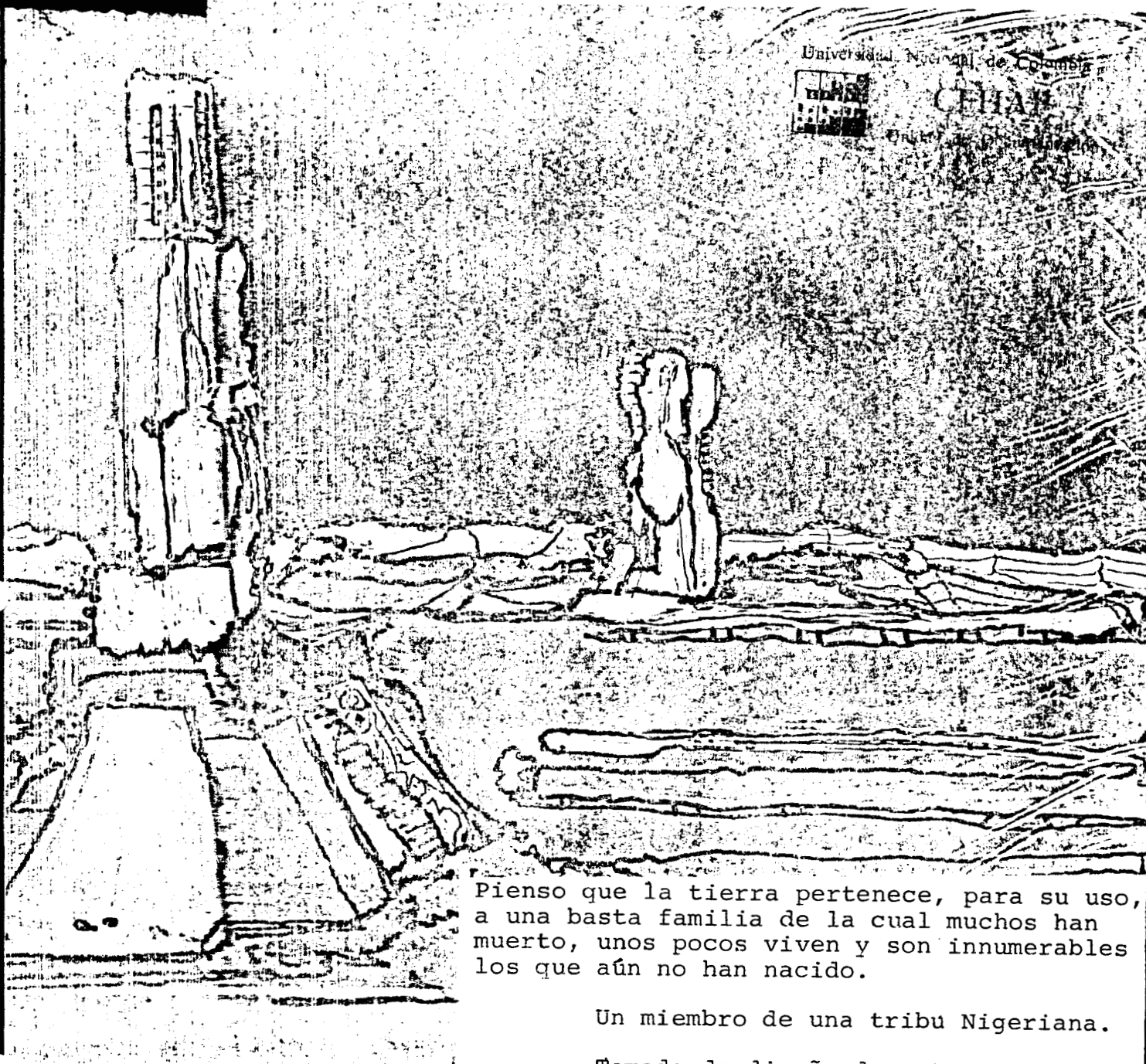


Universidad Nacional de Colombia

CEHIA

Centro de Estudios de Vivienda y Ambiente



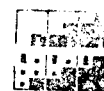
Pienso que la tierra pertenece, para su uso, a una basta familia de la cual muchos han muerto, unos pocos viven y son innumerables los que aún no han nacido.

Un miembro de una tribu Nigeriana.

Tomado de diseño de patrones de Alexander Christopher.

LA COMERA COMUNERA DE TIERRA Y EL TRABAJO COLECTIVO EN EL DESARROLLO PROGRESIVO DEL VECINDARIO.

Bases para una microplaneación participativa o plan de desarrollo integral comunitario y participación vecinal.



COMENTARIOS INICIALES.

El surgimiento en lo urbano de la compra comunera, como una modalidad de acceso a la vivienda popular, su expansión y consolidación, aunque se explican económicamente hay que ubicarla necesariamente en el contexto político y cultural que caracteriza nuestra sociedad y dentro de la dinámica de los movimientos reivindicativos urbanos de los sectores populares y las diferentes coyunturas en el acontecer social que los ha catalizado (este aspecto será desarrollado brevemente en forma verbal, en la charla sobre la compra comunera en los Talleres 10^a y 11^o de Vivienda del PEVAL).

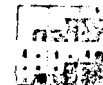
En estos procesos de compra comunera están inmersos cuatro aspectos fundamentales del "Problema de la Vivienda", es decir del problema urbano-regional, del problema del desarrollo de los pueblos o simplistamente del para dónde vamos, o... del para dónde nos llevan.

Estos cuatro aspectos son:

LA PROPIEDAD - EL PODER - LA PARTICIPACION - LA ORGANIZACION

que deberán ser profundizados porque tienen que ver:

- Con nuevas formas de acción que contrarresten la herencia cultural del paternalismo y enfermizo clientelismo político en la gestión urbana.
- Con la jerarquización y asignación de recursos.
- Con la búsqueda de nuevas posibilidades de democratización del Estado (democratización del poder) a nivel económico, político inclusive militar.
- Con la democratización de la apropiación de la renta del suelo, renta que es, ha sido y será la gran conductora del desarrollo urbano con los planificadores detrás.
- Con las formas de organización del trabajo en la planeación, diseño, producción-ensamblaje, operación y mantenimiento del Hábitat Popular.
- Con la separación del trabajo intelectual-trabajo material con la cual se enfocan muchos programas oficiales de autoconstrucción colectiva.
- Con las formas específicas del Estado en sus diferentes niveles administrativos que plantean como norma cierta "externa - lidad" del Estado con la comunidad en la formulación-implementación de sus políticas de vivienda.
- Con las cuotas sociales de poder y nuevas posibilidades de construcción cotidiana de una nueva forma democrática del Estado.



MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA POPULAR

LA COMPRA COMUNERA

Caracterización:

Retomando la caracterización que de la compra comunera han hecho algunos Seminarios anteriores sobre vivienda popular (1), podemos concluir que es una Forma Organizativa Popular y podemos describirla como una Asociación Autogestionaria de Vivienda Comunitaria, que adquieren mediante compra "comunera" los terrenos para el adelanto de sus programas de vivienda o de partes sustanciales de la misma, recurriendo a los recursos económicos y fuerzas de trabajo de sus asociados.

Este tipo de organización adelanta la autoconstrucción como un proceso autogestionario en que se ocupa colectivamente el espacio: se construyen colectivamente las redes de servicios públicos, los equipamientos sociales y comunales, se trabaja generalmente sobre diseños arquitectónicos que permiten el tratamiento ambiental y estético del espacio. Los asociados tienen una amplia participación en las discusiones tendientes a la toma de decisiones sobre diseño, materiales, organización del trabajo, reglamentaciones y a la vez sobre aspectos económicos y financieros. Al mismo tiempo, algunas organizaciones implementan la instalación de pequeños talleres de prefabricación y elaboración de otros elementos para el proceso constructivo de las viviendas, o talleres o pequeñas microempresas que permiten incrementar recursos y generar empleo.

Por su gran potencialidad educativa y de formación, por los logros alcanzados, por su flexibilidad, por las ventajas que ofrece para mejorar la eficiencia de la asesoría, por su capacidad de fuerza de presión como embrión de poder social, este tipo de organización se ha venido extendiendo muy rápidamente en los años recientes; hoy en Colombia se cuenta con núcleos que sobrepasan las 30.000 familias asociadas.

