*Notaría única de Carolina del Príncipe, Antioquia, Colombia………………………………*

*Número:*

*Fecha: martes, 27 de diciembre de 2022..........................................................................*

*Acto(s): Reglamento de propiedad horizontal – Liquidación comunidad sin afectación a vivienda familiar…………………………………………………………………………………*

*En el municipio de Carolina del Príncipe, Departamento de Antioquia, República de Colombia, hoy, martes, 27 de diciembre de 2022, ante mí, Adolfo León Mesa Lopera, notario único de este círculo, compareci**eron* *XXXXX XXXXX XXXX XXXX , identificado con la cédula XXXXXX, varón, mayor de edad, vecino de XXXXXX, dirección XXXXXXX, de estado civil XXXXX, móvil XXXXXX, profesión u oficio XXXXXX, mail XXXXX, manifiesta no ser persona expuesta políticamente, (Decreto 1674 de 2016); varón, mayor de edad, vecino de XXXXXX, dirección XXXXXXX, de estado civil XXXXX, móvil XXXXXX, profesión u oficio XXXXXX, mail XXXXX, manifiesta ser persona expuesta políticamente, (Decreto 1674 de 2016); y varón, mayor de edad, vecino de XXXXXX, dirección XXXXXXX, de estado civil XXXXX, móvil XXXXXX, profesión u oficio XXXXXX, mail XXXXX, manifiesta no ser persona expuesta políticamente, (Decreto 1674 de 2016); y expusieron:………………………………………*

Primer acto. – Reglamento de propiedad horizontal……………………………………

Primero. - Que son propietarios del siguiente bien inmueble:……………………………

*(se describe el inmueble)*. *Linderos citados a solicitud de los interesados. Matrícula* ***xxx-xxxxxx****……………………………………………………………………………………...*

Segundo.- .- Inmueble adquirido por escritura número xxxxxxxxxxxx (xxxx) del xxxxx (xx) de xxxxxx de xxxxxxxxxxxx (xxxx) de la notaría xxxxxxxx (xx) de xxxxxxx, xxxxxxx, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria xxx-xxxxxx de la oficina de registro de xxxxxxxxxxx……………………………………………………………………………………..

Tercero.- Que según resolución número XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) del xxxx (xx) de xxxxxxxxxxx (xxxx) de la oficina de planeación xxxxxxxxxxxxxxxx, se otorgó licencia de reconocimiento de construcción para régimen propiedad horizontal en la carrera xxxxxxxxx de xxxxxxxxx, predio identificado con la matrícula inmobiliaria xxx-xxxxxx. En la parte resolutiva de dicho acto administrativo se hace mención de que no se otorgó licencia de construcción. Se protocoliza con esta escritura dicho acto administrativo……………………………………………………………………………………

Cuarto.- Que actuando como propietarios del inmueble que se identificó anteriormente, por medio de este público instrumento, elevan a escritura pública el siguiente reglamento de propiedad horizontal:…………………………………………………………

Reglamento de propiedad horizontal, ”Edificio Múnera Jiménez PH.“………………

Localización: Carrera xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx; matrícula xxx-xxxxx….

Preámbulo:……………………………………….……………………………………............

Quinto.- Es una edificación en material para dos (02) plantas con losas en concreto, compuesta por una casa de habitación en el primer piso, un apartamento de habitación en el segundo piso, lo que constituye materia de este reglamento y que aparece inscrito en el catastro municipal con el número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, matrícula xxx-xxxxxx, de la carrera xxxxxxxxxx, con cabida y linderos mencionados anteriormente..

Sexto.- Que los propietarios someten los citados inmuebles al régimen de propiedad horizontal, según lo ordenado por la Ley 675 de 2001, el cual será protocolizado junto con los planos arquitectónicos, cuadro de áreas, plano de localización y licencia de subdivisión urbana y autorización del reglamento del inmueble expedida por la oficina de Planeación del municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia………………………….

Capítulo 1..……………………………………………………………………………………...

