-CAPÍTULO 2-

RPH

Régimen de Propiedad Horizontal

Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria

VIVA Hogares para la vida

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

UNIDOS

¿Qué dice la Ley 675 de 2001: ley de Propiedad Horizontal?

El apoyo y la sensibilización socioambiental que implementa la Empresa de Vivienda de Antioquia –VIVA- , especialmente al sector privado, está soportado en un marco legal, que delimita los compromisos que se adquieren como propietarios y usuarios de una propiedad horizontal. (Ley 675 de 2001)

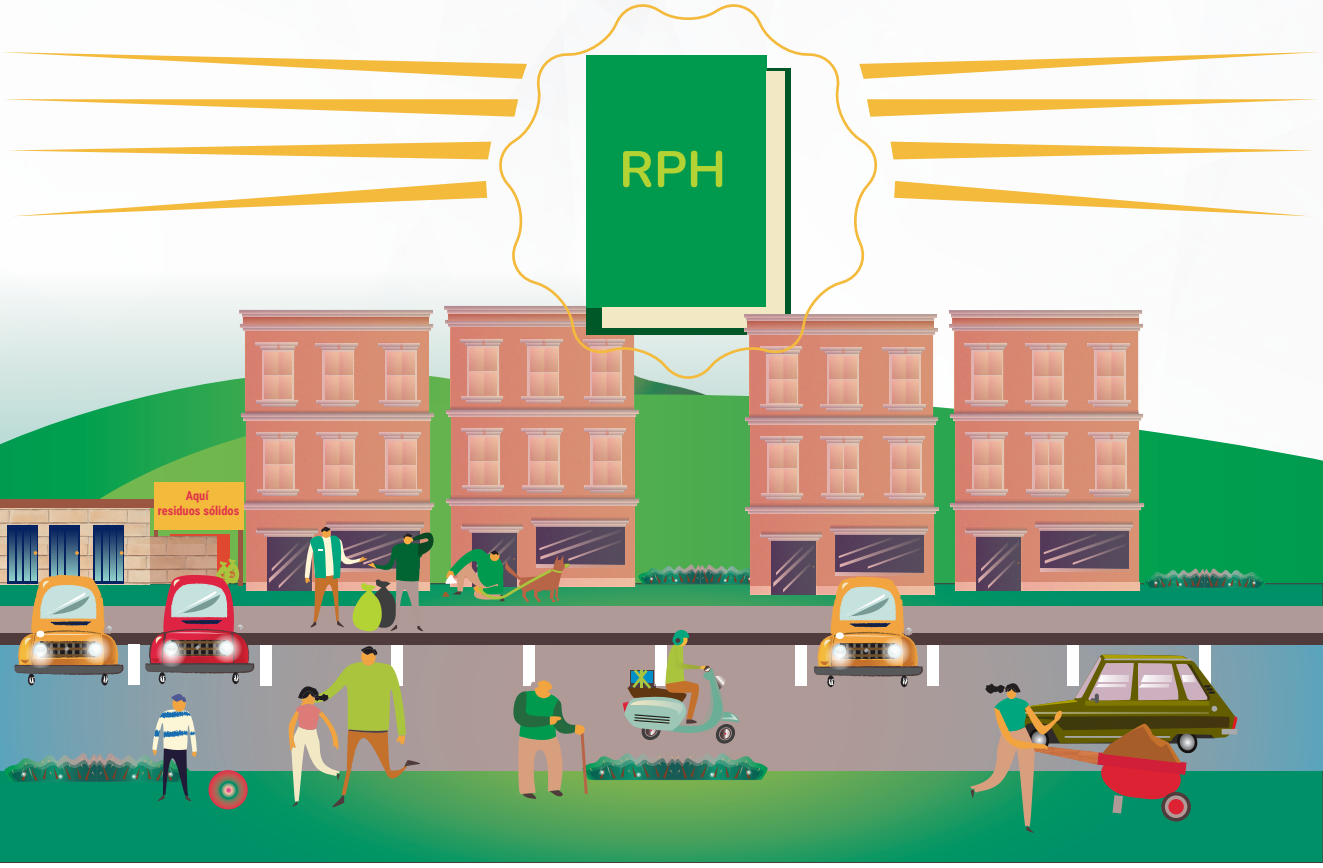
Esta Ley describe lo que es la Propiedad Horizontal, que da origen a una persona jurídica conformada, cuyo objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Establece con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios. Además, los derechos y deberes en relación a los bienes comunes. Se determina los derechos que corresponden a cada edificio, como también la cuota con que el propietario de cada unidad deberá contribuir al pago de los gastos comunes. Ejemplo: aseo, reparaciones, pago de servicios públicos, embellecimiento y otros de las zonas comunes.