La fuerza de la unión de pequeños recursos, de voluntades, capacidades, conocimientos e intereses populares con una clara conciencia política cada vez mayor, han logrado influenciar las políticas gubernamentales, siendo en este momento reconocidos por el actual gobierno, que al declarar 1.984 como año de la autoconstrucción, pretende incorporar a su política de vivienda los logros de estas organizaciones populares, en gran medida para abrir una válvula que aligere la presión social de los sectores populares que han venido manifestando su inconformidad a través de los paros cívicos urbanos y regionales, y que hoy aparecen mas coherentes a través de una Coordinadora Nacional, con una intensionalidad embrionaria de un programa político popular urbano-regional que articule los movimientos sociales urbanos.

(1) Taller Encuentro Internacional ENDA-DABS. Bogotá 1980

Grupo de Trabajo #1.

Seminario Peval -U. Del Valle: Estrategias Actuales y Alternativas de lotes con Servicios, Cali. Junio/84.

Comisión Nº 2.

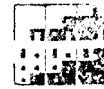
Estas organizaciones han entendido en su práctica q' en un programa de vivienda, la búsqueda de optimizar recursos humanos, materiales y financieros, debe formar parte de una estrategia mas amplia de acción política, de ordenamiento y planificación urbana-regional, que contenga claros conceptos e instrumentos de planeación participativa popular, que contrarreste la estrecha visión de la planificación estatal que legaliza en un discurso ideológico, técnico, político, la planificación y repartición de la miseria, argumentando la permanente escases de los recursos y sometiendo a los dictámenes de agencias internacionales para la consecución de los mismos.

Esta forma organizativa autogestionaria surge como resultado de condiciones socio-económicas y políticas que más adelante al analizar los contextos de surgimiento de tres experiencias, (Destechados Camilo Torres en Pereira, Ciudad Latina -Provivienda- en Bogotá y Asociación para la Vivienda en Barranquilla), podemos profundizar mejor. De momento y en forma general, podemos afirmar que son alternativas que surgen para la satisfacción de la necesidad vivienda, por las carencias, limitaciones y contradicciones para ser satisfecha por el mercado, por la acción oficial, por el ofrecimiento pirata controlado, por la ilegalidad (subersiva de la propiedad) de la invasión fuertemente reprimida.

En el fondo son resultado también de acciones de líderes populares con cierto grado de concientización política, de trabajos y nuevos enfoques y prácticas de sectores políticos (de izquierda) y de una relativa nueva posición de profesionales democráticos que van a estos sectores con una visión de la asesoría comprometida y participante y dentro de una estrategia de investigación-acción.

Hoy el interés gubernamental es impulsar estas formas organizativas para amortiguar un poco el fracaso de su política bandera de vivienda sin cuota inicial. Y como necesidad de desmovilizar y/o canalizar fuerzas sociales descontentas a su favor, impulsa una organización de segundo grado, "Construyamos", reorganiza y faculta las acciones comunales para emprender programas de vivienda, reconoce aunque sin tanto apoyo a "Fedevivienda" y "Provivienda", e impulsa convenios interinstitucionales de apoyo a la autoconstrucción colectiva, reconoce incluso la autogestión al introducirla en sus discursos sobre la planificación y la participación. Indiscutiblemente todas estas acciones son progresistas si no se quedan a nivel de la demagogia y es un reto impulsarlas para buscar las transformaciones de fondo que requiere nuestra sociedad.

La connotación de autogestión, de participación activa en las decisiones y en la planificación, el contenido político en el cual la vivienda sirve de vehículo para la organización popular que pretende transformar las condiciones sociales vigentes, permite distinguir esta forma organizativa comunera de otras "formas asociativas" que promueven el ahorro entre sus afiliados, para la compra de terrenos, o para cubrir cuotas a organismos privados a los cuales contratan las obras. Usualmente los programas de estas "formas asociativas" van desde la adjudicación de lotes con servicios hasta la construcción de partes de la vivienda o la negociación de créditos, pero generalmente la participación de la comunidad presenta enormes limitaciones en este tipo de proyectos y la formulación de comunidades populares es apenas algo secundario, como infima también la capacidad de decisión del usuario al desligarlo de la planeación, del diseño, del trabajo intelectual, retomando la autoconstrucción colectiva como simple trabajo manual que abarata costos.



