

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS REPERCUSIONES EN LAS GARANTÍAS
INMOBILIARIAS EN COLOMBIA**

Presentado Por:

JULIAN BETANCUR BETANCUR

Asesor:

LINA MARCELA ESTRADA

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS

MEDELLIN

2017

RESUMEN

Este trabajo busca resaltar como dos de los sectores más importantes en el desarrollo del país, esto es, el Sector Inmobiliario y Constructor, pueden llegarse a ver afectados por vacíos normativos, especialmente en la ley 675 de 2001. Si bien esta ley permite el desarrollo de proyectos inmobiliarios por etapas, existe un vacío jurídico relacionado a la titularidad del derecho real de dominio de las áreas no construidas, cuando el constructor no efectúa previamente un loteo que permita identificar plenamente los lotes restantes para el desarrollo de futuras etapas, a los cuales se les pueda dar un folio de matrícula inmobiliaria independiente.

Como se verá en el desarrollo del trabajo, estas áreas no construidas, no fueron claramente definidas en la clasificación que hace la norma de bienes privados, bienes comunes y bienes comunes de uso privado. Es pertinente pues ahondar en esta temática teniendo presente que, en este tipo de escenarios, hay en juego demasiados intereses de parte de las entidades financieras, de las fiduciarias y finalmente de los clientes de determinado proyecto inmobiliario, que están en cierta manera a la deriva y que es necesario regularlo tan claramente para que no exista vacíos o posibilidad de distintas interpretaciones.

Palabras Claves: Propiedad Horizontal, Reglamento de Propiedad Horizontal, Hipoteca

ABSTRACT

Abstract This paper seeks to emphasize how two of the most important sectors in the development of the country, that is, the real estate sector and a builder, can be reached to see violated or affected by regulatory gaps especially in the Law 675 of 2001. While this law allows the development of real estate projects in stages, there is a legal vacuum with regard to the ownership of the domain right of areas not built, when the constructor does not previously a developer to fully identify the remaining lots for the development of future stages (lots), to which you can give them a piece of independent real estate registration.

As will be seen in the development of the work, these areas are not built, were not clearly defined in the classification that makes the rule of private property, common property and common goods for private use. It is relevant because delve into this issue bearing in mind that in this type of scenarios, there is more at stake too much interest on the part of the financial entities, of the trust and finally of the customers of certain real estate project, that are in some way and that it is necessary to regulate it so clearly so that there is no empty or possibility of different interpretations.

Key Words: Horizontal Property, Regulation of Horizontal Property, Mortgage.

INTRODUCCION

El sector inmobiliario y constructor son sin duda alguna uno de los sectores con más dinámica en el país, los cuales se posicionan incluso, debido a su alto crecimiento, como unas de las más importantes actividades económicas y de generación de empleos en Colombia. Esta dinámica tan positiva que se viene reflejando en distintos sectores, es debido a la importancia que hoy el sector inmobiliario tiene para las personas que buscan una propiedad para su propia vivienda o simplemente como decisión de inversión. La importante valorización de los inmuebles con el paso del tiempo, lo rentable que es invertir en propiedad raíz frente a las opciones que ofrece el mercado bancario, mínimos índices de riesgo y pérdida de los dineros invertidos, mercado que como ya se dijo es sólido, dinámico y estable y la facilidad de acceso a él, son algunas de las características que hoy hacen del sector inmobiliario el mas ocionado a la hora de invertir (Fincaraíz, 2016).

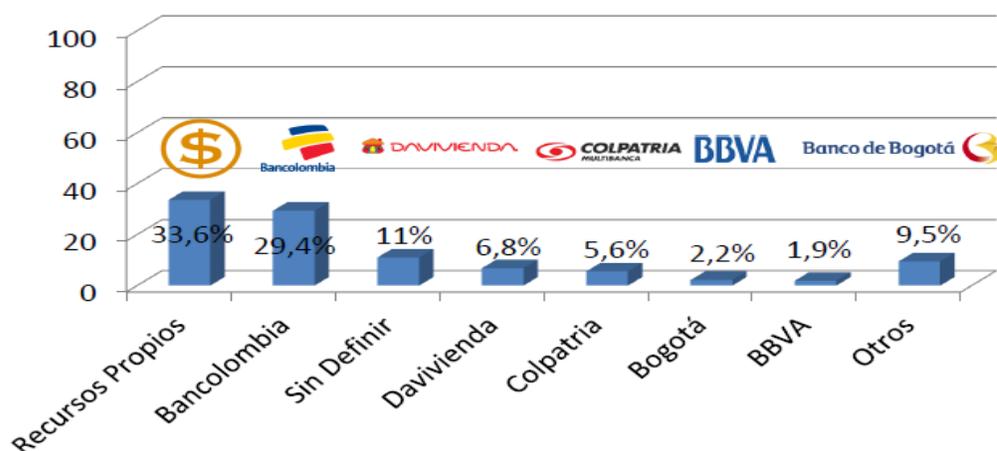
A partir de lo que ha grandes rasgos se ha intentado transmitir hasta el momento, es pertinente realizarnos la siguiente pregunta que nos permitirá el desarrollo de la problemática que se viene dilucidando: ¿Qué consecuencias tiene para los intereses económicos de las constructoras y para las garantías inmobiliarias relacionadas con las entidades bancarias, el vacío existente en el artículo 7 de la ley 675 de 2001?

Para estructurar el marco teórico de este artículo y poder dar una respuesta elocuente a la pregunta planteada en el párrafo anterior, es fundamental partir de la metodología de investigación utilizada, la cual es documental, para desglosar cada una de las coyunturas y temáticas relevantes

para la temática buscando con ello, lograr una conclusión clara y necesaria que nos permita resolver parcial o totalmente lo que acá nos atañe.

LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS REPERCUSIONES EN LAS GARANTÍAS INMOBILIARIAS EN COLOMBIA

Tal y como se dilucida en la (Grafica No. 1), el mayor porcentaje de constructoras del país requieren apalancarse de las entidades bancarias para el desarrollo efectivo de los proyectos inmobiliarios, los cuales se llevan vendiendo en planos (etapa de preventas), por más de dos años o hasta 3 años y medio aproximadamente; ya quienes optan por el desarrollo de los proyectos con recursos propios, son aquellas constructoras sólidas con un fuerte musculo financiero que soportan los altos costos de un levantamiento de un proyecto inmobiliario. Es, así pues, tal y como se percibe en la gráfica No. 1, el 45,9% de los proyectos que actualmente están en desarrollo son aquellos que han requerido del sector bancario para su optimo avance, y ya el 33,6% restante de los proyectos valorados, están siendo financiados con recursos propios de las mismas constructoras o de inversionistas de los proyectos que tienen suficientes recursos para apalancar la obra del proyecto.



Fuente: Coordinada Urbana- CAMACOL Antioquia. **Nota:** Resultados con base en los proyectos que responden ante la pregunta entidad que financia el proyecto y fiduciaria utilizada.

