea General de copropietarios (Esta variación puede ser porcentual, de acuerdo con el IPC o con el incremento del salario mínimo, a elección de la Asamblea si no está estipulado en el Reglamento Interno de la propiedad o UIC.

Se considera que lo que son las multas y la toma de decisiones le son imputables únicamente al propietario o a los inquilinos de cada unidad particular de la propiedad horizontal o UIC, respecto a lo que hagan terceros ajenos al estas relaciones se entiende que puede existir responsabilidad del propietario por el comportamiento de sus invitados, cuestión que encuentra la variación en si este tercero se encontraba en la propiedad particular o común, caso que será objeto de estudio en la responsabilidad extracontractual.

6. Responsabilidad contractual

- Se encuentra que en las UIC y en la PH la responsabilidad contractual se encuentra exclusivamente aplicable a los órganos de administración y los copropietarios, por lo que no se puede pregonar la existencia de un contrato entre un propietario y el otro por el simple hecho de convivir ambos en el mismo edificio, conjunto o UIC.

A la relación entre propietarios aplica la responsabilidad extracontractual por los daños que puedan ser ocasionados a un propietario o arrendatario por otro, así como a terceros en las zonas comunes, sin que los efectos le sean extensivos a la administración

(salvo casos donde haya solidaridad), situación que se analizará en la responsabilidad extracontractual.

La facultad de la administración (mediando autorización de la Asamblea o del Consejo de administración, según los estatutos) para imponer multas en ejercicio de sus funciones en un contrato de administración, por llamarlo de alguna forma, a aquellos copropietarios que atenten contra el bienestar general, siempre que así sea calificado por el Comité de convivencia.³

Esta imposición de multas podría encasillarse como una leve manifestación de la teoría de los daños punitivos, bajo la cual lo que se busca por parte del infractor es un ejercicio de reflexión y en que la víctima no recibe una indemnización al no ser el daño sufrido lo suficientemente grave como para afectar su vida, la cual sigue como si nada hubiese pasado, no le causa más que una molestia temporal y si esta no tiene propiamente este carácter, se busca una retribución equivalente al perjuicio presentado; cosa que en el régimen de propiedad horizontal y UIC no se da.

Así mismo se encuentra que atada a esta facultad dada a las adminis-

traciones obedece al propósito del daño punitivo no sólo de sancionar las conductas que atentan contra la paz y la moral, en el caso concreto, sino que también buscan persuadir a este y otros posibles infractores de no realizar esta conducta en el futuro.

El dinero recaudado a título de multas o sanciones sería destinado al pago de gastos y costos comunes a todos los copropietarios.

Así mismo, el propietario puede reclamarle a la administración por daños que le hayan sido causados por esta o el personal dispuesto para el cuidado de las zonas comunes a causa de una actividad propia de estas labores (Ej: El cambio de tubería de la zona común que por error altera el flujo de agua y ocasiona que el agua de una vivienda llegue más sucia o la falta de limpieza del tanque que acarrea un daño a la salud de los copropietarios.), pero si el daño es causado en parte por la conducta del propietario o arrendatario, se analizará el grado de culpa de cada una de las partes.

- En el caso en que se celebre un contrato de obra labor por arreglos locativos de la propiedad común pero el daño es imputable a un particular se encuentra que este propietario es el responsable por el daño ocasionado a los demás propietarios, bajo el título de

³ Artículo 58 de la Ley 675 de 2001 numeral 1.

responsabilidad extracontractual, pero si la administración comparte esta culpa, los demás propietarios se encuentran facultados para reclamarle a esta los daños que han sido sufridos por causa de su falta de cuidado y diligencia.

Ante estos casos se debe analizar a quién es más factible demandar: Si a la copropiedad (representada por su administración) o al particular cuya acción contribuyó a causar el daño, por el hecho propio.

7. Responsabilidad extracontractual. Determinación del daño a terceros

Para determinar el título de imputación para la responsabilidad extracontractual se hace necesario considerar una gama de escenarios posibles bajo los cuales el llamado a responder por los daños causados es la copropiedad, el propietario particular o los contratistas, para finalmente responder quién sería el llamado a responder por el daño ocasionado en una zona común de una propiedad horizontal que forma parte de una UIC.

- *Responsabilidad por el hecho propio*
Este régimen aplicaría por los daños que ocasiona un propietario a otro

al realizar obras en su propiedad, tal como lo es el reemplazo de una tubería que conlleva a la filtración de humedad al piso inferior, por lo que se hace necesario que el dueño de la obra -propietario o arrendatario- pague por el arreglo de la filtración y de la fuente de la misma, llegando a poder subrogarse y accionar contra el contratista si se logra comprobar que el daño que se causó fue fruto de un trabajo mal realizado y que era previsible que se causara este daño.

De igual forma se considera que se respondería por el hecho propio cuando se realiza cualquier actividad que implica actividades que se realizan al interior de las unidades particulares que causen un daño (mudanza, obras locativas, remodelaciones, entre otras) e incluso por la perturbación de la tranquilidad de acuerdo con los reglamentos, el ruido excesivo que desencadena secuelas de estrés en los vecinos, así como el empeorar otras condiciones preexistentes, así como el volumen excesivo, taconeo y golpes fuertes a altas horas de la noche.

Respecto a los daños que se den en las zonas comunes se encuentra que aplica de igual forma todo daño entre propietarios que no se derive del quehacer de la administración (una riña entre vecinos que antes de la intervención oportuna de la vigilan-

cia cause daños en la persona o en un bien ajeno al de los involucrados, donde serían deudores solidarios).

Pero si el daño es resultado de las acciones de la administración, esta debe responder a los copropietarios que se hayan visto afectados por estas medidas, las cuales podrían ser objeto de repetición en contra de la persona que, en los distintos órganos subcontratados por la copropiedad o por los particulares, fue el causante del daño en cuestión, esta es la llamada para responder por todos los daños que realicen.

- *Responsabilidad por el hecho ajeno*

Respecto a la responsabilidad por el hecho ajeno se encuentra que aplica la responsabilidad por el hecho ajeno por aquellos daños causados por los dependientes (lesiones a un menor por parte de otro menor), por la realización de obras potencialmente riesgosas en las que el propietario actúa como contratante

El único caso donde el propietario no se encuentra llamado a responder por el hecho ajeno es cuando es de su propio actuar se trajo como consecuencia el daño que se busca imputar.

Aplica de igual forma para la PH y la UIC en caso tal que el daño sea cometido por alguno de los empleados de la administración o alguna

de las empresas con las que esta tenga contrato para las labores generales como de las extraordinarias. Respecto a los daños causados por la propiedad horizontal que conforma la UIC se establece que si este daño se da en el ejercicio de una actividad donde el encargado era la administración de la UIC, esta se encuentra llamada a responder por lo que hagan los órganos administrativos cuya función ha sido encomendada directamente a la junta (La seguridad de todas las etapas de la UIC se encuentra determinado por la Junta de Acción Comuna, es decir que la empresa de seguridad es la misma para todas las etapas).

- *Responsabilidad por actividades peligrosas*

Se entiende que a título personal la responsabilidad por actividades peligrosas sería aplicable a todos aquellos daños que sean causados con ocasión a actividades que se realicen por el individuo y genere un daño mayor a terceros o a otros propietarios al interior de las mismas.

De igual forma se encuentra que aplican las normas pertinentes sobre los contratistas y aquellos que realizan determinadas actuaciones a nombre de la copropiedad o a título particular.

En lo que se refiere a los daños ocasionados por la realización de actividades

de construcción o similares, se encuentra que el contratista debe responder directamente por el daño, así como lo está la copropiedad, por lo que compete a la víctima determinar el medio por el cual le queda mejor obtener la indemnización a la que tiene derecho.

8. Solución a la pregunta investigativa con base en los regímenes de responsabilidad civil. supuestos

¿Qué sucede cuando un daño es causado a un tercero en una zona común de una unidad inmobiliaria cerrada que está a su vez compuesta por propiedades horizontales cuya administración es individualizada?

Sobre este tema se puede establecer que el llamado a responder por el daño causado al tercero en una zona común de la UIC es la administración de la misma, siempre que este daño haya sobrevenido como consecuencia de un actuar descuidado o insuficiente por parte de la administración -como lo es la lesión causada por una caída que no era previsible por un mal mantenimiento de las zonas verdes-, puesto que esta persona se encontraba al interior de la UIC y hay cierto deber de seguridad por parte

de la misma para los particulares y los copropietarios.

Ahora bien, si el daño ocasionado a la víctima es consecuencia directa del actuar de otro tercero que ha ingresado a la UIC (Bien sea porque hay cerramientos transparentes, que es la situación más común, o porque no hay un control de ingreso riguroso), se entiende que el daño que la víctima sufre no es imputable a la UIC, puesto que el ingreso a las zonas comunes para el público tiene como propósito la autofinanciación por la explotación económica de estos bienes comunes. Se entiende que es el tercero que ha generado el daño quien debe responder civilmente por los daños ocasionados como responsabilidad por el hecho propio.

Pero si el daño sobreviene como resultado de una obra realizada en las zonas comunes o por medidas de seguridad extremas, se entiende que la administración de la UIC sería la responsable por actividades peligrosas.

Si el daño lo ocasiona un copropietario (por hurto, lesiones por riñas, etc.) este estaría obligado a indemnizar a la víctima por el hecho propio, pues el accionar del individuo no se encuentra bajo el control de la UIC ni de la PH, por lo que estos no podrían ser llamados a responder por este daño.

Sin importar si las propiedades horizontales que conforman UIC tiene la administración individualizada o común, es esta última la llamada en primer lugar a responder por los daños que le sean causados a los terceros en las zonas comunes de la misma, puesto que la responsabilidad de las administraciones independientes se encuentra restringida directamente por los límites de la propiedad horizontal en cuestión, mientras que si las zonas comunes totales son compartidas entre todas las PH que componen la Unidad Inmobiliaria Cerrada, es esta última la encargada de velar por la seguridad de quienes ingresan a la misma en la medida de lo posible.

9. Aspectos procesales y procedimentales relevantes

A. Sobre la conformación de la Copropiedad

Al momento de conformar la propiedad horizontal, la escritura pública en la que se encuentra el Reglamento de Propiedad Horizontal debe contener:

1. El nombre e identificación del propietario o propietarios,
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto,
3. La determinación del terreno sobre el cual se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura,

área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria,

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular (de acuerdo con los planos aportados),
5. La determinación de los bienes comunes (indicando cuáles son esenciales y aquello que, en virtud de las consideraciones de la Asamblea, hacen parte de los mismos),
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso, La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto,
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto y
9. Las estipulaciones relacionadas con los Órganos de control de la copropiedad. Estas consideraciones siempre deberán estar conforme a la ley y toda estipulación contraria se entendería por no escrita.

B. Sobre la modificación de Reglamentos. Coeficientes de Propiedad, formación de Órganos de control y otros.

Se establece que el procedimiento para la modificación de los reglamentos consiste en la reunión de la Asamblea General de propieta-

rios, la cual debe ser decidida por un quórum calificado que se compone, generalmente por más del 50% de los coeficientes de propiedad.

Respecto a los coeficientes de propiedad se entiende la determinación de los derechos, participación en expensas y el índice de participación de cada propietario en las decisiones que sean tomadas por la Asamblea, usualmente determinado por el valor de los bienes, así es que se entiende que en un edificio de PH donde todos los propietarios particulares comparten las dimensiones de sus bienes, es decir que todos tienen los mismos metros cuadrados, su coeficiente es equivalente, puesto que no se analiza el bien respecto a las mejoras que tenga interiormente.