ALGUNAS REFLEXIONES EN EL AMBITO CULTURAL

Al hablar de la Vivienda Popular o de la vivienda en general como hábitat, como lugar de morar y territorio necesariamente nos enfrentamos con la concepción de propiedad individual de la tierra o edificación, que se ha impuesto culturalmente en forma aplastante haciendo ver otras formas de propiedad como simples utopías o cosas del pasado. Y aunque subsisten otras formas de compartir, de usufructuar por necesidad, socialmente no son válidas, se consideran anormales y no se desarrollan por considerarse transitorias y corresponder a soluciones que se dan en condiciones de penuria amplios sectores dominados cultural, económica y políticamente. Formas que por lo tanto tampoco son reconocidas ni exploradas por los técnicos que planifican, diseñan y construyen la vivienda popular.

Formas como la vivienda compartida, la copropiedad de un inquilinato, asustan a pesar de la permanencia por mas de diez (10) años en ellos de muchas familias colombianas.

"A partir del mayor control sobre la naturaleza, la irrupción de influencias externas, la producción y acumulación de excedentes y la estratificación en clases sociales, comenzaron a darse relaciones de dominación y surgieron entonces, matices culturales dentro de una misma sociedad. Que son la expresión de las condiciones de vida, necesidades e intereses de la clase que los produce. La dominante hace prevalecer a más de sus conveniencias económicas, su concepción del universo y por ende su escala de valores que no es la única.

El hombre como especie zoológica ha construido su cultura sobre la satisfacción de las necesidades reales, al salir de su primitiva libertad y convertirse en dominador y dominado, culturalmente comienza a ser enajenador y enajenado, se imponen idiomas, concepciones morales, ideas filosóficas y políticas por la vía del control económico, el aparato educativo y la fuerza" (1).

Así la imagen social de la vivienda en un lote de propiedad individual, para un tipo universal de familia nuclear clase media, hace casi imposible desarrollar otras formas de apropiación espacial del territorio, aunque existan diferentes formas de familia y relaciones cotidianas distintas en los sectores populares y a nivel regional.

"El Dominador impone su escala de valores, adquiriendo una connotación ideológica al ser convertida en factor de apuntalamiento de las relaciones sociales vigentes".

Todos sabemos que nuestra cotidianidad es diferente, que nuestra forma de vivir nuestro barrio está muy distante a la forma de aferrarse al espacio de un "tuguriano" o de un poblador de inquilinato.

(1). Jorge Arturo Díaz Reyes: Cirugía plástica y manipulación de la belleza. "El Espectador" . Magazín Dominical. N° 38. Diciembre 4, 1983.

Si creemos que cultura es algo más de lo definido por el diccionario como "El arte de cultivar la mente y el espíritu", sin plantear juicios morales que no son posibles, sabemos que el desarrollo cultural y por consiguiente muchos valores no son uniformes, son diferentes en cuanto no son producto de una misma cotidianidad, de una misma vivencia, ni expresan las mismas necesidades ni los mismos intereses, ni se desarrollan en las mismas condiciones, hay una cultura de "supervivencia en la pobreza" y otra de "ostentación en las riquezas".

Si entendemos que la experiencia zoológica del hombre, como animal social, en el dominio de la naturaleza en un hábitat determinado, se ha acumulado en un bagaje común que denominamos cultura. Podemos asumir que esa experiencia zoológica y la práctica social, son la fuente de los valores culturales de una sociedad. Valores culturales que no son más que expresiones elaboradas socialmente de los imperativos biológicos.