Gráfica 1 Entidades financieras, utilizadas en los proyectos en el Valle de Aburrá, Oriente, Occidente cercano y Urabá

Para el financiamiento efectivo de un proyecto inmobiliario por parte de las entidades bancarias, se requiere entre otras cosas, ciertas garantías inmobiliarias que le respalden a la entidad bancaria aquellas sumas, que, contra avance de obra, son aprobadas y depositadas al constructor para el desarrollo continuo y efectivo del proyecto. La garantía inmobiliaria por excelencia es la hipoteca, la cual, de acuerdo al *Código Civil Colombiano*, es un derecho real que recae sobre un bien inmueble, que, por el hecho de estar hipotecado, no deja de permanecer en poder del deudor y le da derecho al acreedor, en caso de que el deudor incumpla la obligación garantizada con el bien, para perseguirlo en cabeza de quien esté (Alcaldía Bogotá, 1887).

Con la hipoteca debidamente constituida sobre el “*lote de mayor extensión*” (lote sobre el cual se construirá el proyecto inmobiliario independientemente de si esta englobado o desenglobado en matriculas inmobiliarias independientes e independientemente de si se realizará por etapas), en

favor de la entidad bancaria, se supone que queda cubierto el banco ante una imposibilidad de pago por parte del constructor de los recursos entregados a través de un crédito constructor.

El constructor por su parte, es quien tiene la completa responsabilidad junto con sus distintos grupos o áreas (técnica, arquitectónica, estructural, marketing, gerencia, y ventas), para el efectivo desarrollo y manejo del proyecto desde la etapa de estructuración arquitectónica, pasando por la etapa financiera y comercial hasta la etapa de entrega y escrituración de los apartamentos a cada uno de los clientes del proyecto; lo anterior se cumple, claro está, con un uso debido del presupuesto estimado y con un buen análisis de la pre factibilidad teniendo en cuenta los costos directos e indirectos, los posibles imprevistos, tiempos y plazos estimados y la rentabilidad que se pretende obtener.

Una vez agotado lo anterior, esto es, el cumplimiento de una etapa de estructuración del proyecto, una etapa de ventas, una etapa de financiación y como consecuencia de construcción y por último una etapa de entrega, se llega a una “*etapa*” si se quiere llamar así, la cual apenas en el año 1948, empezó a tener una debida regulación con la Ley 182 de 1948. Fue así pues como esta ley, incorporó el régimen de Propiedad Horizontal al ordenamiento jurídico colombiano, régimen que hoy en día, a través de la Ley 675 de 2001, es fundamental para una sana convivencia entre los propietarios de un proyecto inmobiliario.

A partir de la expedición de la Ley 675 de 2001 se logró una regulación mucho más completa de la figura de la Propiedad Horizontal existente y necesaria en todo el sector edificador, además teniendo en cuenta, que con la vigencia de las regulaciones anteriores (Ley 182 de 1948 – Ley 16

de 1985), existía una gran inseguridad jurídica al estar ambas vigentes y a disposición de los propietarios para el uso de alguna de ellas cualesquiera fuera su voluntad. Con la Ley 675 se pudo regular los avances en el sector constructor con la construcción de grandes proyectos no solo residenciales, sino también, comerciales, industriales o mixtos. A su vez, con esta Ley se crea una persona jurídica que, a grandes rasgos, tiene la función primordial de regular y administrar los bienes comunes que están en cabeza de la copropiedad e incluso con la expedición de esta Ley, queda abierta la posibilidad de desafectar el uso común que tiene la copropiedad sobre estos bienes para enajenarlos o darles una utilidad mayor en beneficio de toda la copropiedad.

La propiedad horizontal, para que el lector pueda ir teniendo una mayor claridad sobre el tema, es una forma de dominio que tienen los propietarios de un proyecto sobre las distintas unidades inmobiliarias privadas y a su vez, comparte con los demás propietarios del proyecto, la titularidad del dominio sobre otros bienes que reciben el nombre de “*comunes*”, los cuales tienen un carácter necesario para el uso, goce y disposición del derecho que se tiene sobre las unidades inmobiliarias individualmente consideradas; más adelante se describirá en detalle, los distintos bienes resultantes a la hora de conformarse el régimen de propiedad horizontal (marco normativo que regirá la convivencia entre los propietarios), en un determinado proyecto.

Pues bien, estos primeros comentarios realizados sobre el sector inmobiliario y el constructor sirven como preámbulo para contextualizarnos un poco sobre las temáticas que tocan el problema verdadero que se piensa suscitar, detallar y resolver con este artículo.

La Ley 675 de 2001, la cual someramente ya se comentó, tiene como objeto regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad (Secretaría Senado, 2001).

Esos derechos de copropiedad sobre el terreno, como ya lo veremos, tienen altas repercusiones tanto para las entidades bancarias como para los mismos constructores (que pretendan el desarrollo de proyecto por etapas), por vacíos normativos que dejan de manera ambigua esos derechos que recaen sobre la copropiedad y es sobre esto en lo que se piensa fundamentar este artículo de grado.

Pues bien, durante el año de práctica en el área jurídica inmobiliaria de Bancolombia, nos pusimos en la tarea de detectar necesidades regulatorias propiamente del sector inmobiliario que pudieran afectar los intereses de Bancolombia y fue así entonces como se detectó un vacío normativo en la Ley 675 de 2001 especialmente en su artículo 7° el cual cita lo siguiente:

Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes

localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.” (Secretaría Senado, 2001).

De acuerdo a esto, si bien la Ley 675 de 2001 en su artículo 7 permite el desarrollo de proyectos por etapas, existe un vacío jurídico en cuanto a la titularidad del derecho real de dominio de las áreas del terreno del proyecto que aún no han sido construidas, cuando el Constructor no efectúa previamente un loteo que permita identificar plenamente los lotes para el desarrollo de futuras etapas (lotes de reserva), a los cuales pueda dárseles un folio de matrícula inmobiliaria independiente. Estas áreas no construidas, no fueron previstas dentro de la clasificación que hizo la norma de bienes privados, bienes comunes y bienes comunes de uso privado que son los bienes en los que se divide un proyecto una vez queda regulado el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se trae a colación la siguiente expresión que usan algunos constructores en la escritura pública, pero ésta podría considerarse ineficaz ante una eventual asamblea de copropietarios que impida el desarrollo de una segunda etapa, por ser la copropiedad la dueña del lote al considerarse este como bien común resultante; la expresión es la siguiente:

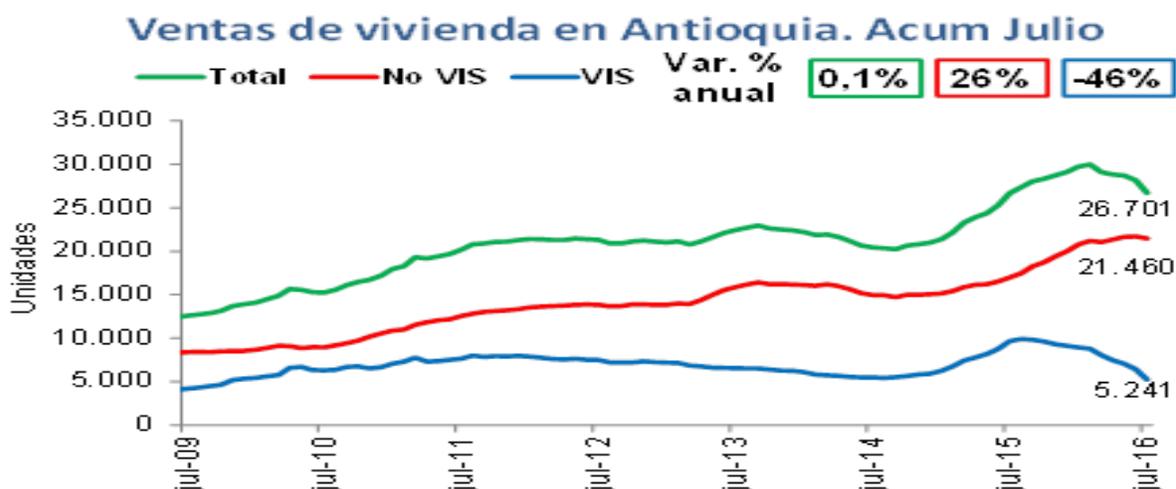
El propietario inicial se reserva la facultad de adelantar una segunda Etapa del Proyecto, desaglobar el área reservada a la que se alude, enajenarla, o adelantar cualquier acto jurídico respecto de la misma, así como gravarla sin que para estos actos requiera autorización alguna de los copropietarios, ni de la persona jurídica.

Tal y como se aprecia, no queda ninguna claridad en el objeto, toda vez que la porción de lote no tiene área ni linderos propios, no está individualizada jurídicamente y por lo tanto no puede ser objeto de transferencia a un patrimonio autónomo o a una hipoteca.

Sin lugar a dudas, llevar a buen término una necesidad regulatoria como ésta, permitiría disminuir el alto riesgo que hoy asumen las entidades bancarias que buscan respaldar los créditos constructor otorgados a las constructoras con garantías que pueden verse afectadas por derechos que quedan en el aire y que pueden quedar en manos de una copropiedad para su libre disposición y manejo.

Esto deja totalmente en el aire, para una entidad bancaria, identificar ante un eventual incumplimiento de la constructora en su obligación hipotecaria, que bienes se podrán perseguir ante un eventual proceso ejecutivo hipotecario, pues lo que realmente se podría perseguir, luego de todo esto, sería los bienes propios de la constructora y sus socios. Más aún, tal y como lo muestra

la gráfica (Gráfica No. 2), cuando estamos ante un sector que desde el año pasado viene en un alto crecimiento (referencia Antioquia), lo cual asegura para los Bancos, una alta colocación de créditos y, por lo tanto, un mayor riesgo de afectación de los intereses tanto de ellos mismos como el de las constructoras.



Gráfica 2 Ventas de vivienda en Antioquia

Fuente: Coordinada Urbana-Camacol Antioquia.

En efecto, el problema para el caso concreto de las constructoras radica en que, como es lo habitual, el costo de los lotes para el desarrollo de proyectos es factible de acuerdo a las densidades urbanas, los índices de construcción, alturas y volumetrías que permita el POT de acuerdo a la ubicación del lote, su área total, entre otros aspectos. A partir de lo anterior, las constructoras realizan su pre factibilidad teniendo en cuenta el número total de etapas que la norma les permita y el número de unidades inmobiliarias individuales resultantes por cada una de ellas. Además, por lo general, como costumbre comercial, las primeras etapas de los proyectos se venden a unos precios bajos para ganarse el mercado y posicionar el proyecto en el sector y más adelante, en las demás etapas faltantes por vender, se incrementan los precios considerablemente, lo anterior, para

recuperar el déficit que las primeras etapas dejó, pero ya con la premisa de tener un mercado relativamente ganado y un proyecto ya debidamente posicionado.

Entonces, si una constructora realiza una negociación de un lote por un X precio del cual, por su ubicación y su área total, solo se podrán construir 4 etapas cada una con 50 apartamentos en total, será muy riesgoso en términos económicos para la constructora, si ésta no realiza desde un inicio un loteo o un desglobe que permita identificar individualmente cada uno de los lotes en donde se desarrollaran las tres etapas faltantes y en donde, una vez construida la primera etapa debidamente sometida al régimen de propiedad horizontal, no le permita la copropiedad el desarrollo de las futuras etapas por estar el derecho real de dominio de los terrenos resultantes en cabeza de ésta en calidad de bienes comunes.

Solo hemos hablado, partiendo del vacío normativo, del riesgo de no poder construir, pero sería mucho más riesgoso el caso en donde una constructora efectivamente desarrolle una torre o una nueva etapa sobre un lote que tiene el derecho real de dominio en cabeza de una determinada copropiedad y en donde posteriormente, la copropiedad impida que la constructora pueda realizar las entregas, la misma escrituración de cada una de la unidades individuales a cada uno de los propietarios y por último, en donde el constructor no pueda desafectar cada una de las hipotecas individuales de la hipoteca que recae sobre el lote de mayor extensión, pues realmente, la constructora ya no es la dueña de lo principal y menos lo será de lo accesorio. Allí, las pérdidas solo económicas serian invalorable y no solo para el constructor sino también para cada uno de los propietarios y el propio banco financiador, pues no tendría garantía palpable para recuperar los dineros prestados al constructor. Lo anterior, partiendo del hecho y de la costumbre del sector, en

donde ninguna entidad involucrada en la actividad edificadora, como por ejemplo la curaduría o Registro de Instrumentos Públicos, ha identificado la problemática y por ello permiten sin ningún problema el desarrollo de etapas sobre lotes que jurídicamente están en cabeza de la copropiedad y las constructoras por ingenuidad o para disminuir rubros no lo hacen, pues son altos los costos de desenglobar lotes resultantes para identificarlos individualmente.

Vemos pues de una manera un poco más ejemplificada el riesgo que resulta de este vacío normativo y las implicaciones económicas que tendría esto, teniendo presente los altos costos que implica un desarrollo de un proyecto, el cual, si no se termina tal y como se planeó desde un inicio, puede incluso generar la quiebra para una constructora.

Sobre este tema se ha hecho una exhaustiva búsqueda en bibliografía (tanto en doctrina como jurisprudencia), que permita dar luces sobre alguna problemática real ya presentada del vacío normativo comentado en el sector inmobiliario y constructor pero por un lado, lastimosamente no ha sido posible encontrar ningún caso ya presentado que sirviera de fundamento teórico y de ejemplo práctico para el desarrollo del artículo y por otro lado, pues siquiera aún no ha sucedido ningún caso de este estilo que haya perjudicado de manera grave una constructora o a una entidad bancaria, esperemos que por lo pronto no suceda.