La Ley 675 de 2001 también define los entes de administración de la Propiedad Horizontal, establece las facultades del Consejo de Administración y del administrador. Por otro lado, determina los quórums (cantidad de votos) necesarios para que las asambleas tomen las diferentes decisiones y con qué periodicidad deben realizarse.

¿Qué es un Reglamento de Propiedad Horizontal - RPH?

Es una norma que adopta cada copropiedad para regular los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio.



¿Quiénes deben acogerse a la ley 675 de 2001?

Los copropietarios de edificios, condominios, unidades residenciales cerradas, entre otros.

¿Quiénes son copropietarios?

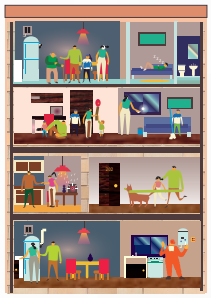
Todos los propietarios de los apartamentos, que hacen parte de cada edificio o urbanización.

¿Qué es una copropiedad?

Es un régimen de propiedad de un inmueble en el cual coexisten tanto bienes comunes, como aquellos de cada propietario, los principales son:

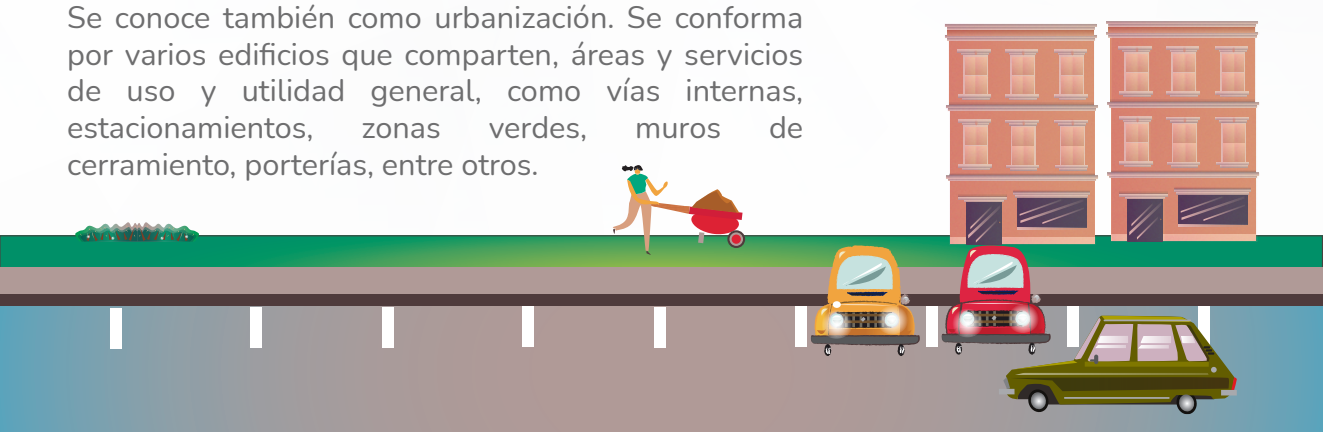
Edificio:

Construcción de uno o varios pisos que se levantan sobre un lote o terreno que y comprende varios apartamentos independientes, áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez conformado como propiedad horizontal, constituye la reunion de bienes privados o de dominio particular y bienes comunes.