Las expresiones culturales de las clases y los pueblos entran en contradicción permanente en la práctica social cotidiana, en el proceso de hacer prevalecer sus valores el dominador los convierte en meta e instrumento de dominación. Como un gran espejo de ilusiones, que acompañado del gigantesco aparato publicitario, los faculta para apologizar y repetir infinitamente ante un auditorio universal, sus valores y particular versión de la realidad, ignorando y desvirtuando los ajenos. Y de eso en buena parte nos encargamos nosotros los técnicos, al reproducir e imponer esquemas simplistas y cuantitativos prefabricados arbitrariamente desde nuestra propia percepción ideológica de la vivienda popular, o vivienda para los pobres.

Las percepciones, o mejor, la manera de percibir, de valorar inclusive lo estético, lo funcional, lo espacial, se hace de acuerdo a las diferentes escalas (una dominante) que la sociedad en su relación dialéctica de clases sociales, ha elaborado en su acontecer histórico y en interrelación con las peculiaridades del hábitat. (Flora, fauna, clima, topografía, densidad poblacional, ancestro cultural, relación imposición-subordinación con otras culturas, capacidad tecnológica, organización social...etc.). Y esto marca al individuo, se le siente hasta en su piel o como se dice a nivel político cada individuo tiene su sello de clase... Aquí comprende uno todo el sentido de la frase "Hay cosas que para poderlas comprender hay que vivirlas".

Como cuando se le agotaron los argumentos al Padre Carrasquilla cuando nos compartía su anécdota con aquel desocupado, (que se transformó en ladrón), el día que le ofreció en venta una calculadora que había "trabajado en la Universidad porque en el centro con tanto policía estaba dura la situación para trabajar.

- Padre le vendo barata una calculadora que conseguí en la Universidad.
- * Hombre, para que se pone con esas cosas, no le dá miedo que de pronto le peguen un tiro por estar en esas?
- Hum..! Padre, eso que tiene que ver, da lo mismo morir de hambre que de un tiro. Y hasta mejor, porque es más rápido.
- * Si, pero es que usted no piensa en su familia, en sus hijos?
- Hay Padre! si es por ellos que lo hago.
- * Si, pero por qué no piensa en trabajar... por qué no busca trabajo?



- Hay!...Padre... Usted no sabe lo que es bajar al centro todos los días a buscar algo que no se le ha perdido a uno.

Toda esta "carreta" se trae a cuento con la idea de hacer flotar algunas inquietudes que son discutibles y vale la pena a mí entender discutirlos, porque están presentes en cierto sentido en la situación de la vivienda popular, en la participación social tan importante en el desarrollo del hábitat popular, la inserción de las instituciones y del técnico en las comunidades.

América Latina tiene una constante histórica y es su dominación, hemos sido sucesivamente dominados y esto nos ha signado culturalmente reflejándose en lo político, en sus sudores, y en la forma de hacer lo político. Los resagos de lo más avanzado del feudalismo y lo más atrasado de Europa, un centralismo real y absolutista, la rigidez dogmática y eclesiástica, la cacería de brujas inquisitoria, una distribución territorial feudal de títulos y favores sin responsabilidad, el saqueo premiado y el tráfico de influencias para conseguir favores, y la posterior y popular mordida en el manejo de la Cosa Pública.

Forma parte de nuestra cultura política el paternalismo de estado y su forma operativa, el clientelismo político con arraigos de cacicazgo. Y aunque la relación clientelista en todas partes está presente, en América Latina y específicamente en Colombia se manifiesta en forma peculiar y contradictoria impidiendo o retrasando mejor el desarrollo del capital por las incongruencias y descoordinación en el manejo de la Administración Pública, aspecto que impide al mismo tiempo un desarrollo social más equilibrado al generar una actitud pasiva mendicante para la participación ciudadana y comunitaria cumpliendo así el clientelismo un papel de conservador del status-Quo presente.

La contradicción conlleva sus contrarios, y aunque dominación implica sumisión, también conlleva la sublevación de acuerdo al grado de conciencia de su opresión, y esta conciencia ha venido creciendo más rápidamente en los últimos 20 años.

El paternalismo implica protección pero también represión, e implica dependencia, dar y recibir estando agradecido y esperando que ese abstracto papá estado resuelva nuestros problemas.

El cacicazgo implica tribu y clan, el clientelismo clientes y quien venda y compre favores, ésta es una mutua relación y no se da lo uno sin lo otro. La dominación implica represión, sumisión resignación conformismo-impotencia, el paternalismo mendicidad, actitudes reactivas en los muchos que reciben y actitudes proactivas en los que reparten, planean y toman decisiones, y esto es reversible con la participación activa en la toma de decisiones y aquí cobra toda su importancia la autogestión y la planificación por los sectores populares de su territorio, de su lugar, de su estado urbano.

La dominación implica sublevación-violencia, subversión, cultura de guerra, en América Latina han sido constantes las dictaduras militares, con su ideología de la seguridad nacional con jugosos presupuestos de guerra o de defensa. (Algo muy importante pasa en Argentina en nuestros días con el juicio a los militares, está en juicio la ideología de la seguridad nacional).

Estamos muy acostumbrados al recibir y esperar en esta cultura de sobrevivencia. En este proceso de sobrevivir en la dominación se da la identificación de acuerdo a la posición, al ansia del ascenso.

Según estudiosos del tema "Colombia está estructurada alrededor de dos "grandes culturas" (?) [o valores], la sumisión y el ascenso. Los sectores populares, los campesinos y la clase media, están estructurados religiosa y socialmente dentro de una filosofía de la resignación, son estas características de aceptación pasiva las que impiden que determinados movimientos adopten un comportamiento político más agresivo, a esto se le suma una fuerte represión que lo impediría... La estructura consumerista logra desmovilizar también a través del suministro de bienes por cuenta gotas al mover el status lenta pero perceptiblemente" (1)

Al interior de éstas y otras múltiples contradicciones, está nuestro trabajo en la vivienda popular. La actual coyuntura política que apoya en el quehacer de la vivienda, la asociación, la autogestión, el trabajo comunitario a través de la participación comunitaria en la construcción de la vivienda, abre un campo de acción y más cuando se está en este filo del cuchillo del proceso de paz y de diálogo nacional que abre teóricamente un nuevo espacio político, dentro del cual podemos cualificar algo que ideológicamente no está muy claro y es la conceptualización de participación comunitaria para acceder a la vivienda, o mejor, participación social en la ciudad. Quizas a través de procesos de compra colectiva de tierra sin urbanizar (o tomas) y partiendo de la acción comunitaria en la solución de la vivienda podamos plantear la necesidad de la participación política ciudadana en la gestión urbana. Y esta es una reivindicación de que aquí en Colombia ha cobrado, a partir de 1974, cada vez más fuerza, como lo dejan ver los paros cívicos y las marchas campesinas.

(1). Ernesto Samper Pizano: Cassete. Conferencia La Clase Media en Colombia Camara de Comercio de Medellín . 1980.

La compra comunera de tierra encierra algunos elementos ideológicos y políticos que es necesario resaltar.

Las condiciones sociales y económicas de los sectores populares generan mecanismos de sobrevivencia, algunos de los cuales contienen gérmenes de socialización y/o colectivización que entran en contradicción con la estructura y tendencia clara individualista y egocéntrica que se genera en el reforzamiento de la propiedad individual inherente y fundamental al capitalismo. Tendencia a ser consumidores individuales de mercancías (inclusive del espacio). Las condiciones de pobreza han llevado a familias a compartir espacios para sobrevivir, esa necesidad obliga a un proceso de compartir que como valor es educativo y puede ser potencializado a través de un proceso de concientización y cualificación. Problemas como el inquilinato, los arriados, los allegados, el alquiler de piezas en tugurios (hoy en sectores de clase media para sostener también su ingreso y su nivel adquisitivo) o la vivienda compartida donde se encuentran casos de unirse 2 y 3 familias para acceder a un rancho por imposibilidad física de hacerlo individualmente (como el caso de Angela y su hijo Sergio de 5 años a quien una pareja joven casi desconocida le ofreció pagarle arriendo compartiendo su única pieza de cartón y lata de 12M²). Hemos dicho y creemos que esta situación contiene elementos que pueden ser cualificados y encausados.