Pues bien, para empezar a ahondar en la problemática y entender cada uno de los matices que tiene, de todos sus alcances y respectivas consecuencias es importante explicar y detallar aquellos temas fundamentales que lo tocan para así contextualizar al lector y pueda comprender el vacío

per se y lo que significa para unos sectores (inmobiliario y constructor) con alta dinámica a nivel nacional.

Se ha mencionado durante el transcurso de este trabajo, como el vacío normativo podría poner en juego, principalmente, aquellas garantías inmobiliarias que suelen usar las entidades bancarias como respaldo a los créditos otorgados.

Ya se ha adelantado, que la garantía inmobiliaria por excelencia es la hipoteca, la cual se constituye para garantizar una obligación o deuda; es decir, quien adquiere una obligación (constructora) garantiza al acreedor (entidad bancaria) el pago de la misma (crédito pre operativo y constructor) con un bien inmueble (Lote del proyecto), para lo cual constituye el contrato de hipoteca. En los créditos de vivienda, el contrato por el cual surge la obligación es el contrato de mutuo, el cual queda documentado en un título valor, que para este caso es el pagaré; la hipoteca queda como contrato accesorio a éste. Como es sabido, en Colombia todos los contratos que se celebren respecto a bienes inmuebles, requieren ser otorgados por escritura pública y dicha escritura debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para los créditos de vivienda puntualmente, la hipoteca que se constituya sobre el lote que la constructora piensa desarrollar debe ser en primer grado, que determina esto, el momento del registro de la escritura mediante la cual se otorgó la hipoteca. En materia de derecho registral opera un principio que reza que “el que es primero en el tiempo es primero en el derecho” (Derecho Notarial y Registral, 2017).

Así, el acreedor a favor de quien se registre primero una escritura de hipoteca ocupará el primer grado, quien registre posteriormente otra hipoteca ocupará el segundo grado y así sucesivamente en la medida en que vayan siendo registradas nuevas hipotecas; lo anterior es exigido por La ley 546 de 1999 (Secretaria Senado, 2016).

Anteriormente, se solía usar un contrato independiente al de hipoteca que les permitía a los acreedores (en este caso a las entidades bancarias), pagar el crédito a su favor con los frutos que produzca el inmueble del deudor.

Este contrato o mejor dicho garantía, es llamada anticresis, la cual no saca el inmueble del comercio y, en consecuencia, el bien puede ser enajenado libremente. Esta garantía es independiente de la hipoteca y se traduce en un mecanismo para normalizar la cartera morosa de un cliente sin acudir a un proceso ejecutivo hipotecario; es decir, en lugar de embargar y secuestrar el inmueble, el acreedor tiene la posibilidad de tomar su posesión a título de administración, con el fin de abonar a la deuda lo que produzca el bien durante un período establecido hasta restablecerse la situación y salir de la mora; momento en el cual se devuelve el inmueble a su propietario para que lo siga ocupando (Mutis, 2017).

Esta garantía fue exigida en una época por la antigua red Conavi a los deudores hipotecarios, como una garantía adicional a la hipoteca. Posteriormente, se dejó de usar como garantía independiente y se incluyó en la minuta de hipoteca como promesa de anticresis.

Durante el periodo que estuve en Bancolombia, nos llegó una solicitud por parte del área de Riesgos en donde nos pedían revisar una garantía inmobiliaria adicional que es la fiducia en garantía, pues ello disminuía riesgos internos del Banco y ampliaba la oportunidad de negocios con el cliente constructor. La fiducia en garantía consiste en obrar como garantía admisible para que fideicomitentes o terceros se puedan obligar con entidades financieras u otros acreedores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta garantía se constituye con la transferencia de uno o más bienes (que para el caso en concreto podría ser el lote en su totalidad) a un patrimonio autónomo (bienes transferidos a una fiduciaria los cuales salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente, quien es el titular del dominio y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo, artículos 1226 a 1244 del C. Co, sobre el cual la Fiduciaria expide certificados de garantía a favor de él o a los acreedores garantizados).

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la Fiduciaria ejecuta la garantía de conformidad con las instrucciones contenidas en el contrato, mediante la venta, remate o dación en pago de los bienes fideicomitidos. A diferencia de la hipoteca en primer grado, la fiducia en garantía permite garantizar el pago de un crédito a uno o varios acreedores en diferentes momentos, y con un solo bien inmueble, mediante la expedición de certificados de garantía hasta por el 70% del valor comercial del inmueble en el caso de bienes urbanos, y hasta el 60% para bienes rurales (Garantía, 2017).

Si bien es una garantía inmobiliaria loable para garantizar un crédito hipotecario a una constructora, el concepto jurídico que se emitió desde nuestra área fue desfavorable en proyectos de vivienda; lo anterior, a la luz de la Ley 546 de 1999 ya que para proyectos de vivienda se debe

acatar el numeral 4 del Artículo 17, por remisión expresa del Artículo 25 de la citada norma el cual manifiesta lo siguiente:

Artículo 25. Crédito para la construcción de vivienda. <Artículo condicionalmente exequible> A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y el artículo 18 anterior. (Secretaría Senado, 2016)

Y de acuerdo a esta remisión el artículo 4 que es el cual limita la utilización de esta garantía cita lo siguiente:

Artículo – No. 4. Condiciones de los créditos de vivienda individual. 4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas. (Secretaría Senado, 2016)

Este numeral 4 enfatiza en que la garantía de créditos para la construcción de vivienda debe estar en primer grado y como lo vimos en la definición de la fiducia en garantía, ésta permite garantizar el pago de un crédito a uno o varios acreedores.

Dentro del marco teórico se desarrollarán otros temas relevantes que permitirán entender el contexto de la problemática y ayudará por supuesto, a proponer las soluciones pertinentes al caso planteado. Estos serán los temas que, si bien ya tienen un significado, se busca dar una noción al

lector de su actual significado y funcionamiento, para posteriormente dar a entender la postura planteada en esta investigación.

Para entrar en ejecución es necesario comenzar por dilucidar de lo general a lo particular y por ello es importante empezar por explicar la Propiedad Horizontal. La Propiedad Horizontal se puede llegar a entender en un sentido muy general como aquel conjunto de bienes de diferentes categorías. En primer lugar, aquellos bienes de los cuales se busca el goce colectivo se denominarán bienes comunes (su carácter de comunes no les cambia su calidad de ser bienes privados), y a su vez, la delimitación de ciertos bienes, los cuales se van a considerar privados, toda vez que solo su dueño va a responder por ellos, todo esto atado de una copropiedad con respecto al terreno en donde se encuentran.

La ley la considera una forma especial de dominio, toda vez que en la propiedad horizontal se encuentran bienes de múltiples calidades "fundidos" en una sola propiedad, la cual está regulada de manera diferente a las regulaciones de la propiedad traídas por el código civil. Se trae a colación, la definición planteada por Luis Guillermo J en su libro la Propiedad Horizontal en donde la define como

(...) una forma de propiedad sobre inmuebles constituida voluntariamente por su propietario, sometida a una normatividad legal específica, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común o colectiva (Velasquez, 1988).

Por su parte, es así como ha reconocido la Corte Constitucional la Propiedad Horizontal:

Es 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, 1997).

Para entender mejor el régimen de propiedad horizontal, cabe resaltar la definición de edificio, en el sentido de que este es un bien inmueble de uno o más pisos, dentro del cual se encuentran 2 o más unidades privadas independientes, las cuales comparten unas áreas comunes tales como zonas verdes y zonas de ingreso y salida de las unidades privadas independientes al espacio público como tal.

Y a su vez, es necesario dilucidar lo que significa conjunto, significado que lo proponemos tal y como lo manifiesta *Luis Guillermo Velásquez J.* en su libro *Ley de Propiedad Horizontal*:

Este es considerado entonces como un desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes (Velásquez, 2014).

El autor en su libro, manifiesta como el desarrollo de proyectos por conjuntos fue el que motivó, en un gran porcentaje, la expedición de la Ley 675 de 2001 y frente a ello comenta lo siguiente:

Tal como se deduce de la exposición de motivos de la Ley, este sistema de construcción es el que más impulsó su expedición, porque la normativa tradicional se había quedado corta en su regulación. Los reglamentos se habían encargado de suplir la deficiencia legal mediante el establecimiento de cláusulas de reserva para el propietario inicial, sobre la forma o manera de integración por el mismo de las etapas posteriores. De ser entonces la cláusula de reserva una previsión estatutaria, pasa a tener rango legal tal como lo establece el artículo 7 de la ley. Según este texto, el lote sobre el cual se realiza la construcción o urbanización puede estar compuesto por uno o por varios, lo que permite el desarrollo de etapas posteriores (Velásquez, 2014).

Como ya se ha mencionado en varias ocasiones, para un debido manejo de la institución de la Propiedad Horizontal en un proyecto inmobiliario existe el Reglamento de propiedad horizontal, este reglamento es quien regula los derechos y obligaciones de los copropietarios con respecto a la propiedad horizontal, básicamente es ley para las partes. Este reglamento, adicionalmente hace alusión a terceros que se involucren en la propiedad horizontal, y estos vendrían a ser quienes arrienden algún bien privado de la propiedad horizontal, toda vez que al hacerlo están aceptando el reglamento.

Los reglamentos de propiedad horizontal fueron los gestores de este precepto de notable importancia para los constructores y que no tenía consagración expresa en la legislación derogada. Subsiste, sin embargo, la inquietud generada en el sistema sobre las cláusulas de reserva establecidas por algunos constructores en los reglamentos de propiedad horizontal y que la Ley solo se atrevió a tocar en este punto. Como dato curioso, los fantasmas del linotipo habían borrado esta norma del texto publicado en la Gaceta del Congreso¹. Después revivió fragmentada o mutilada en la aprobación para primer debate en el Senado de la República² y por último los ponentes en la Cámara de Representantes la rescataron casi en los mismos términos del proyecto inicial presentado por el Gobierno.

Ha existido en la doctrina la tesis de la homogeneidad existente entre la Propiedad Horizontal y la Copropiedad por su objeto, pues en ambas instituciones, un propietario tiene derechos sobre determinados bienes, que, para la Propiedad Horizontal, son bienes privados perfectamente delimitados y para la copropiedad, son bienes comunes de los cuales cada propietario es dueño de una cuota proindiviso que no puede materializarse. Si bien, hay cierta similitud entre ambas instituciones, cada una tiene ciertas características o connotaciones que las diferencian, tal y como lo menciona Luis Guillermo Velasquez en su libro:

Como instituciones jurídicas de carácter general, la forma de propiedad denominada propiedad horizontal y la copropiedad son figuras de diferente contenido porque la primera implica necesariamente la conjugación homogénea de una propiedad privada sobre bienes exclusivos y una común sobre bienes

¹ Gaceta del Congreso núm.-78, 31 de marzo de 2000

² Gaceta del Congreso núm. 217, 16 de junio de 2000, pág.28

comunes; en cambio la segunda, no presenta dicho desdoblamiento ya que sólo hay copropiedad sobre un bien o sobre una universalidad de bienes (Velasquez, 1988, pág. 27).

A mi juicio, la Ley española de la propiedad horizontal del 21 de julio de 1960, se refiere con cierta similitud a lo anterior; ésta comenta lo siguiente sobre el tema:

La propiedad horizontal hizo irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes, pero el progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad (Comunidades, 2017).

Como ya se ha anticipado y se ha comentado en frecuentes ocasiones, reforzaremos el significado de Reglamento de Propiedad Horizontal y los bienes del proyecto que quedan regulados allí: en este reglamento se regulan los usos de los distintos bienes de los cuales está conformado un proyecto inmobiliario.

Según Luis Guillermo Velasquez la propiedad horizontal es:

(...) un conjunto de normas dictadas voluntariamente por el propietario o propietarios de un bien inmueble, con base en el ordenamiento jurídico en general y que admiten el funcionamiento de unidades privadas y comunes bajo un mismo contexto jurídico y material, estableciendo los derechos y obligaciones recíprocas

y demás aspectos relacionados con la administración, uso, goce y conservación de los bienes o áreas privadas de servicio común (Velasquez, 1988, pág. 112).

En esta regulación es la que se encuentran las dificultades señaladas en la investigación, toda vez que allí es donde se limita el uso de los bienes comunes luego de su delimitación e individualización en el régimen de propiedad horizontal.

Para entenderlo mejor vamos a diferenciarlos en las distintas categorías que trae la ley, y estas son:

- **Bienes privados o de dominio particular:** son aquellos inmuebles que, estando dentro de la propiedad horizontal, son de uso exclusivo de su dueño, al cual se puede ingresar por la vía pública, o mediante pasajes comunes dentro de la propiedad horizontal. Cabe resaltar que la calidad de este bien es la que determinara la participación de su dueño dentro de la propiedad horizontal, toda vez que, siendo los bienes privados de diferentes características, algunos llegaran a tener mayor participación dentro de la propiedad horizontal.

Miremos como lo describe la norma:

Artículo 3. Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, serán identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso segundo del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo (Corte Constitucional, 2003).