Conjunto:

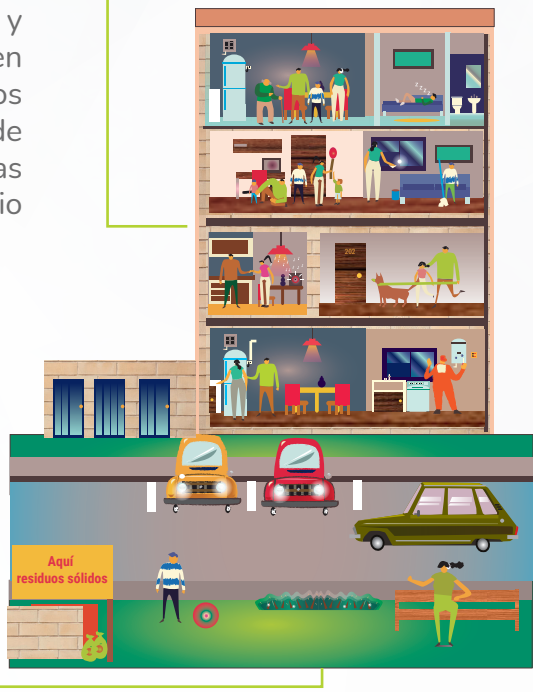
Se conoce también como urbanización. Se conforma por varios edificios que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros.



¿Cuáles son las clases de bienes?

Bienes privados:

Inmuebles debidamente delimitados, de propiedad y aprovechamiento exclusivo. Son los que se tienen exclusivamente, sobre la vivienda, parqueaderos privados y cuartos útiles. Obligaciones: Usarlos de acuerdo a su naturaleza y destinación, ejecutar las reparaciones requeridas. Por otro lado, el propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos.

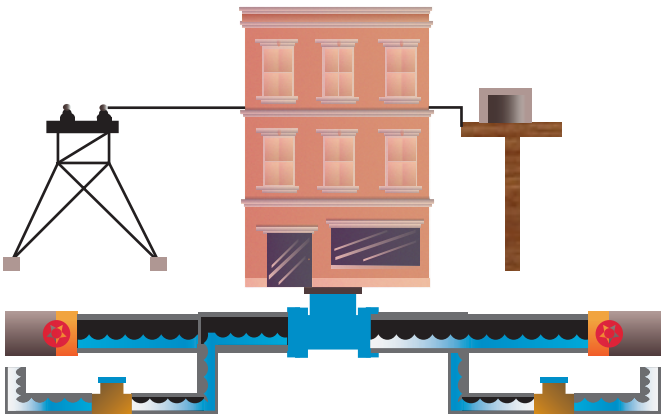


Bienes Comunes:

Partes del edificio o urbanización que pertenecen a todos los propietarios de bienes privados. Son indivisibles e inembargables. Son los que se entienden como bienes que no son esenciales, como el parque piscina, juegos infantiles, parqueaderos para visitantes, etc. De dividen en bienes comunes esenciales y bienes comunes NO esenciales.

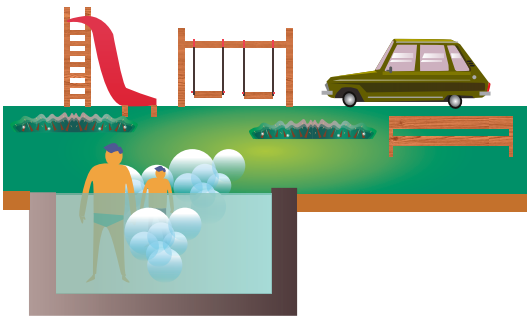
Bienes comunes esenciales

Son indispensables para la existencia y normal uso del conjunto y de los bienes privados como el terreno, instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, accesos a los bienes privados, los techos y fachadas.



Bienes comunes no esenciales

Los que si bien son de todos, no son necesarios para el funcionamiento de la copropiedad, como ejemplo podemos encontrar los juegos infantiles, piscina y demás.