Objeto y alcance del presente reglamento……………………………………………..…

Artículo primero: Este reglamento se ocupa de regular los derechos y obligaciones que los señores propietarios poseen actualmente sobre el lote de terreno y el edificio en él construido, sujeto al régimen de propiedad horizontal, así como también a los derechos y obligaciones que correspondan a futuros adquirieres propietarios de derechos sobre los citados inmuebles, la manera como se ejercerán unas y otras y la forma como se administrará el edificio, sin perjuicio de las normas legales que hoy rigen o se consagren en el futuro…………………………………………………………………….

Artículo segundo: Las disposiciones incorporadas en este reglamento se hacen extensivas no sólo a los actuales propietarios, sino también a los futuros adquirientes de derechos reales en el edificio a cualquier título y a quienes usen o disfruten de los pisos, locales o apartamentos a título de arrendamiento, comodato, etc…………………

Artículo tercero: Las normas contenidas en este documento, se entienden incorporadas en toda enajenación o transferencia del dominio sobre los pisos, locales o apartamentos, bien sea por actos entre vivos, o por causa de muerte; los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también en aquellos actos o contratos que impliquen tenencia, uso o goce de los mismos………………………………………………

Artículo cuarto: Si en este reglamento no se encontrare disposición alguna aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: Las normas de la Ley 675 de 2001, los principios o normas generales colombianas, la Jurisprudencia y la doctrina sobre régimen de propiedad horizontal……………………………………………………….

Artículo quinto: Se presume de derecho, que todos los propietarios de los pisos, locales o apartamentos, los arrendatarios, los comodatarios, usuarios, etc. de éstos, conocen las disposiciones de este reglamento por el cual no podrán alegar en ningún caso su ignorancia para sustraerse a sus obligaciones y eludir responsabilidades consiguientes……………………………………………………………………………………

Capítulo II……………………………………………………………………………………….

El edificio y su división………………………………………………………………………

Artículo sexto: El inmueble está compuesto por el lote de terreno determinado y alinderado en las declaraciones anteriores y por una construcción de dos (02) plantas con losas en concreto, compuesta por una casa de habitación en el primer piso y un apartamento de habitación en el segundo piso, con ingreso independiente, susceptibles de dominio particular o exclusivo de cada propietario y por los bienes comunes sobre los cuales serán titulares del derecho de dominio, de manera indivisible, todos los propietarios del edificio y gozarán de ellos en la forma que se establece en este reglamento………………………………………………………………………………………

Artículo séptimo: Cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su piso, casa o apartamento, podrá enajenarlos, gravarlos con hipoteca, con derecho de usufructo, uso o habitación, arrendarlo, darlo en comodato, etc., sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios del edificio, procediendo como se hace con cualquier otro inmueble de libre disposición, salvo en los casos y con las limitaciones establecidas por la Ley 675 de 2001 y demás normas reglamentarias…………………............................

Artículo octavo: En cuanto a los bienes afectados al uso común, los derechos de cada propietario serán en proporción de su correspondiente piso, local o apartamento y son inseparables al dominio, uso y goce de los mismos. Por lo tanto, en la transferencia, gravamen o embargo del piso, local o apartamento, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso, o apartamento a que acceden…………………………………..

Capítulo III………………………………………………………………………………………

Bienes de dominio particular o exclusivo………………………………………………..

Artículo noveno: Son bienes de dominio particular y exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo dueño o propietario, los siguientes:…….

Primer piso.- (se describe el apartamento o local)”………………………………………..

Este piso consta de ………………….; tiene su ingreso independiente. Este piso será destinado para xxxxxxxxxxxxxxxxx…………………………………………………………..

Segundo piso.- (se describe el apartamento o local)”………………………………………

Este piso consta de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; tiene su ingreso independiente.

Este piso será destinado para xxxxxxxxxxxxxxxxx………………………………………….

Artículo décimo: El dominio particular o exclusivo sobre los pisos, locales o apartamentos, se ejercerán sobre la superficie comprendida dentro del área demarcada por los linderos citados atrás para cada uno de ellos, los muros divisorios internos en todas sus magnitudes, los marcos y alas de madera, aluminio o hierro, el revoque colocado en los muros internos y el de los cielos rasos. Las vidrieras, bisagras, chapas y demás accesorios de diferentes materiales que conforman las puertas y ventanas, muebles sanitarios con todos sus accesorios, contadores de energía y agua son de propiedad de cada una de los pisos, locales o apartamentos, así como sus entradas o accesos individuales, las cuales son independientes de cada piso, local o apartamento.

Capítulo IV………………………………………………………………………………………

Bienes afectados al uso común……………………………………………………………..

Artículo décimo primero: Sobre los bienes afectados al uso común, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su piso, local o apartamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce de sus respectivas unidades de dominio privado………………

Artículo décimo segundo: Para efectos de determinación de las cuotas proporcionales de los derechos de cada uno de los propietarios, así como el pago anual de la prima de seguros de incendio, se establecen los siguientes coeficientes en porcentajes aproximados:……………………………………………………………………..

Inmueble……………………………………..…Área….…………….………… Porcentaje

Primer piso casa……………………………..XXXX M2…….……….…………….XXXX%

Segundo Piso apto 201…………………… XXXX M2…….…….………………..XXXX%

Total…………………………………………….XXXXX m2.……….……….………….XX%

Artículo décimo tercero: Si los precios de estos pisos sufrieren modificaciones en la oficina de catastro o fueren vendidos por valores superiores o inferiores a los fijados por la citada oficina, tal hecho no alterará los porcentajes señalados inicialmente a cada uno de ellos en este reglamento, salvo lo que al respecto convinieren por unanimidad los copropietarios……………………………………………………………………………….

Artículo décimo cuarto: Se reputan comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del edificio, los que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y los que permitan a cada uno de los copropietarios, el uso, goce de su piso, de acuerdo con las normas legales y las disposiciones en este reglamento: En consecuencia, son comunes a los propietarios:.

A. El lote de terreno sobre el cual se levantó el edificio……………………………….

B. Los cimientos del edificio………………………………………………………………

C. Los muros que sostienen los componentes de la primera y segunda planta, así como los que sostengan el techo del edificio………………………………………………..

D. El techo de la primera planta, por cuanto forma el suelo de la segunda………….

E. Las fachadas del edificio………………………………………………………………..

F. El antejardín si lo posee………………………………………………………………...

G. La techumbre del edificio……………………………………………………………….

H. Los andenes……………………………………………………………………………..

I. Las instalaciones de servicio de acueducto, en cuanto se refiere a las tuberías.

J. Los desagües, alcantarillados, bajantes de aguas negras y aguas lluvias………..

K. Las instalaciones generales de energía eléctrica……………………………………

L. Los andenes correspondientes a los frentes del edificio…………………………….

Parágrafo primero: Las instalaciones de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, son propiedad privada a partir del momento que se penetra en cada piso, local o apartamento……………………………………………………………………………………..

Parágrafo segundo: Los anteriores bienes comunes son inalienables e indivisibles del dominio de los copropietarios………………………………………………………………….

Parágrafo tercero: El sostenimiento y reparación de las instalaciones para los servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y teléfono de cada piso, corre por cuenta de los respectivos propietarios, lo mismo que los impuestos y las tasas municipales, como si se tratara de predios aislados…………………………………………

Capítulo V……………………………………………………………………………………….

Derechos, obligaciones y prohibiciones…………………………………………………

Artículo décimo quinto: El propietario actual o sus sucesores en el dominio a cualquier título podrán ejercer sobre su piso, local o apartamento, el derecho de dominio que sobre él tienen, en todas sus formas y manifestaciones con las limitaciones impuestas en la Ley a este tipo de propiedades y las establecidas en este reglamento. Igualmente estarán sometidas a las limitaciones legales y reglamentarias en el uso y goce de las zonas de dominio privado o exclusivo, los usuarios o tenedores a título distinto del de los dueños de tales bienes……………………………………………………

Artículo décimo sexto: En cuanto a los bienes afectados al uso común esenciales, cada propietario podrá servirse libremente de ellos, siempre y cuando los utilice según su destino ordinario, no impida o perturbe el uso legítimo de los otros copropietarios, ni atente contra lo establecido en el presente reglamento y en la Ley………………………

Artículo décimo séptimo.-: Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios:

A. Dar al bien de dominio exclusivo la destinación específica señalada para cada una de ellas en este reglamento. Esta destinación sólo podrá ser cambiada con la aprobación de todos los propietarios del edificio…………………………………………….

B. Contribuir con las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común en el valor proporcional al de sus unidades de dominio privado de acuerdo con los factores de copropiedad y participación en los gastos establecidos en este reglamento……………………………………………………...

C. Hacer las reparaciones necesarias a la conservación y utilización del bien de su exclusivo dominio. Si por no hacer en la debida oportunidad estas reparaciones, sufriere merma o disminución el valor del edificio, o se exponga a peligros o causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de perjuicios conforme a la Ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen………………………………………………………………………………………….

D. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado, al personal designado de común acuerdo con los otros propietarios para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes afectados al uso común y particularmente en las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos………………………….

E. Mantener informados a los otros propietarios sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio exclusivo, indicando según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título…………………………………………………………………………………

F. Poner el máximo de diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común respondiendo de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos……………………………………………………………………………….

G. Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva……………………...

H. Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal…………………………………

Artículo décimo octavo: Prohibiciones: Quedan expresamente prohibidas como contrarias a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio común y a los bienes de dominio exclusivo:………………………………………………………………….

A. Destinar su unidad de dominio privado a usos diferentes de los indicados en este reglamento, y en general a usos contrarios a la Ley y las buenas costumbres………….

B. A utilizar por sí o por medio de otras personas, sus respectivos bienes de dominio privado o exclusivo de tal manera que perturben el sosiego de los demás propietarios u ocupantes……………………………………………………………………….

C. Introducir, mantener o almacenar en el piso, sustancias húmedas, inflamables o infecto contagiosas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes y aquellas que produzcan malos olores o cualquier clase de molestia para los demás propietarios o vecinos…………………………………………….

D. Acometer obras que impliquen ampliación en la estructura y distribución de la unidad de dominio privado o que comprometan la seguridad o solidez del edificio y disminuya la luz y el aire de las otras partes del edificio, sin la autorización de los demás copropietarios…………………………………………………………………………………...

E. Introducir modificaciones substanciales a la fachada, bien sea de materiales o pinturas que no concuerden con el conjunto en general. La postura de rejas en ventanas o el cambio de puertas para darle mayor seguridad a las unidades de dominio exclusivo, no se entenderán en ningún caso como modificaciones de fachada que requieran consentimiento de los otros propietarios…………………………………………

F. Colocar avisos o letreros en las fachadas del edificio………………………………

G. Sostener en las paredes, pisos o techos de propiedad común cargas o pesos excesivos; introducir maderos o hacer cavidades en los mismos; fijar en las divisiones clavos o soportes que puedan perjudicar a la propiedad vecina y ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de cualquier parte del edificio…………………………………

H. Arrojar cualquier clase de objetos o basuras en los bienes de uso común y acumular en los bienes de dominio privado basuras o desperdicios……………………….

I. Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación del bien de dominio exclusivo por personas de notoria mala conducta que traiga como consecuencia inseguridad, o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás copropietarios…………………………………………………………………………………...

J. Hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruido; como radios, equipos de sonido, televisores, etc…………………………………………………………………………

K. Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo, en dos o más unidades…………………………………………………………….

L. En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la Ley y el presente reglamento, y el desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y comodidad del vecindario………………………………………………………….

Artículo décimo noveno.- En cuanto a las restricciones impuestas al dominio a su ejercicio, por razones de buena vecindad o convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las Leyes que lo adicionen o reformen, así como a las normas de Policía………………………………………………..

Capítulo VI….…………………………………………………………………………………..

