

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



bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un 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 porciones 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 aplicarán 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 lo modifiquen, adicionen o subroguen.

PARAGRAFO: En concordancia con el capítulo de la Persona Jurídica de este reglamento, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente. -----

CAPITULO VI. -----

DE LA RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO. -----

ARTICULO 36o. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del CONJUNTO en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del CONJUNTO fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor de reposición. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del CONJUNTO, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 1°:** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO 2°: Reconstruido el CONJUNTO, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo EL CONJUNTO serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 3°:** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de la ley 675 de 2001 y del