Así mismo la compra comunera de un bien encierra elementos educativos importantes como lo plantea Arturo Echeverri, de la Comisión Jurídica de Provienda, en su documento "Notas Introdutorias a la Propiedad Comunera" : ... "De la misma manera que Lenin subraya como la actividad sindical y el cooperativismo eran escuelas de educación socialista, consideramos que la compra de la tierra por comunidad contiene elementos valiosísimos de educación de nuestras gentes en la concepción socialista, que deben ser aprovechadas por nuestra organización.

Por oposición a una concepción meramente privada y excluyente de la propiedad la compra por comunidad introduce el elemento de una propiedad que pertenece a todo un grupo y en forma indivisa.

Por oposición al concepto burgués y pequeño-burgués del individualismo que desde luego se asienta en el concepto estrecho y excluyente de la propiedad, la propiedad por comunidad amplía el horizonte hacia un tipo de relaciones intersubjetivas, en las cuales los problemas, los proyectos de vida, pertenecen a todo el grupo y donde no hay problemas estrictamente individuales. En esa misma medida el proyecto comunitario es preocupación permanente de cada individuo y de la comunidad en su conjunto.

Por contraste a la concepción burguesa de la propiedad, según la cual el propietario dispone a su arbitrio de la cosa, la concepción de una propiedad comunitaria introduce el elemento de que el bien poseído en comunidad no puede ser utilizado sino de acuerdo con los demás comuneros.

Como se ve la concepción comunitaria de la propiedad sirve de refuerzo a los mecanismos de dirección democrática de nuestros barrios tales como las asambleas generales, las comisiones auxiliares, las comisiones de sector, etc."

Indiscutiblemente la compra comunera puede establecer unas relaciones de territorialidad, de usufructo con diferentes criterios de propiedad colectiva, estatal. A más que el proceso educativo y del apoyo de construir lo mio, y/o nuestro con los demás y lo tuyo con mi apoyo generan una concepción de dominio diferente, una concepción de territorialidad que plantea interrogantes, al poder participar y decidir en ella, a la representatividad sin responsabilidad territorial de los concejales y juntas de planificación que con sus decisiones y formas de trabajo eliminan la posibilidad de participar en decisiones que afectan la cotidianidad del poblador, en su vecindario y en su ciudad.

ALGUNOS ASPECTOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS DE LA PROPIEDAD COMUNERA (1)

La propiedad en común o proindiviso de una cosa o bien, constituye la esencia de la Sociedad Comunera. De ella se derivan una serie de situaciones, obligaciones, derechos para los asociados, generandose grandes potencialidades para la autogestión del grupo que tiene la propiedad o posesión del bien. Y aunque estrictamente no exista contrato, existe el principio de un contrato expresado en la voluntad de los comuneros de tener la cosa o bien en propiedad común.

Esta forma de propiedad está amparada y reglamentada en el Código Civil Colombiano en los Artículos 2322 a 2340, lo mismo que en la Ley 95 de 1890, en los Artículos 16 a 27. En lo concerniente a vivienda, en muchos casos puede asimilarse a las Normas vigentes que regulan la propiedad horizontal.

Aunque se posee el derecho de dominio y propiedad del bien, la enajenación, el establecimiento de gravámenes o hipotecas, la permutación, sólo puede hacerse de mutuo acuerdo entre los comuneros, aunque puede señalarse una parte del bien, (del terreno), para uso particular (construcción de la vivienda para el comunero y su familia) en una proporción equivalente a la cuota aportada a la propiedad común. (Artículo 2320 del C.C.C.), sin embargo el grupo puede reglamentarse internamente en una gama amplia de posibilidades.

La propiedad común sobre el bien no necesariamente es indefinida, pues la Ley establece "que nadie está obligado a permanecer en indivisión si no lo quiere", por lo tanto se pueden llegar a acuerdos prorrogables, por la voluntad de los comuneros, que mantengan la indivisión, aspecto que elimina costos de escrituración, aunque restringe obviamente la libertad de enajenación.