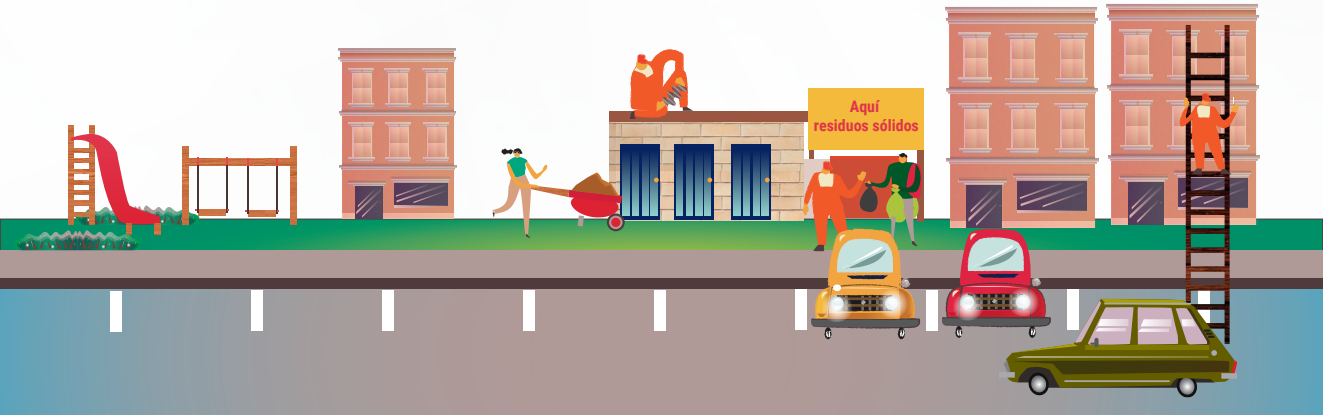


¿Se pueden realizar modificaciones a los bienes comunes?

Sí, siempre y cuando las modificaciones se encuentren previstas en el reglamento de propiedad horizontal o hayan sido consultadas y aprobadas por la asamblea de copropietarios.

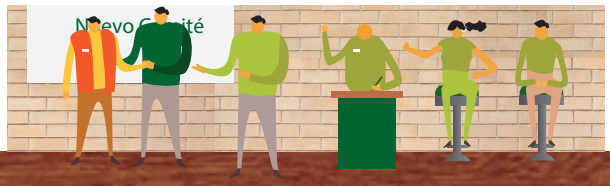
¿Que son Gastos de la copropiedad?

Son gastos comunes necesarios para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales tales como el mantenimiento, reparación, vigilancia de los bienes comunes y el servicio públicos de las zonas comunes. Para el pago de éstos se fija una cuota de administración y puede ser un pago ordinario o extraordinario



¿Qué es los Coeficientes de Copropiedad?

Son índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de dominio particular en los bienes comunes del edificio. Define su participación en la asamblea y la proporción con la que cada una contribuirá en las expensas comunes del edificio.



¿Qué es la asamblea general de copropietarios?

Es el conjunto de copropietarios que toman decisiones en nombre de la persona jurídica que surge de la conformación del reglamento de propiedad horizontal.

¿Para qué sirve la asamblea?

Para tratar cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y poder tomar decisiones. Las decisiones adoptadas son de obligatorio cumplimiento. Existen dos tipos de asambleas:

Las ordinarias:

Deben reunirse por lo menos una vez al año para tomar decisiones, dar cuenta de la gestión y tratar cualquier otro asunto de interés de los copropietarios. Además, en las asambleas ordinarias se elige el consejo de administración. Se realiza con la mitad más uno de los propietarios. La convocatoria la deberá realizar el administrador con una antelación no inferior a quince días calendario. Se debe comunicar a cada uno de los propietarios.

Las extraordinarias:

Deben reunirse y tomar decisiones cada vez que lo exija la necesidad del edificio o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representan el 15% de los derechos del edificio. En ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. La convoca el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o un número plural de copropietarios que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Asamblea de Copropietarios

CONFORMADO POR: **Cada uno de los propietarios de bienes de la urbanización o a quien estos den poder.**
PERIODO: **Pertenecen los propietarios de los apartamentos mientras sean propietarios.**

1. Nombrar al administrador cuando no hay Consejo de Administración y fijarle su salario.
2. Aprobar estados financieros y el presupuesto anual de la copropiedad.
3. Nombrar a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año.
4. Aprobar las cuotas para atender los gastos ordinarios y extraordinarios.
5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración.
6. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. Decidir sobre los bienes comunes no esenciales.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto.
9. Decidir sobre sanciones por incumplimiento de las obligaciones de los copropietarios, excepto, si se le asigna la función al Consejo de Administración.