Hay otros bienes que también pertenecen a la copropiedad que son los bienes comunes, de los cuales hay dos modalidades:

- **Bienes comunes:** son aquellos bienes que están dentro de la propiedad horizontal, y que son de uso común de todos los propietarios de bienes privados de esta, debido a que estos bienes comunes son los que facilitan el ingreso a los bienes privados. Esto quiere decir que todos los dueños de algún bien privado dentro de la Copropiedad se convierten en dueños mancomunados de estos bienes comunes y por ende deben participar en su mantenimiento y cuidado.

En consecuencia, todos los copropietarios deben aportar una cuota proporcional a su bien privado para sostener estos bienes comunes y esta será obligatoria para todos sin excepción alguna. Adicional a estas obligaciones, también tienen derechos sobre estos bienes, dándoles la posibilidad de participar mediante votación sobre la disposición de los mismos en un porcentaje de acuerdo al área privada de la cual sean dueños.

La Ley 675 del 2001 en su artículo 3 define estos bienes de la siguiente manera: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

En este artículo el dilema fundamental estará en definir, de acuerdo al vacío normativo en la Ley, en cabeza de quien quedará el derecho real de dominio sobre los lotes resultantes. Para ello realizamos una pequeña contextualización de ello para luego desarrollarlo con las propuestas al vacío normativo per se.

- **Bienes comunes esenciales:** al igual que los bienes anteriores, estos bienes son responsabilidad de todos, pero la característica esencial que se deriva de estos bienes es porque son los que les brindan seguridad, existencia, estabilidad y conservación a las estructuras del proyecto en general. Algunos de estos bienes son: las columnas de los edificios, los cimientos, el

terreno donde se encuentra construido, los ductos de servicios públicos, las fachadas y los techos, entre otros.

- **Bienes comunes de uso exclusivo:** la ley 675 de 2001 en su artículo 22 se refiere a éstos bienes como aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros. Éstos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Otro tema fundamental para finalizar esta pequeña contextualización es el de Propietario inicial y derecho real de dominio. En Colombia el derecho real de dominio se obtiene por su propietario mediante un título (una escritura de compraventa, por ejemplo) y un modo (realizada la compraventa es la tradición). Es necesario entonces para definir esta situación jurídica observar

los títulos y el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble.

Sólo el propietario puede constituir el régimen de propiedad horizontal y es a ese propietario inicial o constituyente al que se refiere la Ley en esta definición. Como es obvio, este propietario es diferente del que adquiere el dominio de la unidad privada en un primer momento, una vez constituido el reglamento (Velásquez, 2014).

Cuando hablamos de los derechos reales en este caso en concreto, es necesario mencionar al derecho pasivo, toda vez que este es la diferencia entre el sujeto activo, es decir, quien tiene el dominio del bien y quién no. Pero al crear un régimen de propiedad horizontal, se empieza a desdibujar esa línea, creando copropietarios, los cuales vienen a ser sujetos activos de un bien privado dentro de la propiedad horizontal, más no son sujetos activos plenos de los bienes comunes, y ahí es donde surge la discusión de porque el propietario inicial debe perder su calidad de sujeto activo frente a esos bienes comunes al momento de creación de la propiedad horizontal, si él lo que buscaba era ceder, única y exclusivamente bienes privados.

Se reconoce que existen bienes comunes, pero no podemos simplemente por una regla de descarte, considerar que todos los bienes que no han sido clasificados como privados pasan a ser comunes.

Este mecanismo de clasificación de bienes no puede ser así, toda vez que se debería poder disponer de bienes tales como fracciones de lote sin necesidad de apartarlas del régimen de

propiedad horizontal. De hecho, esta misma problemática se empezó a vislumbrar con los inicios de la incorporación del Régimen de Propiedad Horizontal al sistema jurídico colombiano, especialmente con la expedición de la Ley 16 de 1985, pues no quedaba claro a que título y modo era transferido el derecho real de dominio de algunos bienes en cabeza del constructor a la persona jurídica creada por el Reglamento de la Propiedad Horizontal, bienes que quedan transferidos en la calidad de bienes comunes para el uso, goce y disposición de una multiplicidad de propietarios.

Para comenzar a concluir el desarrollo de las temáticas, es de gran importancia realizar un pequeño recuento sobre el derecho comparado, en especial el español y el chileno, para que de manera somera, se enfoque un poco la temática en cuestión hacia posiciones distintas que con seguridad servirán a la hora de realizar conclusiones sobre el artículo que nos ocupa.

Pues bien, para dar inicio con lo enunciado en el párrafo anterior, es pertinente mencionar algunos hallazgos encontrados en la legislación española en donde encontramos que, aunque utilice una terminología distinta, posee grandes similitudes con el régimen de Propiedad Horizontal colombiano, toda vez que ésta también divide los bienes de la propiedad horizontal en comunes y privados y otorga exigencias similares a los propietarios de los inmuebles individualmente considerados que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal. Lo importante acá son las diferencias entre el régimen español y el colombiano, ya que de ahí es de donde vamos a hacer el análisis para nuestro problema.

La Propiedad Horizontal en España está regulada por la Ley 49 del 21 julio de 1960, la cual actualmente está modificada en algunos acápites por la ley 8 del 6 de abril de 1999 (Comunidades, 2017).

Por su parte, el Código Civil Español en su artículo 396, desarrolla con gran diferencia al ordenamiento colombiano, los bienes comunes, en donde de manera enunciativa, los delimita en el suelo, el vuelo, las cimentaciones, entre otros, pero en ninguna parte niega o prohíbe el derecho real de dominio de manera exclusiva sobre ellos. Así a diferencia de lo que sucede en Colombia, es factible que el suelo pertenezca en propiedad exclusiva a una persona que ha constituido a favor del constructor del edificio un derecho de superficie, con lo cual lo autoriza, para realizar construcciones sobre el suelo ajeno y hacer suyas tales construcciones, pero sin adquirir el dominio sobre el suelo que sigue siendo del propietario original. Con el vuelo, ocurre algo parecido, pues es legal que el propietario del edificio, que vende sus pisos y locales, se reserve el vuelo del mismo para construir sobre él y con ello adquirir la propiedad de lo construido (Diez, 2005, págs. 254-255). Empezamos pues a ver con esto, sustanciales diferencias que, aplicadas al ordenamiento jurídico colombiano, en especial a la Ley 675 de 2001, pueden salvaguardar los intereses de los bancos y de las mismas constructoras, que es el tema que realmente nos atañe.

En España, existen 3 formas de constituir un régimen de propiedad horizontal en un proyecto inmobiliario, estos son:

1. Desde el momento de su construcción, se estipula que este bien se va a dividir en propiedades privadas independientes con espacios comunes, por lo cual, a medida que se va desarrollando el inmueble, se va creando la propiedad horizontal como tal.

2. Existe un inmueble que pertenece a un solo dueño y éste después de construido y de hecho de vivir en él, puede someterlo al régimen de propiedad horizontal.