El comunero que no desee permanecer en comunidad, puede pedir al resto o al administrador (si está facultado) se haga la división del bien común o desenglobe y se le adjudique la parte que el viene usando (por ejemplo la vivienda). Si existen discrepancias en la división se acudirá ante un Juez, a través de un proceso de "acción divisoria", en el cual se tendrán en cuenta las normas previstas (Artículo 2338 del C.C.C.). La división se hará por Escritura Pública, debidamente registrada (Artículo 35, Ley 57 de 1.887).

(1). La mayoría de los aspectos tratados en este punto han sido desarrollados con base al trabajo: "Notas introductorias a la propiedad comunera" de Alvaro Echeverri Iburubu, de la Comisión Jurídica de la Central Nacional Provienda. Organización de carácter político que ha participado en la vivienda popular desde finales de los años 50, organizando invasiones (recuperación de tierras), una de las más famosas la del Barrio Policarpa, en Bogotá en 1960. A partir del 5 de mayo de 1961 esta Organización accede a la legalidad al obtener el reconocimiento de la Personería Jurídica por parte del Estado, transformando paulatinamente su trabajo hacia la compra comunera,

En caso de ~~morte~~ del comunero se siguen las reglas que rigen para el caso de herencia, pudiendo los herederos pedir la participación o división del bien común "Todos juntos y por medio de un Procurador común" (Artículo 1378 del C.C.C.).

El comunero ~~puede~~, antes de la división del bien común, hipotecar su cuota. Al dividirse, la hipoteca recaerá sobre la parte del bien común que le sea adjudicada de acuerdo a su cuota (Artículo 2442 C.C.C.). La hipoteca puede recaer sobre un bien común antes de su división, si se tiene en uso o usufructo (Artículo 2443 del C.C.C.). Puede constituirse hipoteca sobre los canones de arrendamiento si la parte del bien común que se tiene en usufructo es arrendada a terceras personas no comuneros.

Para adquisición del bien común, existen diferentes posibilidades; se puede otorgar un poder a uno de los comuneros, o a otra persona para adelantar los trámites de negociación y/o escrituración. El poder expresará que el poderdante actúa en nombre y representación de todos, e incluirá nombres, condición social y documento de identificación de cada miembro.

También se ~~puede~~ efectuar la negociación de adquisición a través de una entidad o persona Jurídica, (como es el caso de las Asociaciones), en este caso al existir estatutos, objetivos, y miembros socios o afiliados, no hay necesidad de expresar en la escritura, que la entidad o Persona Jurídica hace la compra a nombre y para los comuneros. La ~~puede~~ de quien figura como comprador será el poder firmado por los comuneros facultando a la entidad para que adquiera a nombre de ellos. Esta forma no es la ideal por no aparecer en la escritura todos los nombres, pero si es la más práctica y efectiva, ~~y que~~ evita demoras debido a que los comuneros no siempre tienen sus documentos al día. Y de otra parte permite el retiro y la inclusión de futuros comuneros que aporten a la propiedad común las cuotas correspondientes.

Para regular el uso de la cosa común, los comuneros pueden nombrar un administrador que puede ser persona natural o jurídica (Artículo 16, Ley 95 de 1990). Para su nombramiento se mirarán en Asamblea General, aprobándose por mayoría absoluta de votos (50% + 1) (Artículo 17, Ley 95 de 1990). El administrador levantará un padrón (lista) de todos los comuneros, consignando cuotas, obligaciones, cambios, retiros, ingresos nuevos, etc. (Artículo 21, Ley 95 de 1990).

El administrador tiene la representación legal de ésta, por lo cual está facultado de acuerdo a la Ley y los estatutos, para hipotecar-gravar el bien común, ceder vías, zonas verdes y zonales al Municipio, realizar contratos, y en general de todas las facultades que tengan que ver con la utilización del terreno para efectos del desarrollo urbanístico.

El administrador gozará de una remuneración (2% a un 5%) de lo que la cosa o bien produzca, de acuerdo a lo que determinen los comuneros en Asamblea General. Y tendrá derecho al uso de una parte de la cosa (terreno) en valor equivalente a lo que le corresponde por administración (Artículo 23, Ley 95 de 1990).

En este sentido las cuotas deben contener sobre el valor total del bien o plan el 2% o 5% para el pago de administración, según lo autorizado por la Ley.