Consejo de Administración

CONFORMADO POR: **Un número impar de tres (3) o más propietarios**
PERIODO: **Un (1) año**

1. Elegir el administrador.
2. El presidente del Consejo de Administración firmará el contrato con el administrador.
3. Asesorar al administrador en el manejo legal administrativo, financiero y operativo.
4. Entregar las actas de sus reuniones al administrador para su comunicación a los propietarios.
5. Conocer y aprobar los informes, balances y presupuestos que el administrador presente a la Asamblea General.
6. Nombrar al Comité de Convivencia para periodos de un año, si la Asamblea se lo encarga.
7. Decidir (si no le corresponde a la Asamblea) sobre las sanciones por incumplimiento de obligaciones por parte de los copropietarios.
8. Vigilar que el administrador cumpla los acuerdos realizados por parte de los copropietarios.
9. Velar por el estricto cumplimiento de los objetivos de la persona jurídica.
10. Convocar a Asamblea General Extraordinaria, cuando las circunstancias ameriten.

Administrador

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias.
2. Presentar a aprobación de la Asamblea el balance del año anterior y el presupuesto del año siguiente.
3. Llevar los libros y dar a conocer las actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes.
4. Preparar para el Consejo de Administración el balance del año anterior, el presupuesto del año siguiente y el informe para la Asamblea General anual de propietarios.
5. Llevar la contabilidad de la urbanización bajo su responsabilidad.
6. Administrar los bienes comunes no esenciales que han sido desafectados.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes.
8. Cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y demás dineros.
9. Registrar ante notaria todas las reformas al reglamento de propiedad aprobadas por lar Asamblea General.
10. Representar la copropiedad ante todas las instancias.
11. Notificar a los copropietarios las sanciones impuestas en su contra y hacerlas cumplir.
12. Dar los paz y salvos de cuentas con la Administración.

CONFORMADO POR:
un administrador que es designado por la asamblea general de propietarios o por consejo de administración cuando éste exista.

PERIODO:
Lo que determine la Asamblea o Consejo de Administración

El Manual de Convivencia

El Manual de Convivencia es un documento que es aprobado por la Asamblea General de Copropietarios para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

El Manual de Convivencia es un documento que es aprobado por la Asamblea General de Copropietarios para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

El Manual de convivencia regulará temas como:

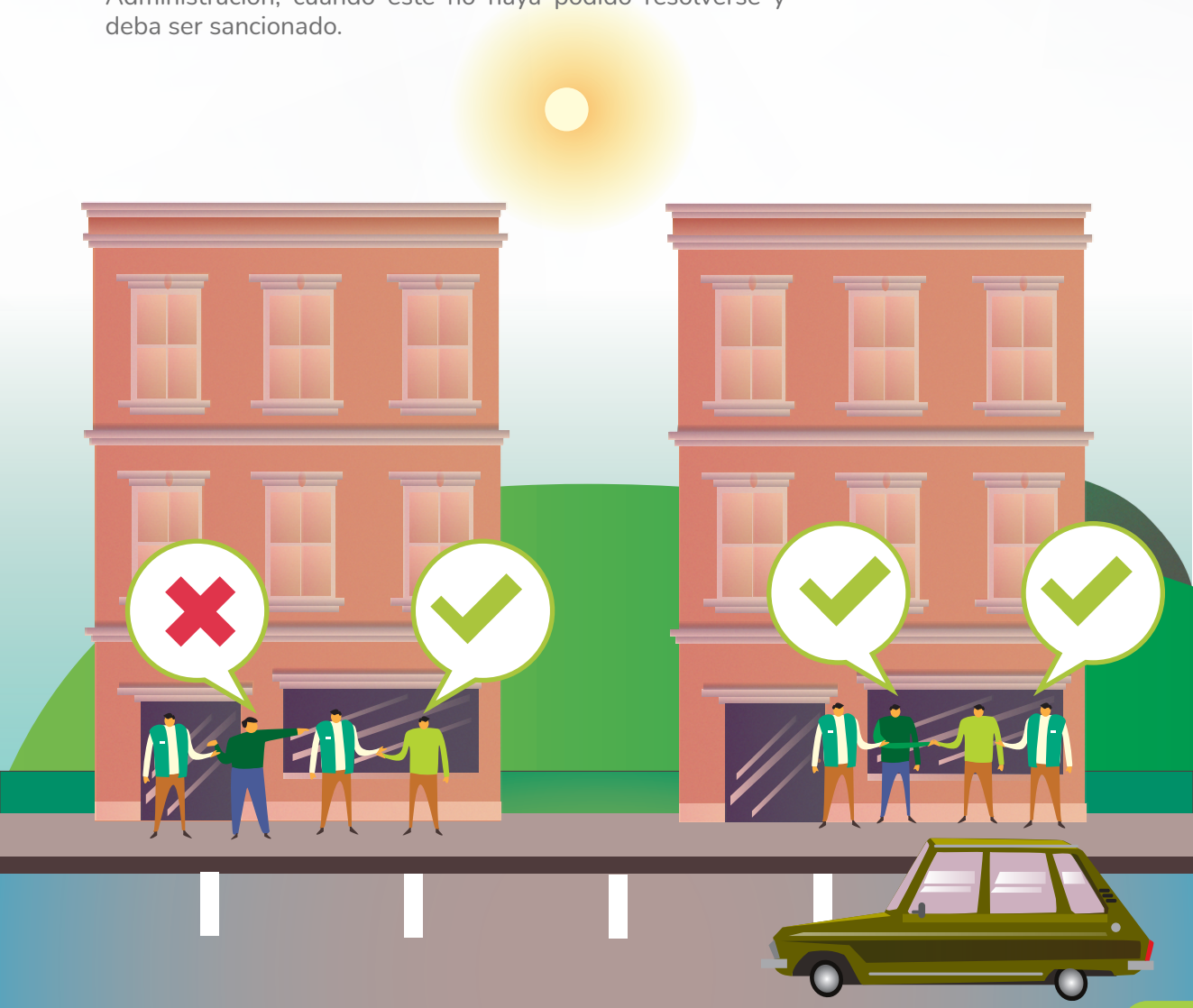
1. Derechos y deberes de los copropietarios respecto a:
   - Parqueaderos y cuartos útiles.
   - Comportamiento en las áreas comunes.
   - Aseo y conservación de las áreas comunes.
   - Manejo de animales domésticos.
   - Reparaciones o adecuaciones locativas.
   - Ruido en las viviendas que afecten al otro.
2. Uso de los bienes comunes.
3. Derechos de los copropietarios.
4. Deudores morosos.
5. Proceso para imponer sanciones.
6. Conductas sancionables.
7. Funcionamiento del Comité de Convivencia.

Comité de Convivencia

CONFORMADO POR: mínimo 3 propietarios que son elegidos por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.
PERIODO: Un (1) año

Manual de Convivencia

1. Es mediador en los conflictos que se presenten en la copropiedad.
2. Busca conciliar las diferencias para fortalecer las relaciones de la vecindad.
3. Hacer seguimiento a las quejas e incovenientes que se presenten en la copropiedad.
4. Remitir algún caso a la Asamblea General o al Consejo de Administración, cuando esté no haya podido resolverse y deba ser sancionado.



202

Dibuja y comparte

¿Qué haces normalmente en tu hogar?

¿Cómo contribuyes a la buena convivencia?

Hogares para la vida

Es genial vivir en comunidad

Todos tenemos nuestras particularidades, Colombia es un país multiétnico y pluricultural, esa es nuestra mayor riqueza, debemos procurar que esas diferencias sirvan para complementarnos los unos a los otros y actuar con el fin de vivir en sana convivencia.