3. Desde antes de que los inmuebles estén contruidos se puede someter al Régimen de Propiedad Horizontal, incluso se puede llegar a vender algunos de estos inmuebles futuros mediante documento privado y escritura pública si se desea. Esta posibilidad es viable siempre y cuando estipulen el grado de participación y las características futuras de cada inmueble en el régimen de propiedad horizontal.

Esta clasificación, aunque es muy similar a lo que ocurre en nuestro ordenamiento jurídico, otorga un escenario que en Colombia no se da y que podría ser útil para la solución del problema planteado en este artículo. Este es, precisamente, el primer numeral mencionado anteriormente, en donde se puede constituir el Régimen de Propiedad Horizontal contra avance de obra, lo cual ocasiona que la copropiedad se va haciendo dueña de los bienes comunes que ha medida del avance del proyecto se van desarrollando.

Si el régimen de propiedad horizontal se puede constituir mientras la construcción se encuentre en curso y a este se pueden ir anexando inmuebles a medida que se va construyendo, le daría la posibilidad al constructor de seguir disponiendo de la propiedad y de ampliar el régimen de

propiedad horizontal hasta donde considere necesario, sin necesidad de comprometerse con el desarrollo de un proyecto que no puede construir solo por hace una inscripción anticipada y le daría la libertad de determinar hasta donde lo quiere y puede construir.

Por otro lado, existe en España una prohibición expresa para todos los propietarios de determinados bienes privados que están dentro de un régimen de propiedad horizontal, de disponer de los bienes de uso común lo cual cierra las puertas a cualquier escenario de instaurar el régimen plenamente y luego pretender usar lo estipulado como zonas comunes (las que en España se definen por descarte como todo aquello que no se considera bien privado y está dentro de la propiedad horizontal), para seguir creando bienes privados dentro de la propiedad horizontal (Lasarte, 2009).

Ahora bien, desde el ordenamiento jurídico chileno (Ley 19537 de 1997), se define la copropiedad inmobiliaria como:

(...) un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos (Ministerio De Vivienda Y Urbanismo, 1997).

A partir de lo encontrado en esta Ley se pudo percibir que esta problemática planteada, dentro de nuestro ordenamiento, ni siquiera tiene las soluciones parciales que se pueden encontrar en el ordenamiento jurídico colombiano, en lo relativo a la disposición del dominio del predio en el cual

se encuentra constituido un Régimen de Propiedad Horizontal. Esto quiere decir que en Chile, solo se puede disponer de la manera que se estipule al momento de la creación de la escritura mediante la cual se inscribe la propiedad horizontal, lo cual le da seguridad jurídica a la creación de la propiedad horizontal y obliga a los constructores a tomar desde el comienzo otras medidas tales como la división del bien inmueble antes de construir para poder seguir disponiendo de él sin tener que acudir a los copropietarios y arriesgarse a recibir una negativa por parte de ellos, como podría ocurrir en Colombia. Eso sí, a diferencia de lo que pasa en Colombia, es posible modificar o sustituir el Reglamento constituido inicialmente luego de que se haya vendido más del 75% del proyecto, lo anterior con el fin de que sea tomada en cuenta la voluntad de los copropietarios del proyecto.

En el caso chileno, se abre la puerta para que los copropietarios, luego de que este enajenado más del 75% del proyecto, puedan disponer del Reglamento de Propiedad Horizontal con probabilidades de colocar en riesgo algunos intereses de las constructoras o de los mismos bancos, pero estamos bajo un supuesto poco probable, pues ya el proyecto se encuentra en una etapa final en donde los riesgos son ya mínimos; distinto es en el caso colombiano, en donde sin ni siquiera tener un avance del 20% del proyecto ya hay posibilidades altas de riesgo de dejar al arbitrio intereses sustanciales de constructores y sus respectivos bancos apalancadores.

CONCLUSIONES

Es loable que con lo que se ha aproximado hasta este momento, se pueda llegar a soluciones o varias posibilidades claras que permitan llegar a proteger esos intereses económicos de las constructoras y salvaguardar esas garantías con las cuales “protegen” las entidades bancarias, los créditos constructores aprobados para el desarrollo efectivo de uno o varios proyectos inmobiliarios.

Con todo esto, se ha realizado pues un análisis a la propiedad horizontal tal y como la plantea la ley 675 de 2001, para lograr a partir de ello, comenzar a fundamentar el planteamiento o cuestionamiento que se propone en este trabajo. Para contextualizar y poner de plano lo que acá nos atañe, se decidió traer a colación los conceptos básicos de la Propiedad Horizontal, tales como, la Propiedad Horizontal per se, la figura del Reglamento de Propiedad Horizontal, el derecho real de dominio, los distintos bienes que surgen a la hora de aplicar en un proyecto inmobiliario la Propiedad Horizontal, entre muchos otros, para poner de manifiesto, todas aquellas figuras que de una u otra manera son relevantes para entender el vacío normativo y todo su marco estructural.

Este análisis, en particular el realizado al término “conjunto” nos ha arrojado una controversia interesante con respecto al tema a tratar; lo anterior, debido a que la ley 675 de 2001 en su artículo 7, trae lo que a grandes rasgos se podría entender como la solución al problema planteado, toda vez que dilucida como se debe desarrollar a nivel de la escritura pública del lote usado la constitución de la propiedad horizontal y las futuras modificaciones a esta y a su vez, pide

específicamente, una distribución de los coeficientes de la propiedad horizontal durante el desarrollo de cada etapa.

Fruto de lo expresado en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, podríamos entender solucionado este problema desde lo teórico, pero en la práctica se reconoce que este artículo no es suficiente para darle un desarrollo óptimo a la propiedad horizontal, y esto por dos razones:

1) El artículo 7 plantea que desde la creación del régimen de propiedad horizontal se tiene claro o concebido la intención de seguir construyendo a futuro nuevas etapas; pero, no siempre el ánimo de seguir construyendo o de construir por etapas se encuentra desde la creación de la propiedad horizontal, por lo cual, de no ser especificado en la escritura pública que crea el régimen de Propiedad Horizontal quien es el dueño inicial del lote en cuestión, quedarían, como ya se ha tratado en este artículo, los intereses económicos de éste y de los bancos en manos de la libre voluntad de los miembros del Régimen de Propiedad Horizontal.

2) Por otro lado, si este artículo 7 se aplica a cabalidad, tal y como lo recalca el Dr. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, se le estarían otorgando facultades al constructor o dueño inicial, para afectar a los miembros del régimen de propiedad horizontal, toda vez que la construcción por etapas permite al constructor decidir no sólo sobre los bienes de uso exclusivo, sino también sobre los bienes de uso común (que serán para el disfrute de los distintos propietarios), dándole la facultad no sólo de decidir en qué momento se construyen dichos bienes, sino también de retractarse de la creación de éstos, cayendo en falsas promesas, pero que se encuentran debidamente justificadas por la ley (Amortegui, 2002).

