

responderá de todo perjuicio que se derive y de las sanciones que impongan las autoridades competentes, sin perjuicio de las sanciones o multas que de conformidad con el presente reglamento le sean impuestas por el Consejo de Administración. Las reparaciones de que da cuenta el presente artículo y las demás autorizadas, deberán ejecutarse aun contando con la colaboración de la Administración cuando fuere necesario. Asimismo, deberán ejecutarse en los días y en los horarios autorizados por la Administración. -----

CAPITULO IV. -----

DE LOS BIENES COMUNES. -----

ARTICULO 17. ALCANCE Y NATURALEZA: Como se indica en los planos para la Propiedad Horizontal, en línea achurada a 45 grados y se expresa en el Proyecto de División, son bienes de propiedad común los bienes y los elementos del **CONJUNTO** que permiten o facilitan; estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular; pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, indivisibles e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento. -----

ARTICULO 18. DETERMINACION: Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **CONJUNTO**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

ARTICULO 19o. ENUMERACION DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN: Son bienes comunes del **CONJUNTO** los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: 1) El lote de terreno sobre el cual se levantará **EL CONJUNTO**, de acuerdo con la ubicación, área, linderos y dimensiones, que se



detallan en los respectivos títulos. 2) El subsuelo correspondiente al indicado terreno, con todos los cimientos y fundaciones en él existentes y todas las instalaciones ubicadas en el subsuelo, tales como desagües, redes de acueducto, canalizaciones eléctricas y telefónicas. 3) La cimentación, la estructura de contención, la estructura de concreto del CONJUNTO, vigas y columnas, en toda su altura, su contorno y su integridad, ya que en ellas se sostiene la estructura del CONJUNTO. 4) Las losas o placas de concreto reforzado que forman cada uno de los pisos de la edificación, que son parte sustancial de su estructura y que sirven simultáneamente de piso a unas plantas, y a otras de techo. 5) Las cubiertas del CONJUNTO. 6) Las terrazas comunes de uso exclusivo cuando los hubiere. 7) Los muros perimetrales y de fachada del CONJUNTO en toda su altura y los muros entre unidades privadas y comunes. 8) Las partes del sistema eléctrico y electrónico del CONJUNTO, en cuanto estén localizados en bienes de propiedad común y en cuanto conduzcan el servicio a otras unidades privadas. 9) Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, como canales, tubos y accesorios. 10) Todo el sistema general de redes de acueducto, red de incendio, tuberías, desagües, alcantarillados o sumideros, hasta la entrada de cada unidad privada y los respectivos buitrones de conducción, cuando los hubiere, de acuerdo con los planos del CONJUNTO. Además es de propiedad común todo el sistema de bajantes y conducción de aguas negras del CONJUNTO. 11) Los sistemas comunes de circulación vertical: ascensores, con sus cuartos de máquinas si los hubiere; las escaleras con sus barandas, ductos, y demás implementos. 12) Las puertas de acceso público al CONJUNTO. 13) Los espacios o vacíos que dan a las áreas comunes. 14) Los equipos y ductos de ventilación, para áreas comunes; los ductos que sirven a las unidades privadas. 15) Los tanques de agua de consumo y de reserva de emergencia, con sus cuartos de bombas y equipos de presión si los hubiere. 16) Los pozos inyectoros con sus respectivas bombas si los hubiere. 17) Las instalaciones de gas externas a las unidades privadas. 18) Las zonas de circulación. 19) El mobiliario de la recepción. 20) Las plazoletas. 21) Las baterías de baños de uso común. 22) Las zonas destinadas para invernaderos, jardines, jardinerías y antejardín. 23) Los shuts y cuartos de basuras. 24) Las porterías o controles de acceso al CONJUNTO. 25) Los estacionamientos comunes para



residentes y visitantes. 26) Las circulaciones vehiculares y peatonales. 27) Las oficinas de la administración. 28) El strip telefónico. 29) Los equipos de seguridad, monitoreo y control, citófonos, iluminación y detección de incendios si los hubiere. 30) La señalización interior y exterior. 31) Los cielorrasos y acabados de las zonas comunes. 32) Los dinteles de las unidades privadas y sus fachadas. 33) Salones comunales y su dotación. 34) Los bienes muebles que constituyen la dotación general indispensable para el funcionamiento del CONJUNTO. **PARÁGRAFO 1:**

Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes anteriormente indicados sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción del CONJUNTO. **PARAGRAFO 2:** Los bienes comunes no pueden ser gravados independientemente de los bienes de dominio particular, presumiéndose de derecho que en todo acto de disposición o gravamen de un bien privado está incluido el porcentaje de participación que su propietario tiene sobre los bienes comunes. **PARAGRAFO 3.** Mientras exista EL CONJUNTO, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. -----

ARTICULO 20o. PRINCIPALES BIENES COMUNES: Las áreas de los principales Bienes Comunes del CONJUNTO se encuentran indicadas en el Proyecto de División protocolizado con la presente escritura pública. -----

ARTICULO 21o. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien privado o de dominio particular, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad asignados en este reglamento. -----

ARTICULO 22o. USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario o residente podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios, y en todo caso, acatando las instrucciones de la Administración. En su uso, los copropietarios estarán obligados a conservar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. -----

ARTICULO 23o. MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) Si la asamblea ya



hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de administración para su estudio y aprobación, estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General, previa autorización distrital. b) Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 24o. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES:

La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes; la aprobación requerirá como mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO:** Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de unidades privadas, caso en el cual, además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo afectado. -----

ARTICULO 25o. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador o el Consejo de Administración. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de inmuebles o grave amenaza, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

ARTICULO 26o. EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES COMUNES: El Administrador, previo concepto favorable del Consejo de Administración, podrá explotar económicamente los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada no podrá impedir la circulación por las zonas comunes, no afectará la estructura de la edificación, ni contravendrá las disposiciones urbanísticas ambientales. Las autorizaciones expedidas para este efecto deben constar siempre por escrito y en ningún caso

transfieren tenencia o posesión. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán destinadas exclusivamente para el beneficio común de la copropiedad de conformidad con la decisión que para tal efecto tome la asamblea general. -----

ARTICULO 27o. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Prevía autorización de las autoridades competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. La autorización deberá señalar la destinación genérica y específica del bien desafectado, determinando además, la finalidad del producido en caso de enajenación. En todo caso la desafectación de garajes de residentes, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el Distrito de Barranquilla. -----

PARAGRAFO: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del CONJUNTO actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 28o. PROCEDIMIENTO PARA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES:

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. En la decisión de desafectación se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al CONJUNTO. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los



criterios establecidos en este reglamento. -----

PARAGRAFO: Los bienes comunes muebles e inmuebles por destinación o adherencia, no esenciales, podrán enajenarse con la sola autorización del Consejo de Administración, previo estudio técnico que lo soporte, dentro de la conveniencia y oportunidad surgida de un sano criterio. -----

ARTICULO 29o. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los bienes comunes 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos; las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

ARTICULO 30o. REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en la ley y en este reglamento, quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien asignado. b) No cambiar su destinación, ni ceder su uso y goce a terceros por ningún concepto. c) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. d) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo apruebe la asamblea general. El uso exclusivo así asignado como derecho accesorio, se cederá junto con el respectivo bien privado, cada vez que se traspase el dominio de los mismos; por ninguna razón se podrá ceder el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, en forma separada del respectivo bien privado. Sus beneficiarios responderán por los daños causados a ellas hasta en la culpa leve. -----

ARTICULO 31o. MUROS ESTRUCTURALES: Toda vez que los muros estructurales tienen la calidad de comunes, no podrán ser demolidos ni alterados, pero podrán ser utilizados en su parte interna en forma tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción. Respecto de los muros no estructurales, para su demolición parcial o total, deberá

solicitarse el visto bueno del Consejo de Administración, previa consulta del Consejo a la sociedad constructora y promotora del proyecto. -----

ARTICULO 32o. FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de los bienes privados tienen la calidad de privadas pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para su modificación. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada bien privado, salvo cuando en ambos casos, medie decisión de los copropietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO V. -----

DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

ARTICULO 33. CAUSALES DE EXTINCION: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del CONJUNTO, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la Edificación, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el CONJUNTO. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARAGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total del CONJUNTO, 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. -----

ARTICULO 34o. PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. -----

ARTICULO 35o. DIVISION DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás