

Bogotá, D.C., abril de 2024

Doctor.  
**Oscar Rodrigo Campo Hurtado**  
Vicepresidente  
Comisión Primera Constitucional  
Cámara de Representantes.

**Referencia:** Informe de ponencia para **Primer Debate** al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara, “Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”

**Honorable Representante:**

En cumplimiento del encargo hecho por la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes del Congreso de la República y de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 5ª de 1992, nos permitimos rendir Informe de Ponencia para primer debate al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara, “Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones” con base en las siguientes consideraciones:

Número de proyecto de ley	397 de 2024
Título	“Por medio de la cual se reforma la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”
Autores	H.R. Oscar Hernán Sánchez León, H.R. Olga Lucia Velásquez Nieto, H.R. Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, H.R. Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, H.R. Alirio Uribe Muñoz, H.R. Duvalier Sánchez Arango, H.R. José Jaime Uscátegui Pastrana, H.R. Jorge Méndez Hernández, H.R. James Hermenegildo Mosquera Torres, H.R. Marelen Castillo Torres, H.R. Luis Alberto Albán Urbano, H.R. Juan Carlos Wills Ospina, H.R. Karyme Adrana Cotes Martínez.
Ponentes	H.R. Oscar Sánchez León, H.R. José Jaime Uscátegui Pastrana, H.R. Julio Cesar Triana Quintero, H.R. Jorge Eliécer Tamayo, H.R. Delcy Esperanza Isaza, H.R. Alirio Uribe Muñoz, H.R. Duvalier Sánchez Arango, H.R. James Hermenegildo Mosquera, H.R. Marelen Castillo Torres, H.R. Luis Alberto Albán Urbano.
Ponencia	Positiva con pliego de modificaciones

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY No. 397 de 2024 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

**TABLA DE CONTENIDO**

**1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- 1.1. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal.
- 1.2. Origen normativo.
- 1.3. Actualización y continuidad normativa.
- 1.4. Consolidación normativa.

**2. ANTECEDENTES DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA**

- 2.1. Proyectos de ley antes de esta iniciativa.
- 2.2. Audiencia pública y observaciones al proyecto de ley.

**3. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.**

- 3.1. Objeto y contenido del Proyecto de Ley
- 3.2. Consideraciones de los ponentes.

**4. MARCO LEGAL PROPIEDAD HORIZONTAL**

**5. CONFLICTOS DE INTERÉS.**

**6. IMPACTO FISCAL.**

**7. PROPOSICIÓN.**

**8. TEXTO PROPUESTO.**

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES.

### 1.1. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal.

En el año 1946, se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, pues los problemas entre los titulares de dominio individual y colectivo se tenían que afrontar con las reglas generales del derecho de propiedad; normatividad que no permitía resolver los problemas jurídicos que a diario ya se presentaban. Para contrarrestar este vacío normativo se tuvo que experimentar con una reglamentación absolutamente nueva, que como ya se advertía, "no tenía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes"<sup>1</sup>. Lamentablemente, el proyecto de ley que en 1946 se intentó cursar en el Congreso, el cual recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928)<sup>2</sup> sobre el tema, se vio frustrado por el cierre del Congreso en 1947, debido a los niveles de violencia incontenibles que habían surgido en todo el país producto del enfrentamiento partidista comúnmente conocido como "*la violencia de mitad de siglo*"<sup>3</sup>.

Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, ocurrido el 9 de abril de 1948, y a la luz del Estado de Sitio (**Decreto 1239 de 10 de abril de 1948**)<sup>4</sup>, que se expidió el **Decreto 1286 de 21 de abril de 1948**, "*sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio*". El fundamento central que se tuvo en cuenta en ese momento, para la expedición de la norma que regulaba tal materia, fue el de facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos la tarde del viernes 9 de abril de 1948 tras el asesinato de Jorge Eliecer Gaitán Ayala, en el centro de Bogotá. Hay que recordar que ese día se produjo allí, y en muchos lugares del país, un levantamiento de carácter popular que reaccionó contra la muerte del jefe del partido liberal, y uno de los más connotados jefes políticos que el país haya tenido. Producto de los acontecimientos de ese día y los

<sup>1</sup> Ibidem.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Algunas investigaciones que abordan este periodo son: BRAUM, Hebert, *Mataron a Gaitán*, Bogotá, Universidad Nacional, 1987. Betancourt, Darío, "El 9 de abril en Cali y en el Valle", en *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, No., 15, Bogotá, UNC, 1987. HERNÁNDEZ VELASCO, Héctor Elías, *El 9 de abril de 1948 en Santander*, Bucaramanga, Sistema y Computadores - UIS, 1999. HENDERSON, James, *Cuando Colombia se desangró*, Bogotá, Ancora, 1984. OQUIST, Paul, *Conflicto y Política en Colombia*, Bogotá, Banco Popular, 1978. SANCHEZ, Gonzalo (comp.), *Pasado y presente de la violencia en Colombia*, Cerec, 1991.

<sup>4</sup> El Decreto Extraordinario 1286 del mismo año acogió el proyecto de ley de "propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio" que el Congreso Nacional discutía en 1947, antes de su cierre. Y, en diciembre de 1948, esta corporación legislativa adoptó tal regulación como ley de la República, con el número 182.

posteriores, se produjo el deceso de miles de personas, así como la destrucción de muchas edificaciones públicas y privadas. **Este hecho significó que, al momento de iniciar los procesos de reconstrucción de los inmuebles afectados, se encontrara un gran vacío normativo que impedía el restablecimiento equitativo de los derechos sobre los predios destruidos; de igual forma, también se quiso establecer la fuente jurídica que permitiera regular la nueva forma de propiedad por pisos**, porque para ese momento ya no era un secreto que la migración del campo a la ciudad había desbordado la dinámica que progresivamente y durante todo el siglo se venía registrando<sup>5</sup>. Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba:

*(...) "El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo"<sup>6</sup> (...)*

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos<sup>7</sup>; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontaron. En esa medida, los países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normatividad que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de postguerra.

En ese contexto, con los referentes teóricos y prácticos extraídos de la normatividad de postguerra, y con fundamento en los decretos enunciados tras el estado de sitio producto de los hechos del 9 de abril, se expidió en Colombia la **Ley 182 de 1948**. Frente a este antecedente histórico, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que:

*(...) "había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a*

<sup>5</sup> Ver: MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo, "Cinco Problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia", en Opinión Jurídica, Universidad de Medellín, Vol. 5, No. 009, Enero-Junio de 2006, pp. 145-160.

<sup>6</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.

<sup>7</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

*las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas"<sup>8</sup> (...).*

Hay que tener en cuenta que en nuestro país los fenómenos de migración del campo a la ciudad se vieron acelerados durante las primeras décadas del siglo XX, por diversos factores entre los que cabría citar los enfrentamientos partidistas, el permanente conflicto liberal - conservador, la búsqueda de mejores condiciones de vida en las ciudades por parte de masas de personas provenientes del sector rural en materia de salud, educación y vivienda, entre otros. Este complejo fenómeno de transformación de una sociedad rural a urbana, trajo en la estructura social y en el diseño de las urbes, variados e intrincados problemas de diversa índole, los cuales, de acuerdo a los intereses del presente trabajo, son los correspondientes con la organización de conglomerados humanos en edificaciones organizadas por pisos.

## 1.2. Origen normativo- La ley 182 de 1948:

La labor legislativa iniciada en 1948 con la Ley 182, fue apenas el inicio de un arduo camino que ha tenido que recorrer este tipo de regulación normativa para lograr convertirse en un modelo autónomo. Tarea nada fácil porque, como ya se advertía, esta norma resultaba absolutamente nueva en la realidad jurídica colombiana, sin que se contara con un referente jurisprudencial o legal que pudiera permitir su interpretación y aplicación. Lo que puede verse es que este modelo de propiedad se fue consolidando mediante el error y el ensayo, y en realidad, a partir de la misma casuística que iba surgiendo de la convivencia entre propietarios y residentes, titulares de derechos particulares y colectivos. Así, el primer esfuerzo del legislador del momento fue el de resolver el problema jurídico de la titularidad de dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos. De esta forma, esa ley determinó la existencia de una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoció a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos<sup>9</sup>.

Con el anterior planteamiento de comunidad, se resolvía en parte el viejo problema de la titularidad de dominio sobre las zonas comunes. Hay que entender que la noción de comunidad que se quiso aplicar para el modelo de propiedad horizontal en el momento, fue tomada de la regulación consagrada en el Código Civil, la cual

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

básicamente es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes<sup>10</sup>. Esta disposición, si bien es cierto, resolvía un problema en teoría, si se aplicaba estrictamente podía llevar a problemas aún más complejos que los que quiso resolver, como fue el que los comuneros, como disponen los principios civiles de la propiedad comunal, podían llegar a solicitar la división. Pero con todo y eso, en la comentada ley, quedó establecido que todos los comuneros tenían una cuota ideal sobre las zonas comunes pero cada uno de ellos poseía titularidad del derecho de dominio sobre su piso, convergiendo aquí una propiedad privada y una comunal.

El otro punto central fue la consagración de la representación; para ello se dispuso la posibilidad de *"constituir una sociedad con el único objeto de otorgarle la administración del inmueble"*<sup>11</sup>. La norma en la materia consagraba:

*"Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.*

(Art. 11).

*El reglamento deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título"*<sup>12</sup>.

De igual forma, así como el régimen de comunidad en teoría daba claridad respecto de la titularidad de las zonas comunes, el régimen de sociedad, según la descripción normativa, permitía el manejo o administración del inmueble sujeto a este tipo de propiedad, pues *"facilitaría el manejo del inmueble en cuanto concentraba en dicha sociedad las cuestiones administrativas"*<sup>13</sup>. Este postulado, en esa forma, no permitía resolver de tajo el problema de la representación judicial. Siguiendo lo expuesto por la **Corte Constitucional en sentencia del año 1996, con ponencia del magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz**, se puede contrastar

<sup>10</sup> "La comunidad es un estado en que uno o varios bienes pertenecen a varias personas en proindiviso (...) La Corte dice: 'La comunidad es una cosa universal o singular, que nuestro Código Civil llama impropriadamente cuasi contrato, no es una persona jurídica. De manera que en estricto rigor, la comunidad como tal carece de capacidad para ser parte, pues no es una entidad distinta de los comuneros individualmente considerados'". Comentario de Hernando Morales Molina, citado por la Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>11</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>12</sup> Ibidem.

<sup>13</sup> Ibidem.

cómo esta solución de la representación a través de la sociedad no fue aplicada.

En uno de los "*obiter dictum*" de la mencionada sentencia se trae a colación un comentario del senador Hernán Echeverri Coronado, en su exposición de motivos del proyecto de norma que se convirtió en la posterior Ley que regulaba el modelo de propiedad horizontal: **La Ley 16 de 1985**; en ella se puede leer:

*"Uno de los principales vacíos observados por la doctrina en la Ley 182 de 1948 es la falta de personería jurídica para la propiedad horizontal, con el objeto de facilitar la mejor administración de los bienes de uso o servicio común. De acuerdo con el artículo 11 de esa ley, dicha personería puede obtenerse cuando se constituye una sociedad para la administración del edificio, porque la ley le otorga personería jurídica automática a las sociedades. Pero si se opta por la redacción del reglamento a que se refiere el mismo artículo, deberá procederse al trámite de obtenerla administrativamente. Pero ya se observó que casi nunca se utiliza el sistema de constituir sociedad y que el proyecto de ley elimina este sistema, precisamente por no ser de utilización en la vida corriente"<sup>14</sup>.*

A partir de este planteamiento, y frente a muchos otros que pueden encontrarse en la doctrina, se ve cómo el régimen establecido en la Ley 182 de 1948 en materia de representación y personería jurídica, si bien quiso resolver un problema, en la práctica nunca alcanzó su cometido. Esa falta de concreción en materia de representación trató de ser corregida en normas posteriores como los **Decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983**, reglamentarios de la **Ley 182 de 1948 y de Ley 143 de 1959**. Se tendría que esperar hasta la **Ley 16 de 1985**, para que ese problema fuera solucionado, pues con esta nueva ley se acogió la teoría de "**la persona jurídica**", la cual en esencia pretendió superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento<sup>15</sup>.

De esta forma, la **Ley 182 de 1948 abrió el camino para la consolidación del modelo de propiedad horizontal en Colombia**; la norma en mención pretendió regular las diversas facetas que significaba un modelo de propiedad de esta naturaleza, como era el régimen de las expensas necesarias, la administración,

<sup>14</sup> Ibidem.

<sup>15</sup> "Artículo 3º. (Ley 16 de 1985). Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo". Ver: Corte Constitucional. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, el establecimiento de la cuota de dominio sobre los bienes comunes, la asambleas y reglamentos, entre otros. **No sobra advertir que los 26 artículos, que conformaban la comentada Ley, no fueron suficientes para resolver los problemas que resultaban de la convivencia de personas en espacios reducidos y donde confluían intereses de diversa índole.** Si bien es cierto, muchos fueron los beneficios que trajo la expedición de esta norma, al regular los procesos de crecimiento de los centros urbanos en forma ordenada<sup>16</sup>; valga decir que también fueron muchos los problemas que implicó para jueces, abogados, propietarios, residentes y administradores, la interpretación y aplicación de la norma; como bien se resalta en los criterios jurisprudenciales de la Corte.

Entre los principales reparos que presentaba la ley se destacan: La constitución del bien sometido a propiedad horizontal como una ficción jurídica (una sociedad); además, la representación, lo discutible del régimen de comunidad sobre bienes comunes, la existencia de un folio o matrícula inmobiliaria para cada piso; hecho, que como nos dice el profesor Velásquez, era una situación extraña porque el Código Civil, inspirado en los principios clásicos del derecho romano<sup>17</sup>, no lo contemplaba; de igual forma, el funcionamiento de la propiedad también representó un punto de discusión debido a la exigencia de la unanimidad en la toma de decisiones por parte de los copropietarios; por ello, el régimen de gastos, en las expensas de conservación o mantenimiento de la propiedad, no estuvo exento de discusiones<sup>18</sup>.

En términos generales, con la comentada Ley del año 1948 se abrió el camino para la consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, siendo para esa época uno de los grandes méritos de la legislación el buscar la solución de un problema latente y de complejidad social en ese momento. Complejidad que se agravaría en las décadas siguientes cuando cada vez más se pudo constatar que la legislación en la materia se iba quedando corta, hasta llegar a convertirse en un régimen del cual casi nadie puede escapar porque, independiente de otros factores, no puede verse una ciudad colombiana donde los grandes condominios no sean parte del paisaje. Como nos dice Hans-Georg Gadamer, hablando del periodo de postguerra:

*"... ese siempre paradójico abandono de la demencial industria de la destrucción dio paso a un nuevo auge técnico en todos los dominios de la vida. En él está capturando cada vez más la mentalidad de las nuevas generaciones, y sobre todo se está cambiando la vida social de los hombres*

<sup>16</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La propiedad horizontal, p. 20.

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> Ibid., P. 26. Para ver en detalle los vacíos y puntos discutibles en la Ley 182 de 1948.



a una velocidad que quita el aliento, volviéndola cada vez más extraña"<sup>19</sup>.

### 1.3. Actualización y continuidad- La Ley 16 de 1985:

Después de casi 4 décadas de vigencia de la Ley 182 de 1948, y ante las grandes transformaciones ocasionadas por la consolidación de lo urbano sobre lo rural que había sufrido el país, se hizo necesaria la expedición de una nueva norma que resolviera diversos problemas de regulación e interpretación. En esencia, el modelo establecido se quedaba corto para satisfacer muchas necesidades y vacíos que la primigenia norma, por la realidad histórica vivida en el momento de su expedición, no había contemplado, pues en Colombia, en cifras casi récord, las ciudades crecieron de manera precipitada en muy pocos años. Ante esos hechos provenientes de diversas fuentes, sumada la crítica de doctrinantes y de la misma judicatura, fue por lo que el legislador de 1985 se dio a la tarea de expedir una nueva ley que pudiera complementar todos aquellos vacíos que la Ley 182 no consagraba, y de esta forma se expidió la **Ley 16 de 1985**, norma que no derogó a su antecesora, pero como forma de evitar algún tipo de incompatibilidad normativa entre las dos, se expidió por parte del Gobierno Nacional el **Decreto 1365 de 1986**<sup>20</sup>, regulando materias como la expedición de licencias de construcción, el establecimiento de requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes, las reformas al reglamento de administración, asambleas y demás.

En términos generales, las dos leyes se constituyeron en el fundamento normativo de la regulación de la propiedad horizontal, pues esencialmente *reconocieron "a cada copropietario un derecho sobre su unidad de igual naturaleza a aquel que el artículo 699 del Código Civil le reconoce al titular sobre la cosa objeto de dominio único, y un derecho de igual naturaleza sobre los bienes comunes, pero inalienable, indivisible e inseparable del primero"*<sup>21</sup>.

De esta forma, con esta nueva concepción y complementación normativa, se iba progresivamente consolidando el modelo de propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico colombiano; si en 1948 se había experimentado el modelo de la comunidad y de la sociedad, ahora con la **Ley 16 de 1985 se imponía el de la persona jurídica**. De ello tiene dicho la Corte Constitucional:

*"La principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la ley 16 de 1985 genera por disposición legal (art. 3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso*

<sup>19</sup> GADAMER, Hans-Georg, Acotaciones Hermenéuticas, Madrid, Trotta, 2002, pp. 46-47.

<sup>20</sup> Esta norma derogó los decretos 1335 de 1959, 44 de 1968 y 107 de 1983.

<sup>21</sup> Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C- 488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis.

común. En la ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (art. 11)<sup>22</sup>.

De esta forma, con esa nueva disposición se solventaba el vacío de la Ley 182, la cual tenía una gran carencia en lo referente a la personería jurídica<sup>23</sup> de la propiedad horizontal y a la representación de la misma, como lo manifiesta la Corte Constitucional. Al respecto anotaba el representante Fabio Valencia, en su ponencia para primer debate en la Cámara de Representantes del proyecto que llegaría a ser la Ley 16 de 1985, que ésta "otorga personería jurídica a la propiedad horizontal para lograr el manejo adecuado y ágil de los bienes comunes. La falta de esta personería es el mayor vacío encontrado por los tratadistas al régimen de la Ley 182 y la carencia más sentida por las administraciones de las propiedades horizontales y por los propietarios y usufructuarios de sus bienes"<sup>24</sup>.

En resumidas cuentas, según la nueva norma, como se insiste, ya no era necesario constituir una sociedad con el objeto específico de administrar los bienes comunes<sup>25</sup>, ello toda vez que la Ley 16 atribuía el derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica que se constituía con base en el régimen de propiedad horizontal<sup>26</sup>.

#### 1.4. Consolidación normativa- La Ley 675 de 2001:

Finalmente, la norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia fue la Ley 675 del 4 de agosto de 2001; norma que surgió precisamente para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ello se puso fin a la validez de normas sobre un mismo punto de derecho. En esos términos, podemos establecer de forma concreta que la ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que

<sup>22</sup> Ibidem

<sup>23</sup> "Artículo 3º. Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo".

<sup>24</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>25</sup> La Ley 16 de 1985 tiene una peculiaridad: su aplicación es opcional, es decir, depende de la voluntad de los propietarios de los respectivos inmuebles, los que deciden libremente si se acogen a ella o a la Ley 182 de 1948. Esta particularidad obedece a los temores que se generaron en el Congreso frente a las innovaciones contempladas en el proyecto de ley; resistencias que, como lo anota el impulsor del proyecto, el mencionado senador Echeverri, sólo pudieron ser vencidas al declarar, en su artículo 10, que los propietarios podrían elegir libremente el régimen de propiedad horizontal al que querían acogerse, bien fuera el de la Ley 182 de 1948 o el de la Ley 16 de 1985. En: Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>26</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

concurrer 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. Lo anterior permite dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que, a más de ello, se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuente el régimen de propiedad horizontal.

Teóricamente, el nuevo modelo impuso un tipo de propiedad *sui generis* con el cual se supera el anterior planteamiento, por cuanto, si bien existe una persona jurídica que representa legalmente la propiedad horizontal, ésta no tiene por ello la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. Siguiendo lo planteado, cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas. Así las cosas, la persona jurídica, que como hemos mencionado, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas mas no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes, no obstante podrá solicitar embargo, secuestro y el pago de las cuotas de administración fijadas para cada inmueble por parte de la propiedad horizontal. Este último presupuesto se ha mantenido vigente desde la Ley 182 de 1948 hasta hoy en día; así pues, las variaciones jurisprudenciales que se han realizado en la materia se relacionan con el hecho de que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales a los copropietarios que no cumplan con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para "*la administración, conservación y reparación de los bienes comunes*"; sin embargo, la jurisprudencia nacional tiene establecido que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta (C.P. Art. 4º)<sup>27</sup>.

En razón a lo anteriormente expuesto, puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la misma fundado en las siguientes características:

1. La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como los comunes de los propietarios.

<sup>27</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-752 de 1999. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero.

2. La configuración de una comunidad en torno a la utilización y mantenimiento de las áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y para la correcta utilización de los bienes privados.
3. El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien (vgr. pagar cuotas ordinarias y extraordinarias).
4. La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
5. La oponibilidad de esas pautas a futuros adquirentes y a terceros.
6. La indivisión forzosa de los bienes comunes<sup>28</sup>.

## 2. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA.

### 2.2. Proyectos de ley antes de esta iniciativa.

Desde el año 2010 el Congreso de la República ha dado muestras de interés para reformar y ajustar el régimen de propiedad horizontal a las demandas y realidades de la actualidad.

Fueron varios los ejercicios encaminados a reformar o adicionar esta ley como el Proyecto de Ley No. 007 de 2010 Cámara “Por la cual se modifica la ley 675 de 2001 y se establecen otras disposiciones”, cuyos autores fueron la H.S. Alexandra Moreno Piraquive, H.S. Carlos Alberto Baena López, H.S. Manuel Antonio Virgüez Piraquive y H.R. Gloria Stella Díaz Ortiz.

En 2015 se presentó el Proyecto de Ley 213 de 2015 Cámara “Por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal”, cuyo autor fue el Representante Nicolás Albeiro Echeverry.

En este mismo año el Representante Mauricio Gómez Amin presenta el Proyecto de Ley 214 de 2015 Cámara “Por la cual se modifica la Ley No. 675 de 2001 y se adicionan unos artículos”.

La Representante Olga Lucia Velásquez presenta el proyecto de Ley 120 de 2015 Cámara “Por medio de la cual se modifica la ley 675 de 2001 sobre régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones”, acumulado con el Proyecto

<sup>28</sup> Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.

de Ley N°022 de 2015 Cámara “Por medio del cual se adicionan y complementan algunos Artículos a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal”.

Para el 2016 se radica el Proyecto de Ley 131 de 2016C, presentado por la Representante a la Cámara Olga Lucia Velásquez, acumulado con el Proyecto de Ley 228 de 2018S presentado por el Senador Juan Manuel Galán.

Finalmente para el año 2020 los honorables representantes José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscátegui Pastrana y John Jairo Bermúdez y las honorables senadoras Angélica Lozano Correa y Paloma Susana Valencia Laserna presentan el Proyecto de Ley No. 301 de 2020 “Por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”.

El Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara, fue radicado el día 21 de septiembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara el H.R. Oscar Hernán Sánchez León, H.R. Carlos Felipe Quintero Ovalle, H.R. Álvaro Leonel Rueda Caballero, H.R. Carlos Adolfo Ardila Espinosa, H.R. Juan Carlos Wills Ospina, H.R. Karyme Adriana Cotes Martínez, H.R. Jorge Méndez Hernández, H.R. José Jaime Uscátegui Pastrana y H.R. Luis Eduardo Díaz Mateus.

El Proyecto de Ley fue publicado en la Gaceta del Congreso No. 1239 de 2022.

El Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara, fue radicado el día 16 de noviembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara H.R. Olga Lucia Velásquez Nieto, H.R. Gloria Liliana Rodríguez Valencia, H.R. Olga Beatriz González Correa, H.R. José Jaime Uscátegui Pastrana, H.R. Wilmer Yair Castellanos Hernández, H.R. Juan Camilo Londoño Barrera y H.R. Gloria Elena Arizabaleta Corral.

El Proyecto de Ley fue publicado en la Gaceta del Congreso No. 1446 de 2022.

## PONENTES.

**Coordinador(es):** H.R. Oscar Hernán Sánchez León, H.R. José Jaime Uscátegui Pastrana.

H.R. Jorge Méndez Hernández, H.R. Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, H.R. Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, H.R. Alirio Uribe Muñoz, H.R. Duvalier Sánchez Arango, H.R. James Hermenegildo Mosquera Torres, H.R. Marelen Castillo Torres y H.R. Luis Alberto Albán Urbano.

A la postre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara se acumuló con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara.

Se aprobó proposición radicada el 18 de octubre de 2022 para adelantar audiencias públicas en los siguientes departamentos y municipios:

- Cundinamarca se realizó dos (2) audiencias públicas en los municipios de Funza y Cajicá el 30 y 31 de enero de 2023.
- Bogotá D.C se realizó dos (2) audiencias públicas en las localidades de Suba y Kennedy el 06 de febrero y 09 de febrero de 2023.
- Tolima se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Ibagué el 10 de febrero 2023.
- Meta se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Villavicencio el 02 de marzo de 2023.
- Santander se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Bucaramanga el 03 de marzo de 2023.
- Valle del Cauca se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Cali el 13 marzo de 2023.
- Boyacá se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Tunja el 24 de marzo de 2023.

## 2.2. Audiencia pública y observaciones al proyecto de ley.

Las intervenciones ciudadanas recibidas en desarrollo de las audiencias públicas entre el 30 de enero de 2023 al 24 de marzo del 2023, que se describen a continuación y podrán ser consultadas en la gaceta de la Comisión Primera Cámara:

### Audiencia pública Funza (Cundinamarca) 30 de enero de 2023

Con la asistencia de 59 personas y la intervención de 29 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal sean permitidas o prohibidas, sin que vulnere los derechos de los propietarios, algunos de los asistentes manifiestan que pueden generar confusión, intranquilidad y conflictos en las propiedades horizontales, así mismo, personas manifiestan que es una fuente de ingresos y generación de empleos que aportan a la economía del país.
- Para algunos de los asistentes existe la inconveniencia de reformar la Ley 675 de 2001.
- En los componentes de la Inspección, Control y Vigilancia, el Registro Único de Administradores, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, resaltan la importancia de incorporarlos en el Proyecto de Ley.
- Expresan que se debe realizar un mayor análisis en la integración por etapas y la entrega de los bienes comunes.

- Genera limitación a la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal con el régimen sancionatorio.
- Resaltan la importancia que los administradores tengan idoneidad frente al manejo de la propiedad horizontal, evaluando los perfiles y sus competencias, exigir la formación técnica del administrador.
- Destacan la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y sistema Gestión Documental.

### **Audiencia pública Cajicá (Cundinamarca) 31 de enero de 2023**

Con la asistencia de 61 personas y la intervención de 22 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Representantes de plataformas turísticas manifiestan la importancia de la vivienda turística en la economía colombiana, siendo una opción para sus propietarios y para los viajeros.
- Solicitan la eliminación de la multijunta como órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel.
- Los asistentes hacen referencia al sistema de peritaje en casos de renuencia a recibir o entregar estas zonas, como una manera de solucionar los conflictos que se dan entre el propietario inicial y el nuevo propietario a la hora de hacer entrega o recibido de los bienes comunes.
- Resalta la importancia de crear un protocolo violencia intrafamiliar, las autoridades territoriales coadyuven a la sensibilización dentro de las propiedades horizontales.
- En las intervenciones la importancia de la creación del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, sin embargo, les preocupa que las cámaras de comercio lo administren, porque generarían un costo adicional en las propiedades horizontales como en los registros y solicitud de certificados.

### **Audiencia pública Suba (Bogotá) 06 de febrero de 2023.**

Con la asistencia de 30 personas y la intervención de 9 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Intervienen jóvenes empresarios del sector turismo, quienes manifiestan que mediante estas aplicaciones generan oportunidades económicas para los propietarios de los inmuebles y apoyo a las MIPYMES.
- Asistentes manifiestan su inconformismo frente a la vivienda turística, puesto que genera problemas de convivencia en las propiedades horizontales.

- Solicitan que se generen obligaciones a las constructoras frente a sus responsabilidades en la entrega de las obras.
- Los ciudadanos manifiestan que los administradores deben tener un perfil idoneidad para el manejo de la propiedad horizontal, se debe exigir la formación educativa del administrador.

### **Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 09 de febrero de 2023.**

En esta audiencia pública se presentan posiciones que resaltan la importancia de la intención del proyecto en lo concerniente a la vivienda turística, expresando que esta representa una oportunidad de desarrollo y de crecimiento económico, que representa oportunidades económicas para jóvenes, y para las familias, en conjunto con la implementación de tecnologías, por lo que es necesario que el proyecto de ley contemple el uso de la vivienda turística, de la manera que lo hace el Proyecto de Ley 205. Como también, desde la voz de varios administradores de propiedad horizontal, expresan la necesidad de generar mecanismos que permitan tratar los problemas de convivencia que se generan en las comunidades, para esto plantean que las capacitaciones son una herramienta útil, para dar tratamiento a estas problemáticas.

Como sugerencias en concreto al proyecto de ley, se postuló en una intervención que se debe incluir, el exigir una póliza de responsabilidad contractual a los administradores, de igual manera se dice que es necesario el profesionalizar el oficio de administradores, así como poner añadir funciones, y prohibiciones al Consejo de Administración (no se especifica cuáles, lo que se traduce en reestructurar las funciones que este tiene). Para concluir, se recalca que el principal punto de esta asamblea fue el tema de la vivienda turística, en donde se presentaron posiciones a favor que se resumen en lo descrito anteriormente y en contra, cuyo argumento es que esto trae desorden e inseguridad a la propiedad horizontal.

### **Audiencia Pública Ibagué (Tolima) 10 de febrero 2023.**

Se expresan falencias en cuanto al recibimiento de las zonas y bienes comunes, pues enuncian que esto no lo puede realizar un sólo perito como lo plantean los proyectos de ley, por el contrario, lo debe realizar un equipo multidisciplinar dada la diversidad de bienes que se reciben en un proyecto de propiedad horizontal, aduciendo que un sólo perito no tiene el conocimiento técnico de la totalidad de bienes y documentos de los que se entrega. Acerca de las Zonas comunes, fueron múltiples voces las que alegaron que actualmente se sufre una problemática en torno a su recibimiento, dado que la ley estipula que en el momento en que se traslade el primer residente a la propiedad horizontal, la constructora realiza su entrega. Sin embargo, al hacer entrega su garantía dura un año, pero muchos de



los residentes demoran más de un año en llegar a la propiedad, por lo que al momento de su llegada, las zonas comunes ya no cuentan con garantía.

En cuanto a recomendaciones, se expresó que el Proyecto de Ley debe ser implementado en un tiempo de dos años, no de cinco como es propuesto. A su vez, se enuncia como necesario que se especifiquen tácitamente los requisitos para ejercer como administrador de propiedad horizontal, pues se alega que personas sin el conocimiento necesario, están llegando a desempeñar estos cargos y funciones, lo que se ha traducido en inconvenientes y errores que afectan negativamente la comunidad de determinada propiedad horizontal.

Se mencionó que es importante el papel del Registro Único Nacional de Administradores, siendo este el ente de vigilancia de estos, adicionalmente que este sea el encargado de expedir la certificación de representación legal, actualmente el proceso de expedición es sumamente demorado. Finalmente, se realizan llamados a la necesidad de capacitación y creación de mecanismos de resolución efectivos para los problemas de convivencia que vive la comunidad de una propiedad horizontal.

### **Audiencia pública Villavicencio (Meta) 02 de marzo de 2023.**

Con la asistencia de 26 personas y la intervención de 11 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Los asistentes manifiestan que se incluya la capacitación y formación para las personas que viven en una propiedad horizontal, para la sana convivencia y resolución de conflictos.
- Se debe promover la constitución de propiedad horizontal en centros comerciales.
- Los ciudadanos manifiestan la posibilidad de inversiones públicas en las propiedades privadas.
- Promover el ejercicio de reciclaje en las propiedades horizontales contribuyendo a la preservación del planeta.

### **Audiencia pública Bucaramanga (Santander) 03 de marzo de 2023.**

En esta audiencia pública, en cuanto a las principales problemáticas enunciadas se encontró en primer lugar, que, en torno a la vivienda turística, postulando que esta debe ser diferenciada y prohibida en la propiedad horizontal destinada para residencia. Por lo que se deben crear figuras como condominios destinados para la vivienda turística, se expone que este fenómeno que está ocurriendo en la actualidad causa impactos negativos en la seguridad de la comunidad que habita la propiedad horizontal, como también constituye una competencia desleal con el

sector hotelero. De igual manera, se hace manifiesto un descontento con la cantidad presupuestada que se debe gastar en materia de impuestos y servicios públicos, exhortando a que este debe ser uno de los aspectos abordados urgentemente, pues el sostenimiento de la propiedad horizontal y la inversión en ella se ven gravemente perjudicada.

Como sugerencia concreta, se enuncia que el Consejo de Administración sea el responsable de hacer requerimientos en torno a la inspección y vigilancia de la propiedad horizontal, en el caso en el que estos no sean cumplidos, este sea el encargado de remitir esto a la autoridad de policía competente. En esta audiencia pública nuevamente se resaltó la necesidad de registro de los administradores, como también de la profesionalización especializada.

### **Audiencia Pública Cali (Valle del Cauca) marzo 13 de 2023.**

En esta se exponen problemáticas en torno al régimen de propiedad horizontal actual, como lo es en la creación de los reglamentos iniciales por parte de los constructores, las entidades territoriales demoran mucho tiempo en dar representación legal a administradores, se identificaron por parte de ponentes retos que tiene la iniciativa legislativa sobre la Propiedad horizontal como profesionalización del oficio, no con carrera sino con certificaciones específicas sobre la materia en diversas profesiones que se relacionen, crear el Registro Nacional de administradores, exigir el uso de tecnologías a fin de evitar más contaminación ambiental, garantizar la participación activa de la comunidad y consolidar una completa trazabilidad de los actos y el devenir de la copropiedad.

En cuanto a aportes que se realizan al proyecto en puntos concretos el presidente de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia, solicita que la propiedad horizontal no rija a los centros comerciales, dado que la naturaleza propia de un centro comercial puede verse afectada por normativa de este tipo. En adición, desde diversos sectores que intervinieron en la asamblea, se solicita que se otorguen las herramientas para la capacitación en temas de convivencia que incluyen la tenencia de mascotas, el cuidado de las zonas comunes y la no reforma de exteriores que afecten a la comunidad de la propiedad horizontal.

## **3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO.**

### **3.1. Objeto y contenido del proyecto de ley.**

#### **OBJETO.**

El Proyecto de Ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia”. La reforma gira en torno al derecho de propiedad, a las nuevas formas y realidades de los diferentes modelos de agrupación urbanística, a las necesidades de las personas que habitan y se agrupan bajo la figura de la propiedad horizontal, a las demandas de transparencia e idoneidad y a su vez a las necesidades que presentan los diferentes actores en esta materia.

Contenido del Proyecto de Ley- La presente iniciativa cuenta con XXX incluida su vigencia.

### 3.2. Consideraciones de los ponentes.

La presentación del Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal en Colombia responde a la necesidad de actualizar y fortalecer el régimen de propiedad horizontal en el país, pues este presenta una normatividad que no encierra múltiples situaciones que se han convertido en vacíos que urge una regulación específica y compiladora de las normas dispersas, con el fin de solucionar las falencias y vacíos jurídicos que se han presentado y mejorar la gestión de los edificios en esta modalidad de propiedad horizontal.

La modificación propuesta al régimen de propiedad horizontal busca comprender la importancia de una regulación específica y compiladora de las normas dispersas; con el objetivo de solucionar falencias, evitar interpretaciones en contra de los propietarios y llenar los vacíos jurídicos que se han presentado para mejorar la modalidad de la propiedad horizontal y garantizar la convivencia armonía en estas.

La propiedad horizontal ha ganado una importancia significativa en los últimos años. Esto se debe a que cada vez son más las personas que optan por vivir bajo esta modalidad de propiedad, ya que les permite acceder a viviendas en zonas urbanas y con servicios y comodidades que no podrían tener de otra manera.

Sin embargo, el régimen de propiedad horizontal en Colombia ha presentado diversas falencias y vacíos jurídicos que han generado conflictos y dificultades para su correcta aplicación y gestión. Entre ellos, se destacan la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y los trabajadores vinculados a la propiedad horizontal.

Por esta razón, el proyecto de ley de Propiedad Horizontal en Colombia busca actualizar y fortalecer el marco normativo que regula esta modalidad de propiedad,

con el fin de mejorar su gestión y proteger los derechos de los copropietarios y trabajadores.

El proyecto de ley busca solucionar algunos de los problemas más comunes que se han presentado en la gestión de los edificios bajo esta modalidad de propiedad, como el fortalecimiento de la figura del administrador de propiedad horizontal, la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y trabajadores.

La propiedad horizontal como institución, desarrolla una política social y de urbanismo. En relación con el urbanismo, la arquitectura de la propiedad horizontal permite racionalizar estructuralmente los espacios, al posibilitar el alojamiento de un mayor número de personas en las alturas, con una reducción del expansionismo territorial y, la valorización del uso del suelo.

En lo social, y teniendo en cuenta que, en las grandes ciudades, el metro cuadrado ha incrementado su valor, este tipo de estructuras permiten la reducción de costos de vivienda y mejoran el acceso a los servicios públicos domiciliarios, sin afectar los costos para los prestadores del servicio, toda vez que la concentración sin gran extensión de superficie, optimiza el funcionamiento. A su vez, en las últimas décadas, el desarrollo urbanístico ha integrado centros comerciales, centros de negocios, centros hospitalarios, conjuntos residenciales y campestres, edificios y locales comerciales, colegios, cementerios, macro proyectos de viviendas de interés social y de interés prioritario. Es decir, un complejo de agrupaciones para diferentes usos, que, sin lugar a dudas, permiten las relaciones sociales, aunque también incrementan los conflictos.

A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en el primer semestre del 2018, en lo que se refiere a VIS, se reportaban 8259 unidades de casas y 54.395 apartamentos. Por su parte, en el segundo semestre del 2019, se reportaron 7988 unidades de casas y 55.209 apartamentos.

En tanto, en lo que se respecta a vivienda no VIS, se reportaron en el primer semestre 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y en el segundo semestre, 9637 casas y 128.089 apartamentos.

La firma Raddar identificó, con base en las cifras del DANE sobre el censo de las edificaciones del año 2018, previamente citado, que más del 60% de la población del país vive en propiedad horizontal. En comparación con cifras de hace 30 años, en donde más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha originado que se hable de “minimunicipios” o “microciudades”.

Por su parte, en el segundo trimestre del 2018, se inició la construcción de 33.971 unidades de vivienda, donde 28.234 se destinaron a apartamentos, lo que evidencia que el fenómeno de la propiedad horizontal continúa en crecimiento en nuestro país.

A su vez, en lo que respecta a nuevas obras en el año 2019, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas — DANE—, en lo que respecta a apartamentos, se contaba con un área total construida de 2.636.797 metros cuadrados, siendo el mayor tipo de área culminada de las diez categorías que comprende el estudio.

De acuerdo con estudios realizados por el IDPAC, entre enero y junio del 2018, los conflictos que más reportó la comunidad de Bogotá – en el área de atención al usuario – están relacionadas con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %).

Por todo lo anterior, la Propiedad Horizontal se ha convertido en un tema clave en la industria inmobiliaria en Colombia, así como en la vida cotidiana de muchos ciudadanos que habitan en estos conjuntos residenciales. Su adecuada administración y gestión contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a preservar el valor de los bienes inmuebles.

### **Los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal.**

Durante las audiencias públicas realizadas existieron discusiones de fondo sobre los vacíos jurídicos que existen ante la antigüedad de la norma de propiedad horizontal, la cual no se adapta a las nuevas dinámicas de relacionamiento de los individuos y de estos con los servicios que ofrece la tecnología. Es aquí donde existe un giró en torno a comprender las nuevas dinámicas de las propiedades horizontales y entre ellos se encontraba la regulación de los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal y el aumento que este ha tenido en diversas zonas del país. Es una actividad que se ha extendido no solo a las grandes ciudades, sino a pequeños territorios estratégicos para la proyección del turismo. Es por ello, que la iniciativa legislativa comprende una propuesta de adicionar un artículo a la Ley 675 de 2001, buscando con este resolver los inconvenientes jurídicos que se presentaban en la interpretación de las prohibiciones o autorización de este tipo de actividades. Estableciendo en la redacción que: **“los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante mayoría calificada”**.

La redacción propuesta parte de la realidad, de la existencia de propiedades horizontales dedicadas a los servicios turísticos y de hospedaje; por ello, atendiendo

a que la asamblea de copropietarios es el máximo órgano rector se establece que es está la llamada a prohibir estas actividades si así lo deciden las mayorías.

De igual forma y con el objetivo de avanzar en la formalidad, se establece que para el desarrollo de esta actividad se deberá cumplir con todos los documentos exigidos por la normatividad vigente, partiendo de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y demás disposiciones y requisitos que se exijan en las plataformas tecnológicas y en las normas que se llegaren a desarrollar.

En Colombia, el Sector turismo, ha sido pionero en regulación de plataformas digitales en Colombia. A través del Decreto 1836 de 2021, se establecen nuevas medidas relacionadas con el RNT y las obligaciones de los operadores de las plataformas digitales de servicios turísticos.

Las cifras que reporta AIRBNB es que se encuentran presenten en todas las capitales y en el 80% de municipios, hay territorios donde no hay hoteles, pero si alojamiento temporal.

- En 2021, los resultados demuestran que los huéspedes que reservaron sus estancias a través de la plataforma gastaron US\$899 millones, lo que equivale al 14,7% de la actividad turística directa en el país, de este total, US\$554 millones fueron aportes directos al PIB jalonando 64.000 empleos en Colombia y US\$274 millones a los ingresos de los anfitriones<sup>29</sup>.

Refiere el estudio realizado por Oxford Economics que: ***“El impacto directo del gasto que hicieron en Colombia los huéspedes que reservaron sus estancias a través de Airbnb fue de US\$899 millones en el 2021, equivalente al 14,7% de la actividad turística directa en el país.*”**

En el 2021 con la Ley de Turismo se reguló la prestación de los servicios de alojamiento y hospedaje por medio de plataformas electrónicas; pero nada se dijo de la reglamentación en propiedad horizontal y ahí fue donde empezó todo el problema de si la decisión la tomaban los administradores, el consejo de administración o la asamblea de co-propietarios. Es un vacío jurídico, estamos hablando de una norma del 2001 que no previó los alcances del internet.

Evidencia la información anterior, como la vivienda turística se ha convertido en un actor clave para el impulso de este sector económicos; esta tesis es apoyada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo quien ha reconocido en concepto emitido para la presente iniciativa legislativa, la importancia del uso de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal para el fomento y diversificación de la

<sup>29</sup> Oxford Economics. (2022). *“Impacto Económico de Airbnb en Colombia”*.

oferta de alojamiento y con ello la generación de más turísticas, nómadas digitales y beneficios económicos a nivel local y nacional.

Es aquí donde se torna de gran importancia que el régimen de propiedad horizontal avance en aprovechar las regulaciones dadas por las normas de turismo y reconozca la importancia de autorizar en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal la prestación de los servicios turísticos bajo los parámetros dispuestos por el marco jurídico existente.

#### 4 . MARCO LEGAL PROPIEDAD HORIZONTAL:

- Ley 182 de 1948 "Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio".
- Ley 16 de 1985 "Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal".
- Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".
- Sentencia. T-233 de 1994. Magistrado Ponente. Carlos Gaviria Díaz.
- Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.
- Sentencia T-752 de 1999. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero.
- Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional.
- Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.
- Sentencia C-782 de 2004 Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.
- Decreto Extraordinario 1286 de 1948. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
- Decreto 1335 de 1959. Por el cual se reglamenta la ley 182 de 1948
- Decreto 107 de 1983. Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948, el numeral 6º del artículo 4º del Decreto 2610 de 1979 y se derogan algunas disposiciones

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA COMPETENCIA DEL CONGRESO PARA REGULAR LA MATERIA. CONSTITUCIONAL:

“...**ARTÍCULO 114.** Corresponde al Congreso de la República reformar la Constitución, hacer las Leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.

*El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes...”*

“...**ARTÍCULO 150.** Corresponde al Congreso hacer las Leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones:

**1. Interpretar, reformar y derogar las Leyes”**

## **5. CONFLICTOS DE INTERÉS.**

Según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un Proyecto de Ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del Proyecto de Ley. En ese sentido, señala el artículo 1º de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así:

**ARTÍCULO 286.** Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

- a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.
- b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.
- c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.”



De manera meramente orientativa, se considera que para la discusión y aprobación de este Proyecto de Ley no existen circunstancias que pudieran dar lugar a un eventual conflicto de interés por parte de los Honorables Representantes, pues es una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, con lo cual no se materializa una situación concreta que permita enmarcar un beneficio particular, directo ni actual. En suma, se considera que este proyecto se enmarca en lo dispuesto por el literal a del artículo primero de la Ley 2003 de 2019 sobre las hipótesis de cuando se entiende que no hay conflicto de interés. En todo caso, es pertinente aclarar que los conflictos de interés son personales y corresponde a cada Congresista evaluarlos.

## 6. IMPACTO FISCAL.

Recordando la Ley 819 de 2003 “Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 7 indica que “el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo”.

Haciendo relación a los posibles costos, se menciona que no se incurre en gastos adicionales. Asimismo, la Corte Constitucional, ha indicado que el impacto fiscal no puede ser, en ningún caso, un obstáculo para el desarrollo de las iniciativas legislativas. En la Sentencia C-490 de 2011, la Corte manifestó que:

El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso. Ello en tanto (i) el Congreso carece de las instancias de evaluación técnica para determinar el impacto fiscal de cada proyecto, la determinación de las fuentes adicionales de financiación y la compatibilidad con el marco fiscal de mediano plazo; y (ii) aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes. Un poder de este carácter, que involucra una barrera en la función constitucional de producción normativa, se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático. La exigencia de la norma orgánica, a su vez, presupone que la previsión en cuestión debe contener un mandato imperativo de gasto público.

Y en Sentencia C-502 de 2007 de la misma Corte, señaló que el impacto fiscal de las normas no puede convertirse en impedimento para que las corporaciones públicas ejerzan su función legislativa y normativa:

En la realidad, aceptar que las condiciones establecidas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un requisito de trámite que le incumbe cumplir única y exclusivamente al Congreso, reduce desproporcionadamente la capacidad de iniciativa legislativa que reside en el Congreso de la República, con lo cual se vulnera el principio de separación de las Ramas del Poder Público, en la medida en que se lesiona seriamente la autonomía del Legislativo.

Por lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 819 de 2003 en su artículo 7°, es deber aclarar que el presente Proyecto no contiene impacto fiscal.

De la forma en la que se presenta, es consideración de los autores que la propuesta no generaría costos adicionales, más allá que las modificaciones que se acojan en el marco fiscal de mediano plazo, definido por Presupuesto General de la Nación, de igual forma se considera que este no ocasionará la creación de una nueva fuente de financiación.

Sin embargo, se tendrán en cuenta los conceptos técnicos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente al presente proyecto.

## 8. PROPOSICIÓN

Considerando los argumentos expuestos, presentamos ponencia positiva y solicitamos a la comisión Primera de la Cámara de Representante dar primer debate al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara “Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”, conforme al texto propuesto.

Cordialmente,

**OSCAR SÁNCHEZ LEÓN**  
Coordinador Ponente

**JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**  
Coordinador Ponente

**JULIO CESAR TRIANA QUINTERO**  
Ponente

**JORGE ELIÉCER TAMAYO**  
Ponente

**DELCY ESPERANZA ISAZA**  
Ponente

**ALIRIO URIBE MUÑOZ**  
Ponente

---

**DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO**  
Ponente

---

**JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA**  
Ponente

---

**MARELEN CASTILLO TORRES**  
Ponente

---

**LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO**  
Ponente

**9. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No. 397 DE 2024 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA**

**Artículo 1. Objeto.** La presente Ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

**Artículo 2.** Modifíquese el Artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:

**Artículo 1. Objeto.** La presente Ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad y proindiviso sobre el terreno y los demás bienes y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.

Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.

**Artículo 3.** Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 2. Principios.** Son principios orientadores de la presente Ley:

- 1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- 2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así

mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.

3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. **Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común.** Derecho que tiene todo ciudadano de destinar bienes legales de cualquier tipo, principalmente de capital, para la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o utilidad.
5. **Debido Proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.
6. **Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad.

**Artículo 4.** Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 3. Definiciones.** Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**Administrador de propiedad horizontal.** Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por la asamblea general de copropietarios o el consejo de administración, para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables.

**Área privada construida.** Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

**Área privada libre.** Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

**Bienes comunes.** Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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.

**Bienes comunes esenciales.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

**Coeficientes de copropiedad.** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

**Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas 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. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

**Copropietario.** Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al

coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.

**Delegado.** Persona natural y/o jurídica que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Expensas comunes.** Son las Erogaciones necesarias causadas para la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

**Módulos de contribución.** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una



parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

**Propietario inicial.** Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles que, en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el inmueble o terreno al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que adelanta el (los) Propietario(s) inicial(es) en donde regulan los derechos, deberes, obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal; y demás normativas internas que regulen las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma.

El reglamento de propiedad horizontal será un anexo de la escritura pública de la propiedad horizontal, en el evento de modificación o reforma solo se realizará sobre el contenido del anexo.

**Sector.** Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.

**Artículo 5.** Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario inicial de la propiedad horizontal.

2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de la totalidad de la copropiedad; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.
9. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.
10. Derechos y obligaciones de los propietarios.

**Parágrafo 1º.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

**Parágrafo 2º.** En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

**Parágrafo 3º.** Además de las regulaciones mínimas establecidas por la Ley, los reglamentos de propiedad horizontal podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.

**Parágrafo 4º.** Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.

**Parágrafo 5º.** Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, en medio físico y digital., así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas como de las zonas comunes de la propiedad horizontal, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir en el ejercicio del derecho de garantía legal establecidos en la Ley 1480 de 2014.

**Artículo 6.** Modifíquese el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 6. Documentación anexa.** Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.

**Parágrafo.** Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente Artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura y notificará a la entidad encargada de la inspección vigilancia y control, so pena de sanción a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**Artículo 7.** Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas.** Modalidad de construcción de la copropiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de

copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, 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 edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.

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

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

**Parágrafo 1°.** En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.

**Parágrafo 2°.** El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.

**Artículo 8.** Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación

legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

La inscripción, o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.

Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.

**Parágrafo 1°.** Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.

**Parágrafo 2°.** En caso de ausencia absoluta por parte del Administrador como Representante Legal de la persona jurídica, el Presidente de la Asamblea o del Consejo de Administración, en el supuesto de haberlo, asumirá la responsabilidad durante el plazo que se requiera para modificar la representación legal.

**Parágrafo 3°.** Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.

**Artículo 9.** Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 9. Causales de extinción de la propiedad horizontal.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto 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 edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**Parágrafo 1°.** En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

**Parágrafo 2°.** Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.

**Parágrafo 3°.** Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

**Parágrafo 4°.** Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes

de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.

**Parágrafo 5º.** Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley.

**Artículo 10.** Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 15. Seguros.** Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, aquéllos deberán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas.

Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.

El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

**Parágrafo 1º.** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.

**Parágrafo 2º.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

**Parágrafo 3°.** Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

**Artículo 11.** Adiciónese un parágrafo al Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Parágrafo.** En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte del propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.

El incumplimiento de lo anterior conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.

**Artículo 12.** Modifíquese el Artículo 22° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 22. 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, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, deberán ser enajenados 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 por parte de la constructora, siempre que exista proporción de uno a uno, en caso contrario no podrán ser asignados al uso exclusivo, garantizando a todos el acceso y disfrute de tales asignaciones.

**Parágrafo.** A partir de la expedición de la presente ley, no se podrán contemplar terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros como bienes comunes de uso exclusivo y su área deberá ser tomada en cuenta para los coeficientes de la propiedad horizontal.

**Artículo 13.** Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:



#### **Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.**

La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

**Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

**Artículo 14.** Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24A. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas.** Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados

de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

En el caso que el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

Para efectos de la entrega del sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

**Artículo 15.** Adiciónese el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24B. Entrega en concordancia con los planos aprobados.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos. Siempre que cualquier cambio posterior en los planos aprobados inicialmente sea informado y aceptado debidamente por debidamente a los compradores y deberán ser aprobados las modificaciones por la entidad autorizada. Para tales efectos, cuando se realice un cambio en los planos aprobados inicialmente, se deberá informar a los compradores.

Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.

**Artículo 16.** Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general.** En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

Se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, o a la entidad que otorgó la licencia quien verificará que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial, y en consecuencia, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

La entidad que otorgó la licencia o el perito realizará la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá protocolizarse ante notario público y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas.

Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá protocolizarse ante notario, con ella se entenderá efectuada la entrega de

los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

En todo caso la autoridad que otorgó la respectiva licencia en conjunto con la autoridad competente verificará durante la ejecución de la obra que la misma se desarrolle acorde a la licencia de construcción, plano y demás requisitos establecidos para la construcción de obra

**Parágrafo. Procedimientos administrativos y judiciales.** El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.

**Artículo 17.** Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.

Dentro de las sanciones a aplicar por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, podrá ser la de no emitir nuevas licencias.

**Artículo 18.** Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes.** En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:

1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad.

2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo.
3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.
4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo.
5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 19.** Modifíquese el Artículo 26° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 26. Determinación.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distinción del área privada cubierta.

**Parágrafo.** Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

**Artículo 20.** Modifíquese el Artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 28. Modificación de coeficientes.** La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.
5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Copropietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

**Artículo 21.** Modifíquese el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 29. Participación en las expensas comunes.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

**Parágrafo 1º.** Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**Parágrafo 2º.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**Parágrafo 3º.** En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores,

cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

**Parágrafo 4°.** El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

**Parágrafo 5°.** Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.

**Artículo 22.** Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**Parágrafo.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

**Artículo 23.** Modifíquese el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 33. Naturaleza y características.** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

**Parágrafo 1°.** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

**Parágrafo 2°.** Para efectos de reformas en el reglamento de Propiedad Horizontal solo se deberá cancelar los costos correspondientes a un acto único sin cuantía, sin importar la cantidad de unidades privadas que componen la copropiedad.

**Artículo 24.** Modifíquese el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 39. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.

**Parágrafo 1°.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

**Parágrafo 2°.** Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

**Parágrafo 3°.** Cuando la convocatoria sea efectuada por la quinta parte de los propietarios o el revisor fiscal, el administrador deberá facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.

**Artículo 25.** Modifíquese el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:



**Artículo 40. Reuniones por derecho propio.** Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum establecido en el Artículo 45 de la ley 675 de 2001.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

**Artículo 26.** Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 42. Reuniones no presenciales.** Los copropietarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

**Parágrafo.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

**Artículo 27.** Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales.** Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**Artículo 28.** Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.
10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
11. Liquidación y disolución.

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

**Artículo 29.** Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 51. Funciones del administrador.** La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.
2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.
10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.
15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando estos no estén autorizados para dicha destinación en los reglamentos de propiedad horizontal, o no se encuentren en el Registro Nacional de Turismo.
19. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.
22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

**Parágrafo 1°.** Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.

**Parágrafo 2°.** El Gobierno Nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.

**Artículo 30.** Adiciónese el Artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 51A. Inscripción.** Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.

**Artículo 31.** Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 51B. Requisitos.** Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística.

**Parágrafo 1°.** A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

**Parágrafo 2°.** Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

**Artículo 32.** Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 52. Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

1. Convocar asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la asamblea cuando se hayan enajenado a terceros las unidades privadas que representen por lo menos, el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.
2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
7. Presentar un informe al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.
8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, o consejo de administración según sea el caso.

9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.

**Parágrafo 1°.** En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

**Parágrafo 2°.** El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

**Artículo 33.** Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55. Funciones.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.
2. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.
7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.

9. Convocar por conducto del administrador a las Asambleas extraordinarias. Igualmente convocar a la Asamblea General Extraordinaria cuando el Administrador no lo haga o cuando se estime conveniente.
10. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. reglamentar la forma de efectuar los gastos.
11. Ejercer la representación legal de la propiedad horizontal cuando haya vacancia absoluta del administrador.
12. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo 1°.** Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

**Parágrafo 2°.** La asamblea podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.

**Artículo 34.** Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55A. Prohibiciones.** A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.
2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.
3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular.

En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.

4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve.
5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.



**Parágrafo 1°.** El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.

**Parágrafo 2°.** Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea.

**Artículo 35.** Adiciónese el Artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de consejo de administración.** No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:

1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas.
3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios.
4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

**Artículo 36.** Modifíquese el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 56. Obligatoriedad.** La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle

independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

La propiedad horizontal del uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.

**Parágrafo 1°.** La propiedad horizontal de uso residencial constituida bajo la modalidad de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

**Artículo 37.** Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley, del reglamento de propiedad horizontal o del manual de convivencia, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:

- 1. Comité de convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a los conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el manual de convivencia. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias.

El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los

miembros del comité deberá preceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia.

Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.

Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

**Parágrafo 1.** Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.

**Parágrafo 2.** El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.

**Parágrafo 3°.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**Parágrafo 4°:** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, será requisito de procedibilidad la realización de audiencia de conciliación.

**Parágrafo 5°.** Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.

Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.

**Artículo 38.** Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58A. Manual de convivencia.** La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.

El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia, los horarios de uso de los bienes comunes, las sanciones por su incumplimiento y los procedimientos a aplicar.

El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las Cámaras de Comercio podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.

El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría calificada, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.

En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.

**Artículo 39.** Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar.** La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

**Artículo 40.** Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia aprobado por la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Cualquier información sensible y/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

**Parágrafo 1°.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.

**Parágrafo 2°.** El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

**Artículo 41.** Modifíquese el Artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables.** Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

**Parágrafo.** Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; tampoco tendrán restricción alguna de acceso o permanencia en estas zonas cuando vayan bajo la supervisión de sus tenedores o dueños y deberán ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.

**Artículo 42.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores.** Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley destinaran el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

**Artículo 43.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación.** Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no

presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.

**Artículo 44.** Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.**

El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal acorde a sus capacidades presupuestales podrá habilitar un servicio almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno.

En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno.

**Artículo 45.** Adiciónese un Artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 91. Actividades de reciclaje.** Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.

**Parágrafo 1°.** Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

**Parágrafo 2°.** Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de 2 años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

**Parágrafo 3°.** El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible en atención al enfoque territorial y socioeconómico dictará las pautas con las que las propiedades horizontales deberán implementar los protocolos de reciclaje.

**Artículo 46.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).** Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal – RUNPH.

Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

**Parágrafo 1°.** El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea.

**Parágrafo 2°.** El Gobierno Nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.



**Artículo 47.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).** Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

**Parágrafo 1º.** Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

**Parágrafo 2º.** El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

**Parágrafo 3º.** El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de

administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.

**Artículo 48.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 94. Inspección, vigilancia y control.** Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.

En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción.

En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, participación ciudadana y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la propiedad horizontal. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

**Parágrafo 1°.** El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.

**Parágrafo 2°.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.

**Artículo 49.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal.** Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.

Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.

**Artículo 50.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 96. Consejos locales, Municipales Y Distritales De Propiedad Horizontal.** En los municipios y distritos podrán crearse consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.
2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.

4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.
5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

**Artículo 51.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal.** Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.

El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

**Artículo 52.** Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal.** En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.

**Artículo 53.** Adiciónese el Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal.** Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.

**Artículo 54.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal.** La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante mayoría calificada.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

**Parágrafo.** Las disposiciones establecidas en el artículo serán aplicables únicamente a las Plataformas Tecnológicas de Turismo que cumplan con la regulación en materia de vivienda turística y alojamiento temporal. De lo contrario, en los casos en que la plataforma no cumpla con el ordenamiento jurídico su actividad no estará permitida en la propiedad horizontal. Las Plataformas Tecnológicas de Turismo que incumplan con lo aquí dispuesto, serán sancionadas de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**Artículo 55.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes.** Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno Nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).

**Artículo 56. Vigencia y derogatoria.** La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Cordialmente,

---

**OSCAR SÁNCHEZ LEÓN**  
Coordinador Ponente

---

**JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**  
Coordinador Ponente

---

**JULIO CESAR TRIANA QUINTERO**  
Ponente

---

**JORGE ELIÉCER TAMAYO**  
Ponente

---

**DELCY ESPERANZA ISAZA**  
Ponente

---

**ALIRIO URIBE MUÑOZ**  
Ponente

---

**DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO**  
Ponente

---

**JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA**  
Ponente

---

**MARELEN CASTILLO TORRES**  
Ponente

---

**LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO**  
Ponente