Al definir este par de problemáticas que nos trae el artículo 7, se puede comenzar a esbozar posibles soluciones al problema, tales como otorgar facultades específicas al constructor o al dueño inicial del predio donde se creó el régimen de propiedad horizontal, lo anterior, para que estos puedan llegar a disponer de los predios comunes de la propiedad en la creación de nuevas etapas destinadas a la creación de bienes de uso privado o exclusivo, pero sin la afectación directa de los intereses de los copropietarios.

Adicional a lo anterior, otra aclaración que se le debería agregar a la ley sería otorgar derechos exclusivos al constructor o dueño inicial del predio para poder determinar si desea adicionar más bienes de uso exclusivo a la propiedad, pero sin tener que estipularlo previamente en la escritura pública donde se constituye el Régimen de Propiedad Horizontal y ni mucho menos, tenerlo que someter a la votación por parte de los miembros de dicho régimen.

Esta propuesta nos deja con parte del problema inicial, debido a que se le estaría otorgando grandes facultades al constructor, existiendo la posibilidad de atentar contra los derechos de los copropietarios, por lo cual se sugiere que la ley delimite temporalmente estas facultades a un periodo de tiempo prudente pero suficiente, para que el constructor analice si es conveniente ejercer este derecho a seguir creando inmuebles de derecho exclusivo en la propiedad o dejarlo tal cual como quedó al momento de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (Velásquez J. L., 2014).

Ahora bien, este periodo de tiempo tiene una justificación desde la práctica y es el factor mercado. Este factor es determinante, toda vez que al ser un factor tan cambiante, es imposible determinar qué tan rentable es un determinado proyecto al momento de su inicio y constitución, por lo cual la ley debe otorgar este plazo ya que no solo permite al constructor involucrarse en la creación de un "elefante blanco", sino también porque fomenta la otra cara de la moneda, y es la expansión del régimen de propiedad horizontal, siendo esto una manera de fomentar la inversión, la generación de empleo y demás factores que activan la economía (Leyer & autores, 2001).

Como solución al vacío normativo, se podría tener en cuenta, además, que en el artículo 20 de la ley 675 de 2001 se prevea los lotes resultantes de un proyecto (aquellos que serán tenidos en cuenta para futuras etapas), como bienes comunes no esenciales y que por ende puedan ser desafectados de su calidad de bien común con autorización previa obviamente de las autoridades municipales o distritales competentes en materia urbanística. Pero lo anterior, no será del todo necesario, pues desde el inicio del proyecto, el constructor ya debió de contar con autorizaciones de la entidad correspondiente para el desarrollo efectivo del proyecto con x o y número de etapas. Lo que si debe quedar claro es que, ésta regulación no puede quedar a disposición por la asamblea general de copropietarios porque nada se haría. Estos bienes quedarán en manos del propietario inicial para su libre uso, goce y disposición.

O por último, simplemente proponer la adición de un párrafo al artículo 7 de la Ley 675 de 2001 en donde quede estipulado lo siguiente: **Parágrafo segundo:** Teniendo en cuenta que, al someter al régimen de propiedad horizontal el lote de mayor extensión donde ha de desarrollarse el proyecto por etapas, queda la titularidad del derecho real de dominio sobre las áreas diferentes

a las privadas en cabeza de la copropiedad y por ello el propietario inicial para impedir o evitar lo anterior, deberá efectuar previamente una división material o loteo mediante el cual identifique plenamente los lotes de reserva para el desarrollo de futuras etapas.

Creo pues que se ha logrado con todo esto, plantear soluciones prácticas basadas en el desarrollo de los distintos factores que inciden en la problemática desde la legislación colombiana, la doctrina, la jurisprudencia y por supuesto en el derecho comparado. Queda esto como una herramienta practica para ser tenida en cuenta a futuro para concientizar a las constructoras con el debido proceso a tener en cuenta para evitar inconvenientes a futuro que no traerán buenas recompensas para sus intereses económicos y por supuesto, para disminuir en gran porcentaje el riesgo primario que tendrían las hipotecas en primer grado de los bancos sobre los lotes de mayor extensión, hipotecas que no quedarían sirviendo de nada y que dejarían a un banco, ante un eventual proceso ejecutivo hipotecario, sin bienes que perseguir.

REFERENCIAS

- Alcaldía Bogotá. (1887). *Ley 57 de 1887, art. 4o. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co>:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=39535>
- Amortegui, A. B. (2002). *Manual práctico en administración de la propiedad horizontal* (Vol. tercera edición). ((. UPB, Ed.) Señal editora.
- Comunidades. (2017). *Ley de propiedad horizontal vigente y actualizada de España*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <https://www.comunidades.com>:
<https://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/>
- Corte Constitucional. (1997). *sentencia T-035 de 1997. Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara*. Bogotá.
- Corte Constitucional. (2003). *Sentencia C-944/03*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://www.corteconstitucional.gov.co>:
<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/C-944-03.htm>
- Derecho Notarial y Registral. (2017). *PRINCIPIOS REGISTRALES*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>
- Diez, P. L. (2005). *Sistema de Derecho Civil. Derecho de las cosas, derecho inmobiliario y registral*. Madrid: Tomo 3.

- Fincaraíz. (2016). *5 razones de la importancia del sector inmobiliario*. Recuperado el 18 de marzo de 2017, de www.fincaraiz.com.co: <https://www.fincaraiz.com.co/5-razones-de-la-importancia-del-sector-inmobiliario-noticia-675.aspx>
- Garantía, F. (2017). *Fiducia en Garantía. Fiduagraria*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://www.fiduagraria.gov.co/fiducia-en-garantia/>
- Lasarte, C. (2009). *Propiedad y derechos reales de goce, principios del derecho civil VI. Marcial Pons* (Vol. Novena Edición). Medellín: biblioteca UPB.
- Leyer, & autores, V. (2001). *Propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, conforme con la ley 675 de 2001*. biblioteca UPB.
- Ministerio De Vivienda Y Urbanismo. (1997). *Ley 19537*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>
- Mutis, A. (2017). *Contrato de anticresis*. Recuperado el 18 de marzo de 2017, de Gerencie.com: <https://www.gerencie.com/contrato-de-anticresis.html>
- Secretaria Senado. (2001). *LEY 675 DE 2001: Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://www.secretariasenado.gov.co>: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.htm
- Secretaria Senado. (2016). *LEY 546 DE 1999: Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999*. Recuperado el 19 de marzo de 2017, de <http://www.secretariasenado.gov.co>: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0546_1999.html
- Velásquez, J. L. (2014). *Ley de propiedad horizontal: ley 675 de 2001. Visión esquemática y concordada* (Vol. tercera edición). Ediciones UNAULA.
- Velasquez, L. G. (1988). *La Propiedad Horizontal en Colombia*. (P. Edición, Ed.) Colombia : Grupo Editorial Leyer.

Velásquez, L. G. (2014). *La definición de conjunto fue extraída textual: Ley de propiedad horizontal*. Medellín: ediciones u aula.