De la extinción de la propiedad horizontal……………………..………………………..

Artículo Vigésimo: Causales de la extinción de la propiedad horizontal: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:……………….

A. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que forman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco (75%) por ciento del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida el Gobierno Nacional………………………

B. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto………………………..

C. La orden de autoridad judicial o administrativa………………………………………

Parágrafo: En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido, seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados………………………………………………………………………

Artículo vigésimo primero: Procedimiento: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que la determine, cuando hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos………………………………………………………………………….

Artículo vigésimo segundo: División de la Copropiedad: Registrada la escritura de

Extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre los terrenos y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (01) año………………………………………………………………………………………………..

Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan se optará por la venta. En caso contrario, se aplicará en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que la modifiquen, adicionen o subroguen…………………………………………

Artículo vigésimo tercero: Liquidación de la persona jurídica.- Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal………………………

Capítulo V I I………………..…………………………….……………………………………..

De la reconstrucción del edificio o conjunto……………………………………………..

Artículo vigésimo cuarto: Reconstrucción obligatoria:………………………………...

Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:……

A. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial………………………………………………

B. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad…………….

Parágrafo primero: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad…………………………….

Parágrafo segundo: Reconstruido el edificio o conjunto subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidas, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha…………………………………………………

Artículo vigésimo quinto: Reconstrucción parcial del edificio:……………………….

Cuando la destrucción o el deterioro afecte al edificio o conjunto, en forma parcial, corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como a tomar las decisiones previstas en el parágrafo segundo del artículo anterior…..

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal en los términos del artículo diez (10) de la Ley 675 de 2001…………………..

Parágrafo: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente……………………………………..

Articulo vigésimo sexto: Seguros: Todo edificio o conjunto sometido al régimen de

Propiedad horizontal podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo……………….

Parágrafo primero: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremotos los bienes comunes de que trata el presente reglamento susceptibles de ser asegurados…………………………….

Parágrafo segundo: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables…

Artículo vigésimo séptimo: Incumplimiento en el pago de expensas:………………

El retardo en el cumplimiento en el pago de expensas causará intereses de mora, equivalente a una y media (1 ½) veces el interés bancario corriente, certificado por la superbancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora………………………….

Parágrafo: La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios………………………………………………..

Capítulo VIII…..………………………………………………………………………………..

De la propiedad horizontal como persona jurídica………………………………………

Artículo vigésimo octavo: Objeto de la persona jurídica: La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular…………………………………………….

Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de la propiedad horizontal………………...

Artículo vigésimo noveno: Naturaleza y características: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la del edifico o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde se localiza, y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986……………………………………………………….

Parágrafo: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro……

Artículo trigésimo: Recursos patrimoniales: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto…………………………………………………………………………………………….

Artículo trigésimo primero: Fondo de imprevistos: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal………………………………………………………..

Parágrafo: El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean suficientes para atender las erogaciones a su cargo………

Articulo trigésimo segundo: Órganos de dirección y administración:………………

La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere y al administrador del edificio o conjunto………………………………………………………………………………………….

Capítulo IX….…………………………………………………………………………………..

De la asamblea general…………….…………………………………………………………

Articulo trigésimo tercero: Integración y alcance de las decisiones:………………..

La Asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo trigésimo cuarto: Naturaleza y funciones: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta Ley y tendrá como funciones básicas, las siguientes:………………………………….

A. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados y fijarles su remuneración……………………………..

B. Aprobar o desaprobar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador……………………………………………………………………………………

C. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial……………………….

D. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso……………………………………………………………………………

E. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para períodos establecidos en el reglamento de propiedad, que en su defecto será de un año……………………………………………….

F. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal de acuerdo con la Ley………………………………………………………………………………………………..

G. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar la venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común……………………………………………………………………………

H. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto de conformidad con lo previsto en la presente Ley y reglamento de propiedad horizontal………………………………….

I. Decidir, salvo en los casos 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……………………………………………………………………………

J. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica…………………………..

K. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la presente Ley y el reglamento de propiedad horizontal………………………………………………………………………………………...

L. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma que llegaren a expedir y en el reglamento de propiedad horizontal………………..

Parágrafo: La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo………….

Articulo trigésimo quinto: Reuniones: La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal, y en silencio de éste, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, el revisor fiscal o un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad…………………………………………………………………...

Parágrafo primero: Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en éste……………………………………………………………………………………………….

Parágrafo segundo: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes………………………………………….

Articulo trigésimo sexto: Reuniones por derecho propio: Si no fuera convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto, a las ocho pasado meridiano (8 P.M.)…………………………………………………….….

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora y lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 de 2001, y para efectos de mayorías calificadas……………………………………………………….

Articulo trigésimo séptimo: Reuniones de segunda convocatoria: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8 P.M.), sin perjuicio de los dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejar constancia de lo establecido en el presente artículo………………………………….

Articulo trigésimo octavo: Reuniones no presenciales: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de asamblea general cuando por cualquier medio, los propietarios de bienes privados o sus representantes, o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de la cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad………………………………………………………….

Parágrafo: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios…………………………………………………………………………………...

Articulo trigésimo noveno: Decisiones por comunicación escrita:…………………..

Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados

debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documento separado, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación………………………..

Articulo cuadragésimo: Decisiones en reuniones no presenciales: En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de este reglamento, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo…………

Artículo cuadragésimo primero: Quorum y mayorías: Con excepción de los casos

en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 37, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas……………………………………..

Artículo cuadragésimo segundo: Decisiones que exigen mayoría calificada: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:…………………………………………………………………………..

A. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce de los mismos…………………………………………

B. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal supere cuatro (4) 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 de acuerdo con la Ley………………………

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 de la propiedad horizontal…………………………………..

Parágrafo: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la Ley……………………………………………...

Articulo cuadragésimo tercero: Actas: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, el orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien la solicite…………………………………………….

Parágrafo: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena sanción de carácter policivo…...

Articulo cuadragésimo cuarto: Procedimiento ejecutivo: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta Ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrá exigirse ante el juez competente y como anexos a la demanda, el poder debidamente otorgado, certificado sobre la existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional, y copia del certificado de interés expedido por la superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente Ley……………………………….................................................

Artículo cuadragésimo quinto: Impugnación de decisiones: El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de los bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo adicionen, complementen o modifiquen……………..............................................

Parágrafo: Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo del título II de la Ley 675 de 2001……………………………………….

Capítulo X….……………………………………………………………………………………

Del administrador del edificio o conjunto…………………………………………………

Articulo cuadragésimo sexto: Naturaleza del administrador: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para el período de un (1) año. Los actos o contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extra limitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal………………………………………………………………………………………...

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

Artículo cuadragésimo séptimo: Funciones del administrador: La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:…………………………………………………………………….

A. 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 ingresos y gastos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. …………………………………………………………..

B. 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…………………………………………………………………

C. 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……….

D. 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 ……………………………………………………………………………..

E. Para cada vigencia, el balance general de cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal………………………………

F. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto………………………………………………………………………………………….

G. 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……………..

H. Cuidar y vigilarlos 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…………………………….

I. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias o 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 los mismos, sin necesidad de autorización alguna……………………………………………………………………………………………

J. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobados por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación de la persona jurídica…………………………………………………………………………………

K. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija………………………..

L. Notificar los propietarios 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……………………………………………………………….

M. Hacer efectiva 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……………………………………..

N. Expedir el certificado de 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. Las demás funciones previstas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios………………

Parágrafo: Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto…………………………………………...

Artículo cuadragésimo octavo: Administración provisional: Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial nombrará al administrador definitivo………………………………………………………………………………………….

Título II…..………………………………………………………………………………………

De la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos y de las sanciones………………………………………………………………..

Capítulo I..………………………………………………………………………………………

De la solución de conflictos:………………………………………………………………

Articulo cuadragésimo noveno: Solución de conflictos: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador del consejo de administración o cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de aplicación o interpretación de estas Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:……………………………..