Cuando parte de la copropiedad es más amplia que otra (en metros, no en distribución: En 200m² pueden haber más de 3 habitaciones o solo 2) se entiende que el de mayor extensión tendría un mayor coeficiente y se le darían más cargas, puesto que el índice de participación tiende a ser de 1, sin importar la dimensión de la propiedad, porque el criterio determinante es que es propietario de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal.

En caso de la propiedad horizontal donde se realiza un uso residencial

y comercial se establece que se debe analizar el valor del local para determinar el valor de su coeficiente, que puede o no ser superior al de los propietarios de las propiedades particulares.

10. Conclusiones

Con base en el análisis realizado a lo largo de este trabajo se encuentra que los daños que se den con ocasión a alguna acción por parte de los copropietarios o de los arrendatarios podrán tener varias soluciones, provenientes de vías distintas dependiendo de la gravedad del daño que haya sido ocasionado y el efecto del mismo sobre el afectado cuando este es otro copropietario o arrendatario.

Se entiende que, a pesar de no ser una figura conocida en Colombia, los daños punitivos se presentan en la aplicación del reglamento de las propiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal y de Unidades Inmobiliarias Cerradas cuando estas imponen multas por conductas desplegadas por los propietarios o arrendatarios que se encuentran en el reglamento de copropietarios y cuya sanción no va destinada a la víctima, sino que por el contrario acrece a la copropiedad.

En lo que concierne a los regímenes de responsabilidad civil se encuentra

que son aplicables en su mayoría a la Propiedad Horizontal y a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, teniendo en cuenta que la aplicabilidad de la misma discierne respecto a quien sea el encargado de la zona común o si el daño es entre propiedades particulares; así como también varía en torno a quien sea el perpetrador y la víctima.

Es a partir de lo anteriormente esbozado que se puede afirmar que a los propietarios y arrendatarios al interior de la copropiedad, a quienes no sólo se les puede aplicar una mayor variedad de títulos de imputación en caso de daños a la propiedad o daños físicos sino que también son sujetos de la imposición de sanciones por la misma administración por conductas prohibidas en el reglamento de la copropiedad.

Bibliografía

- Colombia, Corte Constitucional. (1997) Sentencia T-035 de 1997 (Consultada el 8 de Abril de 2017 a las 19:50) URL: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>
- Colombia, Congreso de la República (2001) Ley 671 de 2001" Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad Horizontal"
- Escallòn O.M (2015). Propiedad Horizontal y Unidades inmobiliarias. 15 Edición. Leyer.
- Escobar, C.I. (s.f) El patrimonio y la responsabilidad en las propiedades horizontales (Consultado el 28 de abril de 2017 a las 22:45) URL: <http://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/red/article/download/5211/4547>
- España, Ministerio de Gracia y Justicia (1889) Código Civil Español. (Consultado el 19 de abril de 2017 a las 15:40) URL: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>
- García Matamoros, L.V; Herrera Lozano, M.C. (2010) El Concepto de los daños punitivos o Punitive Damages. Estudios Socio-Jurídicos, [S.l.], v. 5, n. 1, p. 211-229, ene. 2010. ISSN 2145-4531. (Consultado el 23 de Agosto de 2017 a las 23:25) URL: <http://revistas.urosario.edu.co/index.php/sociojuridicos/article/view/88>
- Martínez Díaz, A (2008). La propiedad horizontal y su administración: Teórico—Practico, Legislación, Comentarios, Jurisprudencia, Modelos. Librería del Profesional.
- Montejo Camargo, J.R (2016). Manual de propiedad horizontal en Colombia: Una herramienta de consulta para quienes habitan casas o apartamentos o explotan comercialmente

locales u oficinas ubicados en inmuebles sometidos al sistema. Segunda Edición. Librería Ediciones del Profesional.

Sierra Pérez, Isabel (2006) Citación, constitución de junta y responsabilidad de la comunidad. Tirant lo Blanch.

Mora Barrera, J.C (2003). Propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas Ley 675 de 2001. Leyer.