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem……………………..

2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia……………………………………………………….

Parágrafo primero: Los miembros de comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para períodos de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas…………………………………..………….

Parágrafo segundo: El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones………………………………………………………………………

Parágrafo tercero: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite del Capítulo II, título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen……………...…………………………………………………………………

Capítulo II…..…………………………………………………………………………………...

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias……………...

Articulo quincuagésimo: Clase de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar a previo requerimiento escrito, con la condición del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:………………………………………………………

A. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

B. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superior, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor……………………………………………………………………………….

C. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte…………………………………………………

Parágrafo: en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o aquellos destinados a su uso exclusivo…………………………………………………….

Articulo quincuagésimo primero: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo a la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia……………………………..

Articulo quincuagésimo segundo: Ejecución de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:…………………………………………………………….

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios………………………………………..

Artículo quincuagésimo tercero: Impugnación de las sanciones por incumplimiento se las obligaciones no pecuniarias: El propietario de bien privado sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen………………………………..

Articulo quincuagésimo cuarto: Los propietarios de las unidades privadas del primer piso quedan exentos de contribuir al sostenimiento de las escalas que conduzcan al segundo y tercer piso por ser acceso independiente y dicho sostenimiento y arreglo, si fuere necesario, serán pagados por el o los propietarios del Segundo y Tercer pisos según el caso……………………………………………………………………. ……………..

Articulo quincuagésimo quinto: Se nombra como administrador inicial del edificio, objeto de este reglamento, al señor (a) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificada con la cédula xxxxxxxxxxx……………………………………………………………………….

Condiciones de seguridad y salubridad………………………………………................

Seguridad de la construcción: Las fundaciones son en concreto reforzado y las vigas diseñadas para soportar cargas normales y de acuerdo con unas condiciones previamente analizadas………………………………………………………………………..

Las cargas están de acuerdo con la destinación para habitación de un edificio de dos (02) plantas. Los materiales utilizados en la obra negra cumplen con las especificaciones de resistencia al fuego……………………………………………………..

Salubridad: Los pisos están abastecidos de agua. Los sistemas de desagüe están independientes de las aguas lluvias. Estos sistemas fueron elaborados en tubería de P.V.C. que cumple con todos los requisitos de salubridad para tal fin…………………..

Proyecto de división del edificio……………………………………………………………

*El edificio que se pretende dividir es propiedad de los comparecientes, quienes voluntariamente lo someten al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a las prescripciones de la Ley 675 de dos mil uno (2001), ubicado en la carrera xxxxxxxxxxxxxxxx, jurisdicción del municipio de xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx y cuyos linderos al momento de la adquisición aparecen en el preámbulo de este reglamento….*

El edificio propiamente dicho es de un total de dos (2) pisos, una casa de habitación en el primer piso, y un apartamento de habitación en el segundo piso, para dos (2) inmuebles, destinados para vivienda familiar, alinderados en la forma que aparecen en el artículo noveno (9º) de este reglamento……………………………………………………

*Parágrafo.- No existen bienes no esenciales en este edificio…………………………….*

*Hasta aquí el reglamento de propiedad horizontal...........................................................*

Nota.- El suscrito notario advirtió a los propietarios interesados, que este reglamento de propiedad horizontal, ya persona jurídica, debe ser registrado ante la Alcaldía Municipal de Carolina del Príncipe, Antioquia, para darle cumplimiento cabal a la Ley 675 de 2001…………………………………………………………………..

Segundo acto.- Liquidación de la comunidad…………………………………………….

Primero.- Que en este mismo acto las comparecientes nombradas y en las condiciones ya dichas, de común acuerdo han resulto liquidar la comunidad entre ellos existente en los inmuebles mencionados en el reglamento de propiedad anteriormente constituido; lo cual hacen de la siguiente manera:………………………………………………………..

Hijuela primera.- Se le adjudica a la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificada con la cédula xxxxxxxxxxxxx, un xxxxxxxxx por ciento (xx%), en el derecho de propiedad posesión y dominio del inmueble determinado anteriormente como primer piso, casa de habitación, situado en la carrera xxxxxxx, con una cabida superficial de xxxxxxxxxxxx metros cuadrados (xxxx m2); identificado con los linderos citados anteriormente………………………………..……………………………….

Hijuela Segunda.- Se le adjudica a la señora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificada con la cédula xxxxxxxxxxxxxx, un xxxxxxx por ciento (xx%), en el derecho de propiedad posesión y dominio del inmueble determinado anteriormente como primer piso, casa de habitación, situado en la carrera xxxxxxx, con una cabida superficial de xxxxxxxxxxxx metros cuadrados (xxxx m2); identificado con los linderos citados anteriormente ……………………………………………………..………..

Hijuela tercera.- Se le adjudica al señor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identificado con la cédula xxxxxxxx, el ciento por ciento (100%) del derecho de propiedad posesión y dominio del inmueble determinado anteriormente como segundo piso, apartamento de habitación xxx, situado en la carrera xxxxxxxxxxxxxxxxx, con una cabida superficial de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx metros cuadrados (xxxxx m2); identificado con los linderos citados anteriormente………………………………………....

Segundo.- Que se declaran a paz y salvo por la anterior liquidación de comunidad……

Afectación Ley 258/96.- No hay lugar a la afectación a vivienda familiar por el estado civil de los comparecientes y proindiviso en los inmuebles…………………………………

Aceptación de notificaciones electrónicas: El (los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento, el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública, que SI (X) acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico, sobre el estado del trámite del presente instrumento público, una vez haya ingresado a la oficina de registro de instrumentos públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula correspondiente; todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1° de octubre de 2012 y Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo…………………………………………

Presentes los comparecientes nombrados, de las condiciones civiles anotadas, manifiestan que aceptan para si esta escritura en la forma y términos en que está concebida y dan por recibidos los inmuebles que adquieren……………………………..

Presentaron certificado de Paz y salvo predial # xxxxxxx de xx/xx/xxxx a nombre de xxxxxxxxxx, cc xxxxxxxxx, válido hasta xx/xx/xxxx, para el predio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx, matrícula xxx-xxxxx, área xxxxxx, vigencia xxxx, Pi 100%..................................

Certificado de bienes inmuebles xxxxxxx de xx/xx/xxxx, matrícula xxx-xxxxx, avalúo $xxxxxxxxx.oo, área xxxxxxx ha……………………………………………………………..

Paz y salvo de valorización # \_\_\_\_\_, a nombre de xxxxxx, válidos por noventa días, para el predio xxxxxxxxx

Se protocoliza la resolución de planeación de xxxxxxx # xxxx de xx/xx/xxxx, por la cual se otorga licencia de subdivisión en área (rural o urbana), (plano incluido)………….

No presentan paz y salvo de administración del edificio por cuanto no se ha estipulado este concepto, pero se hacen responsables solidariamente por lo que resulte a futuro..

El notario les advirtió a los (las) otorgantes, la obligación que tienen de leer la totalidad de este texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma del mismo demuestra su aprobación total. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 del Decreto 960 de 1970)…………………………………………………………………..

Leída que les fue la presente escritura, la aprobaron en todas sus partes, y advertidos de la necesidad del registro, dentro del término legal, dos (2) meses, la firman por ante mí y conmigo, el notario, que doy fé................................................................................

Derechos $\_\_\_\_.oo, hojas matrices $\_\_\_\_oo, copias protocolo $\_\_\_\_oo; biometría $\_\_\_.oo, Iva $\_\_\_.oo; recaudos $\_\_\_\_.oo, total $\_\_\_\_.oo….

Esta escritura se extendió en las hojas notariales xxxxxxxxx

Se verifican los datos personales de los comparecientes en el sistema biométrico……..

Compareciente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Compareciente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Compareciente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notario,

Adolfo León Mesa Lopera