

Bogotá D.C., 16 de noviembre de 2022

Doctor  
JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA  
Secretario General  
Cámara de Representantes  
Bogotá D.C

Asunto: Radicación de Proyecto de Ley

Apreciado señor secretario.

Con toda atención me permito presentar ante la Honorable Cámara de Representantes el Proyecto de Ley "Por medio de la cual se modifica y adiciona la ley 675 de 2001 como régimen único especial de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Cordialmente,

OLGA LUCÍA VELÁSQUEZ NIETO  
Representante a la Cámara por Bogotá  
Partido Alianza Verde

Wilmer Castellanos H  
Representante a la Cámara  
Por Boyacá

Juan Carlos González  
Partido Uzza  
Antioquia

Gloria Elena Arizabala  
Repre valle del Cauca  
Pacto

PROYECTO DE LEY \_\_\_\_\_ DE 2022  
“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001 COMO  
RÉGIMEN ÚNICO ESPECIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE  
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

OBJETO Y DEFINICIONES

**Artículo 1º.** Objeto. La presente Ley tiene por objeto adicionar y modificar la Ley 675 de 2.001, como régimen único y especial de propiedad horizontal en Colombia.

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

**Artículo 1º. 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, proteger y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y, así mismo, garantizar la función social y ecológica de la propiedad para que ésta cumpla con sus fines.

Al régimen especial de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de los diferentes proyectos urbanísticos residenciales, comerciales, mixtos, zonas francas, por etapas, por niveles o parcelaciones, condominios, desarrollados en suelos urbanos o rurales de cualquier ente territorial de Colombia.

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

**Artículo 2º.** Principios y derechos fundamentales. Los derechos fundamentales de las distintas generaciones, serán los principios orientadores de la presente Ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los desarrolladores o constructores de proyectos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, entendida ésta como régimen especial del derecho de dominio, así como la persona jurídica que nace por mandato de esta ley, deberán hacer valer, preservar y respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustar en sus reglamentos lo dispuesto en la constitución política, las leyes sobre el medio ambiente, la normatividad urbanística vigente y las sentencias de la Honorable Corte Constitucional.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con base en lo establecido en el Artículo 2 de la Constitución Política, los reglamentos de propiedad horizontal deberán establecer normas y procedimientos para la observancia plena de estos principios. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal para la protección de los derechos

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA



- fundamentales ciudadanos que garanticen la sana y pacífica convivencia, la solidaridad y la cooperación que, a la vez, sirvan de basamento a los comités de seguridad y convivencia en el ejercicio de sus funciones.
3. Respeto de la dignidad humana. Los órganos de dirección y administración de la copropiedad, en sus actuaciones, deliberaciones y determinaciones, observarán indubitablemente, el respeto de la dignidad humana comprendida en los principios de autonomía de la persona, de beneficio individual y colectivo, y de privacidad que deben inspirarlos así, como los copropietarios y residentes, en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la constitución y 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.

Los reglamentos de propiedad horizontal contendrán normas que incluyan ese derecho, sin perjuicio de los límites legales y reglamentarios respecto de copropiedades comerciales o mixtas, zonas francas, hoteles y clínicas, sometidas a este régimen especial.

5. Autonomía de la voluntad privada. Capacidad y facultad civil de todo ciudadano que le otorga la ley, de disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre albedrío, permitiéndoles adquirir, gozar, gravar, transferir o extinguir, sobre la base de la legalidad y observando estrictamente lo preceptuado en las normas constitucionales y legales respecto del respeto de los derechos individuales y colectivos.
6. Debido Proceso. Los órganos de dirección y administración de la Propiedad Horizontal, en todos los procesos sancionatorios que se adelanten contra quienes han incumplido sus obligaciones no pecuniarias, previamente tipificadas en el reglamento de propiedad horizontal, deberán observar plena e inequívocamente el respeto al debido proceso, protegerlo, garantizarlo, así como los derechos de contradicción, defensa e impugnación, con base en lo establecido en el Artículo 29 de la Constitución Política. Los reglamentos de propiedad horizontal, deberán contener las normas descriptivas y tipificadoras de las conductas objeto de sanción, los términos procesales y las sanciones correspondientes que garanticen este principio fundamental así como la doble instancia.
7. Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y respetuoso uso de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.
8. No discriminación. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán contener estipulaciones de observancia plena por los órganos de dirección y administración, así, como de todos los propietarios o tenedores a cualquier título, con el fin de garantizar la no discriminación en razón de la identidad sexual, religiosa, política, nacionalidad, étnica, o de cualesquiera otras índoles.

AQUÍ YME LA DEMOCRACIA

9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades funcionales de los actores colegiados y de la administración de la propiedad horizontal, se deberá proteger los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y observar las garantías constitucionales y legales para todo tipo de información.
10. Información. Los propietarios iniciales como administradores provisionales, los órganos de dirección y administración de la persona jurídica de la propiedad horizontal, deberán implementar los procesos y procedimientos que incluyan fehacientemente el derecho fundamental de petición consagrado en la Constitución Política y establecerán, para tal efecto, medios de comunicación accesibles, efectivos y eficaces que faciliten, dentro de los términos establecidos en la Ley, las respuestas claras, oportunas y de fondo a las peticiones presentadas por propietarios, residentes o tenedores a cualquier título.
11. Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes, Los constructores y desarrolladores de proyectos inmobiliarios de propiedad horizontal, así como los órganos de dirección y administración de ésta, deberán adecuar las áreas de acceso e infraestructura de los edificios, conjuntos, zonas francas y comerciales o de cualquier tipo y establecer normas reglamentarias para que aquellos y éstos, no contengan barreras físicas, comunicativas o actitudinales que impidan u obstaculicen el acceso en condiciones de igualdad de las personas con movilidad reducida o capacidades diferentes acorde con la ley 1996 de 2019, a los espacios, bienes, objetos o servicios de la copropiedad e imposibiliten y dificulten el ejercicio y goce efectivo de sus derechos.
12. Protección y tenencia de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas.

Los reglamentos de propiedad horizontal, establecerán las normas que permitan la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos individuales y colectivos, la salubridad y convivencia de los copropietarios, residentes, visitantes o tenedores a cualquier título e incluyan, además, la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren.

Los propietarios y tenedores de mascotas deberán cumplir con la obligación de protección y cuidado de éstas, en los términos previstos en la Constitución, la Ley y el reglamento.

13. Actividad contractual. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerar una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.

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

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

- I. Aprobación de planos de proyectos de propiedad horizontal. Es el acto administrativo que expide el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente, para el estudio, trámite y expedición de las licencias con base en los planos de alindamiento, cuadros de áreas o el proyecto de división entre bienes privados y comunes de la propiedad horizontal, los cuales, deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción presentado por el propietario inicial, constructor o desarrollador del proyecto.

La aprobación de un proyecto requerirá de una licencia urbanística expedida por el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente quien deberá verificar que los documentos presentados cumplan plenamente con lo establecido en la Ley y la constitución política. Así mismo, con la jurisprudencia vinculante de las altas Cortes.

- II. Administración de propiedad horizontal. Es la actividad u oficio que comprende la administración y representación legal de la persona jurídica de la copropiedad ejercida por una persona natural o jurídica con base en sus competencias, cualificaciones, experiencia, idoneidad y conocimiento sobre propiedad horizontal.
- III. Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica experta, competente, idónea, calificada y conocedora de la actividad u oficio de administrar copropiedades elegida o designada por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, para ejecutar la gestión funcional de administración, ejercer la representación legal, ejecutar el presupuesto previamente aprobado y cumplir con los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para la propiedad horizontal no residencial los criterios de selección serán autónomos y definidos por cada copropiedad debido a sus propias necesidades y particularidades.
- IV. Área privada construida. Es el área de dominio particular que ocupa, usa y goza un propietario o tenedor a cualquier título, cuyas medidas y linderos están plenamente definidas en el reglamento de propiedad horizontal y la escritura pública de compraventa. Se entienden excluidas las áreas y bienes comunes, tales como, ductos, muros, columnas, fachadas, balcones y áreas de uso exclusivo.
- V. Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo una cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas que no constituyen áreas o bienes comunes.
- VI. Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad horizontal descrito en la presente Ley y por tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alineada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente.

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA



Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva.

- VII. Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.
- VIII. Área total privada. Es toda área de dominio privado exclusivo que no involucra bienes comunes de ningún tipo.
- IX. Áreas susceptibles de ser sometidas al régimen de la propiedad horizontal. Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al régimen que trata la presente Ley.
- X. 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.
- XI. Áreas comunes de uso exclusivo. Son los espacios comunes que por su ubicación aledaña o contigua a un bien privado se asigna su uso exclusivo al titular de dominio del inmueble particular al cual es colindante. El uso exclusivo se asigna, por ser áreas o bienes comunes que no pueden ser objeto de uso y goce por los demás copropietarios y no son necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular de éstos y, en general, por cuanto el uso comunal limitaría el libre goce y disfrute del bien privado de quien se le ha asignado su uso exclusivo.
- XII. Áreas y Bienes comunes de uso y goce general. Son todos aquellos cuyo uso les corresponde a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, tales como, zona de recreación y deporte, pasillos, zonas de tránsito, salones comunales, gimnasios, turcos, saunas, piscinas, entre otros. Pueden ser objeto de limitaciones toda vez que no son necesarios para el uso, disfrute, funcionamiento y disposición de los bienes privados o de dominio particular.
- XIII. 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, los cimientos, la estructura, instalaciones de servicios públicos básicos, zonas de tránsito o circulación que resultan indispensables para aprovechamiento de bienes privados. Igualmente, son esenciales, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta 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 atmosféricas, escaleras y zonas de seguridad contra incendios y ascensores.

- XIV. Bienes comunes sectorizados. Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.
- XV. Bienes comunes circunstancialmente privados. Son aquellos bienes comunes que solo sirven o atienden a un piso o sector de piso, con respecto a las unidades privadas en que le concurren a ellas, siempre y cuando acuda la circunstancia de que las unidades privadas de piso o sector pertenecen a un mismo dueño, poseedor o tenedor, tales como: pasillos, halles, ancho de muros divisorios no estructurales, etc.
- En los anteriores casos, la asamblea estipulará el pago de una compensación como recursos patrimoniales de la persona jurídica, mientras dure tal circunstancia.
- XVI. Bienes de dominio particular. Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- XVII. Coeficientes de copropiedad. Índices porcentuales que establecen la participación de los propietarios de bienes privados o de dominio particular, sobre los bienes y áreas comunes del edificio, conjunto, zona franca, comercial o agrupación sometidos al régimen especial de propiedad horizontal. Los coeficientes de copropiedad determinan el porcentaje de participación en las reuniones de la asamblea general de propietarios y la proporción con que cada titular de dominio contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen por módulos de contribución en las propiedades horizontales de uso comercial, industrial, de zonas francas, de servicios o mixto.
- XVIII. Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios, bloques o torres, levantados sobre un mismo terreno, y comparten zonas comunes de tránsito, servicios, bienes y áreas, cuya densidad poblacional obliga establecer en el reglamento de propiedad horizontal la figura de delegados por sectores, edificios, torres o bloques, para que representen a todos los demás propietarios de estas unidades inmobiliarias en las reuniones de asamblea general de propietarios.
- XIX. Conjunto de lotes sin englobar. Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.

En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

bastará con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

- XX. Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez, es propietario en común y proindiviso de las áreas y bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad correspondiente a cada bien privado.
- XXI. Decisión sobre asuntos no económicos. Determinaciones tomadas por la asamblea general de propietarios que no afecta patrimonialmente a los titulares de dominio, refieren principalmente a la organización administrativa y la gestión funcional de la administración, elecciones, nombramientos o designaciones de administrador y su suplente, comités de convivencia, consejo de administración, revisor fiscal y su suplente, aprobación de reformas reglamentarias y todos los demás asuntos ordinarios o extraordinarios que sean ajenos a los asuntos económicos. Los votos, se contabilizarán por unidad inmobiliaria, con prescindencia de los coeficientes de copropiedad, es decir, contando un voto por cada bien privado. Se excluyen parqueaderos y depósitos cuando éstos sean bienes comunes de uso general o exclusivo.
- XXII. Decisiones sobre asuntos económicos. Son las determinaciones tomadas por el máximo órgano de dirección y administración de la copropiedad referentes al presupuesto de gastos, salarios, contratos, cuotas extraordinarias, cuya votación se contabilizará sumando los coeficientes de copropiedad y, una vez decididas, obligan a copropietarios, órganos de dirección y administración, revisoría fiscal y demás actores de la propiedad horizontal, incluso, ausentes y disidentes.
- XXIII. Delegado. Persona natural que, mediante un documento válido, suscrito por uno o varios delegantes ostenta facultades expresas de representación de un propietario o grupo de propietarios de inmuebles sectorizados en bloques, torres o edificios de un conjunto, centro comercial, cementerio, zona franca e industrial. Las facultades serán claras y expresas, entre ellas, de deliberación, decisión, postulación, petición, inspección, con el fin de representarlos en reuniones de asamblea general ordinaria, extraordinaria o de cualesquiera índoles. Los reglamentos de propiedad horizontal, desde el momento de su redacción por el propietario inicial del proyecto desarrollarán esta forma de representación.
- XXIV. Edificio. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados, bienes y áreas comunes.
- XXV. Gastos comunes necesarios. Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes y áreas comunes que estarán a cargo de los copropietarios, quienes estarán obligados a sufragarlos una vez se apruebe el proyecto de presupuesto por la asamblea general, en el entendido, de que son servicios imprescindibles para la vigilancia, reparación, mantenimiento, reconstrucción, reposición y conservación de los bienes y áreas comunes, así como garantizar el pago de

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

los servicios públicos relacionados con dichos bienes.

En la Propiedad Horizontal de uso comercial, zonas francas e industriales, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones, restricciones y otras contribuciones que el reglamento de propiedad horizontal estipule.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, serán obligatorias cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto, en la presente Ley y el reglamento.

- XXVI. Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: uso residencial bifamiliar o multifamiliar, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas, exequial, empresarial, corporativa, zona franca, hospitalaria, hotelera o parahotelera.
- XXVII. 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. El establecimiento de los módulos de contribución no implica necesariamente una reducción de expensas comunes y deberá establecerse en el reglamento de propiedad horizontal.
- XXVIII. Mesa de concertación. Es el órgano de dirección y administración que potestativamente puede ser previsto por el propietario inicial al constituir propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.
- Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la mesa de concertación.
- XXIX. Planos de propiedad horizontal. Planos que ilustran e indican las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, los cuales deben ser aprobados por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la licencia urbanística respectiva, autorizados por las secretarías de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.
- XXX. Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar.

Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal es potestativo acogerse a las disposiciones de los órganos de dirección y administración establecidas en la presente Ley.

- XXXI. Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley.
- XXXII. Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.

- XXXIII. Propiedad horizontal de uso dotacional. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades sociales y a la prestación de servicios como salud, educativo, culto, exequial, social y cultural, entre otros.
- XXXIV. Propiedad horizontal de uso industrial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materias primas con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.
- XXXV. Propiedad horizontal de uso residencial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados exclusivamente a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- XXXVI. Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.

XXXVII. Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se integran por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas.

XXXVIII. Propiedades horizontales por agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos, en la que se generan dos (2) niveles de propiedad horizontal.

Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.

Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.

XXXIX. 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 escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. La calidad de propietario inicial recae en la persona natural o jurídica que constituya y desarrolle un proyecto de propiedad horizontal o en los terceros a quien éste le ceda a cualquier título, su dominio.

XL. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal. Protocolo único y abierto a cargo del Ministerio del Interior o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según determine el Gobierno Nacional, en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.

XLI. Registro Único Nacional de Consejos de Administración de Propiedad Horizontal. Protocolo único y abierto a cargo del Ministerio del Interior o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según determine el Gobierno Nacional, en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información de los miembros de los Consejos de Administración de propiedad horizontal de

conformidad con lo establecido en la presente Ley.

- XLII. Reglamento de Propiedad Horizontal. Es el bien jurídico esencial que, como estatuto especial, deberá contener las normas o estipulaciones reglamentarias que desarrollen la presente ley. Le corresponde al propietario inicial protocolizar mediante escritura pública su voluntad de someter a este régimen especial una o más áreas de terreno en donde construirá o desarrollará su proyecto inmobiliario. En este estatuto, el propietario inicial deberá determinar los bienes privados o de dominio particular, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los bienes y áreas comunes, los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, residentes o tenedores a cualquier título en un edificio, conjunto, zona franca, industrial, comercial, entre otros.

Los reglamentos de propiedad horizontal, además, deberán incluir todo lo relacionado con la dirección y administración de la persona jurídica, su control, la organización de los comités de convivencia y sus funciones, la expresa y determinada composición y funciones del consejo de administración, los procedimientos para la resolución de conflictos entre propietarios y de los procesos sancionatorios por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, en cabeza de la asamblea general o el consejo de administración.

Igualmente, contendrán los procedimientos de funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se presten dentro de la propiedad horizontal, así, como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y tenedores de los bienes privados y los órganos de dirección y administración que la componen.

Las estipulaciones del reglamento de propiedad horizontal tienen fuerza vinculante y son de obligatoria observancia de todos los actores internos de la copropiedad, propietarios, tenedores a cualquier título, usuarios de las áreas comunes, órganos de dirección y administración y 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 expresa aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.

El propietario inicial, constructor o desarrollador del proyecto, estará obligado a entregar a los copropietarios copia física, escaneada o digitalizada de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal sin costo adicional, al momento de firmar el contrato de beneficiario de área o la promesa de compraventa y, en todo caso, antes de la firma de la escritura de compraventa.

- XLIII. Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.

- XLIV. Reuniones mixtas. Son las asambleas y/o reuniones que se pueden realizar de manera presencial de acuerdo al lugar indicado en la convocatoria, y virtual de acuerdo al uso de las herramientas tecnológicas, teniendo en

- cuenta el control del quórum y de las votaciones en tiempo real.
- XLV. Reuniones no presenciales. Son las asambleas y/o reuniones que se pueden realizar a través de cualquier medio telemático, teniendo en cuenta el control del quórum y de las votaciones en tiempo real.
- XLVI. 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.
- XLVII. Unidades inmobiliarias. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT--.
- XLVIII. Uso turístico. Los inmuebles destinados al uso turístico son todas aquellas unidades inmobiliarias de dominio privado que, estando sometidas a regímenes de propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial, de uso comercial y de servicios, o de uso mixto, se destinan total o parcialmente a la prestación de servicios de alojamiento turístico, en los términos de la Ley 2068 de 2020.
- XLIX. Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general, consejo de administración o la mesa de concertación autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, sólo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.
- L. Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.

## CAPÍTULO II

Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

**Artículo 3A.** 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 de conformidad con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

**Artículo 6°.** Adiciónese el Artículo 3B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así

**Artículo 3B.** Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH)

Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal - RUNPH

Protocolo único y abierto a cargo del Ministerio del Interior o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según determine el Gobierno Nacional, en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que deberá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios de uso y destinación.

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, y se acreditará ante el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal.

Para el registro en el RUNPH deberán llenarse los siguientes datos de identificación de la Propiedad Horizontal:

- A. Nombre de la Propiedad Horizontal, NIT, ubicación, constructora, estrato, área, tipo, modalidad, uso, censo poblacional (número de apartamentos, número de casas, número de arrendatarios, número de propietarios), áreas o zonas comunes, etc.

**Artículo 7°.** Adiciónese el Artículo 3C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 3C.** Registro Local de Consejos de Administración de Propiedad Horizontal

Créese el Registro Local de Consejos de Administración de Propiedad Horizontal

Protocolo único y abierto a cargo del Ministerio del Interior o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según determine el Gobierno Nacional, en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información de los miembros de los Consejos de Administración de propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

La consulta del Registro Local de Consejos de Administración de Propiedad Horizontal debe ser de carácter público y con datos abiertos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1581 del 2012 y su Decreto reglamentario.

El Registro Local de Consejos de Administración de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que deberá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente.

La Propiedad Horizontal deberá mantener actualizado los nombres de los miembros del Consejo de Administración y del revisor fiscal, si los hubiese, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

**Artículo 8°.** Adiciónese el Artículo 3D° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 3D°.** Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal

Créese la biblioteca digital de leyes, códigos, decretos, resoluciones, normas, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estará a cargo del Ministerio del Interior, Entidad que tiene como competencia los registros de los administradores, de las propiedades horizontales y de los consejos de administración de conformidad con los Artículos 3B, 3C Y 3D de la presente Ley.

**Artículo 9°.** Adiciónese el Artículo 3E° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 3E°** Gestión Documental

Toda Propiedad Horizontal deberá implementar un sistema de gestión documental en físico y en medios electrónicos acorde a los lineamientos del Archivo General de la Nación (AGN).

Cada Propiedad Horizontal deberá definir criterios de conservación, organización de archivos, formatos y documentos físicos y electrónicos basados en las tablas de retención documental (TRD), eliminación y digitalización de los mismos. Se dispondrá para los propietarios y/o tenedores de la Propiedad Horizontal un mecanismo digital para realizar las consultas de la información pertinente del desarrollo operacional de la misma.

Para todas las Propiedades Horizontales se establece un plazo máximo de dos (2) años para la implementación del Sistema de Gestión Documental.

Para las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario) el gobierno nacional por medio del Ministerio del Interior o Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deberá contemplar mecanismos de apoyo para la entrega del sistema adecuadamente.

Parágrafo. El propietario inicial deberá entregar el Sistema de Gestión Documental SGD como uno de los requisitos en la entrega de las áreas y bienes comunes.

**Artículo 10°.** 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.
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 municipal, curador distrital 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 exclusivo se asigne a determinados bienes privados.
  6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, los cuales serán de obligatoria inclusión para copropiedades de tipo comercial o mixto que se requieran y conforme a la ley.
  7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, deberán coincidir con las licencias urbanísticas otorgadas, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
  8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y convivencia entre los copropietarios, 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 y funcionamiento de la propiedad horizontal.

**Parágrafo 1º.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley o eximirse de obligaciones pecuniarias para con la copropiedad. Los notarios ejercerán control de legalidad previo a las escrituras públicas contentivas de los reglamentos de Propiedad Horizontal o sus reformas, so pena de nulidad relativa o absoluta del documento.

**Parágrafo 2º.** En los municipios o distritos 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.** Los reglamentos de propiedad horizontal de copropiedades diferentes al residencial deberán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, la sectorización de bienes y servicios específicos, el Manual de Vitrinismo, las condiciones especiales de operación de las unidades privadas y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal deberán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

asamblea general y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, sólo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas y de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables.

**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 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 seguridad y convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.

**Artículo 11º.** Modifíquese el Artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 6º.** 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, so pena de sanción a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**Artículo 12º.** Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 7º.** Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad 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 etapa que se conforma, 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. 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 sólo 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 13°.** Adiciónese el Artículo 7A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 7A°.** Propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. El primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.

Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.

El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.

En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de



primer nivel y así sucesivamente.

Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, mesa de concertación para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de dirección y administración previstos en la presente Ley.

**Artículo 14°.** Adiciónese el Artículo 7B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 7B°.** Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de seguridad y convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de dirección y administración y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.

La Propiedad Horizontal que se construya en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de seguridad y convivencia, descripción de los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de dirección y administración y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.

**Artículo 15°.** 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 las alcaldías locales y municipales del lugar de ubicación de la Propiedad Horizontal.

La inscripción, renovación 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. La inscripción 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.

Para la inscripción del representante legal de la Propiedad Horizontal, se deberá previamente tener registro de los miembros (principales y suplentes) del Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal, con el fin de constatar la cadena de la legalidad del nombramiento de éste por parte del Consejo de Administración

y/o la delegación consentida del administrador, para los efectos del art. 2163 del Código Civil.

Si no existiere Consejo de Administración, la legalidad del nombramiento del representante legal debe justificarse con el acta de la Asamblea General de la propiedad horizontal.

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, renovación o actualización del representante legal definitivo y sus sucesores 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 el caso de nombramiento de personas jurídicas como administradoras, deberá aportarse certificación reciente de existencia y representación de la respectiva institución.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

La Entidad encargada de la inscripción deberá implementar una plataforma digital para que estos trámites se hagan directamente en línea y se obtenga el certificado de representación legal de la Propiedad Horizontal en formato digital. Esta misma plataforma digital debe incluir el procedimiento para adjuntar los anexos necesarios y requeridos para cumplir este propósito.

**Parágrafo 1º.** La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.

**Parágrafo 2º.** Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de cinco (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.

### CAPÍTULO III

#### DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 16º.** Modifíquese el Artículo 9º de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:

**Artículo 9º.** 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.** 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 3.** 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 4.** 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.”

## CAPÍTULO IV

### De la reconstrucción del edificio o conjunto

**Artículo 17º.** Modifíquese el Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 15º.** Seguros. Todos 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.

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.

**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 3º.** 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.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS BIENES COMUNES

**Artículo 18º.** Modifíquese el Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 19º. ALCANCE Y NATURALEZA.** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, imprescriptibles e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal y se debe aplicar la imprescriptibilidad de los bienes comunes.

**Parágrafo 1º.** Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

**Parágrafo 2º.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de las copropiedades podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

**Artículo 19º.** Adiciónese el Artículo 19A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 19Aº.** Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informar dicha circunstancia a los compradores.

**Artículo 20º.** Modifíquese el Artículo 22º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 22º. 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo 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.

**Artículo 21º.** Modifíquese el Artículo 23º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 23º. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el Artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, salvo las construcciones livianas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios con mayoría simple.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo, tales como filtraciones por falta de mantenimiento e impermeabilización.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.
5. Hacerse cargo de los daños generados a terceros derivados por la omisión en el mantenimiento del bien común asignado.

**Parágrafo 1°.** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente Artículo , se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**Parágrafo 2°.** En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

**Artículo 22°.** 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. Se presume que 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 efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes.

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 total o parcialmente a la persona (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 cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos 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.

Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o la mesa de concertación y en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

**Artículo 23°.** Adicionar 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, se presume que 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 cincuenta y uno por ciento (51%) 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.

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.

**Artículo 24°.** Adicionar 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, prórrogas 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.

**Artículo 25°.** Adicionar 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 nieguen a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, según el caso, deberán protocolizar ante notario la intención de entregar o recibir. Una vez remitida la escritura correspondiente se entenderán entregados o recibidos estos bienes, sin perjuicio de las acciones legales en caso de no conformidad, si es el constructor quien entrega además deberá protocolizar los documentos exigidos en la ley.

En el desarrollo de la misma asamblea o de la mesa de concertación 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 procederá como indica el párrafo anterior.

Los propietarios podrán designar un perito quien verificará que las zonas comunes entregadas se encuentren terminadas y correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial,

**Artículo 26°.** Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24D°.** Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

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 27º.** Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24Eº.** 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.

Cumplir con las normas de seguridad y convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de seguridad y convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya

## CAPÍTULO VII.

### DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

**Artículo 28º.** Modifíquese el Artículo 26º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 26º. 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, 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 29°.** 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 anexen 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, mediante Licencia de modificación o ampliación, o por decisión judicial se aumente el área construida de un bien privado.

#### **CAPÍTULO VIII DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

**Artículo 30°.** Modifíquese el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 29°.** Participación en las expensas comunes necesarias. 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 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, 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 caso de transferencia de dominio existiendo proceso judicial para el cobro de las expensas comunes se producirá sucesión procesal, del anterior al nuevo propietario.

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 perteneciere 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 4º.** (Parágrafo 4 adicionado por el Artículo 44 de la Ley 2079 de 14 de enero de 2021). 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.

**Parágrafo 5º.** 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 realizara 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.

**Artículo 31º.** Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 30º. 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 Bancaria, 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 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 sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

## CAPÍTULO IX

### DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

**Artículo 32°.** 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 193 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 33°.** Modifíquese el Artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 36. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, CONSEJERÍA ADMINISTRATIVA Y ADMINISTRACIÓN.** La dirección, consejería administrativa y la administración de la persona jurídica corresponden, respectivamente, a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración y al administrador del edificio o conjunto.

**Parágrafo 1°.** Parágrafo adicionado por el Artículo 46 de la Ley 2079 de 2021>. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo.

**Parágrafo 2°.** Las calidades y competencias de los consejos de administración y del administrador de la persona jurídica, serán reglamentadas por el Gobierno Nacional en cabeza del Ministerio del Interior, en un plazo no mayor a seis (6) meses a través del decreto reglamentario que regule el oficio del administrador de Propiedad Horizontal e integradas en el Sistema de Propiedad Horizontal coordinada y articulada por el gobierno nacional.

## CAPITULO X.

### DE LA ASAMBLEA GENERAL.

**Artículo 34°.** Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 37°. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes, o

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

apoderados o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado cuando se trate de decisiones de contenido económico, para otras decisiones se tendrá en cuenta por cada unidad un voto. En las propiedades horizontales cuyo reglamento contenga restricciones al voto, el 100% del coeficiente se computará sobre los votos habilitados al momento de la reunión.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

**Artículo 35°.** 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 1º.** 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 36°.** 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 las ocho pasado meridiano (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 37°.** Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 42°. REUNIONES NO PRESENCIALES O MIXTAS.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En el caso de la comunicación sucesiva, ésta deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad siempre y cuando lo tuviere y/o el representante legal.

De igual manera podrán reunirse en forma mixta, cumpliendo los mismos requisitos de ley.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente constancia de la citación efectuada a los copropietarios.

**Artículo 38°.** Modifíquese el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 43°. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal, en los mismos términos y condiciones contenidos en el reglamento de propiedad horizontal para las asambleas presenciales. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de 20 días calendario contados a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**Artículo 39°.** Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 44°.** **DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES O COMUNICACIÓN ESCRITA.** Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarias para la adopción de decisiones en reuniones presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el Presidente y el secretario de la reunión, y en el caso de las decisiones por comunicación escrita por el representante legal, debiendo comunicarse a los propietarios dentro de los veinte (20) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**Artículo 40°.** 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 integran 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 necesarias, salvo que se incluyan en el presupuesto general ordinario.
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 del edificio o conjunto, destruido 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. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
10. 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 41°.** Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará:

#### DE LA MESA DE CONCERTACIÓN

**Artículo 42°.** Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 49A°.** Integración y alcance de sus decisiones. La mesa de concertación estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.

**Artículo 43º.** Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 49Bº.** Naturaleza y funciones. La mesa de concertación será el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes.

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador.
3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.
8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley.
11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo.** Las decisiones tomadas por la mesa de concertación serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.

**Artículo 44º** Adiciónese el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 49Cº.** Reuniones, actas y decisiones. A la mesa de concertación le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente Ley.

## CAPÍTULO XI

### DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO

**Artículo 45°.** 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, y en caso que se requiera implementar la estrategia de protocolo de bioseguridad de acuerdo a las normativas del gobierno nacional, y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere siempre y cuando tales disposiciones se encuentren dentro de los marcos normativos de la legislación colombiana en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.
2. 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.
3. 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.
4. Convocar a la asamblea y/o a la mesa de concertación 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.
5. 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.
6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
7. 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.
8. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la mesa de concertación; 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.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la mesa de concertación, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
  10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
  11. 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, la mesa de concertación, o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
  12. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la seguridad y convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado, seguridad y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.
  13. 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, la mesa de concertación o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
  14. 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.
  15. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
  16. 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.
  17. 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.
  18. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la mesa de concertación, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.
  19. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la mesa de concertación.

**Artículo 46°.** 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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

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 cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informar por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la mesa de concertación o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

## CAPITULO XII. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**Artículo 47°** Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 53. OBLIGATORIEDAD.** Las propiedades horizontales de cualquier clase, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus apoderados, o sus delegados.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 48°** Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55°. FUNCIONES.** Al consejo de administración le corresponderá las siguientes funciones:

1. Las personas elegidas como miembros del consejo de administración deberán acreditar, en un término no superior a 90 días posterior a su nombramiento, una capacitación básica de mínimo 25 horas en propiedad horizontal en una entidad legalmente constituida. Los costos de la inversión deberán ser asumidos por la copropiedad.
2. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.
3. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del Reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos. Ejercer sus funciones relativas a las reformas y reparación.
4. Proponer a la Asamblea programas y proyectos de mejoras de obras y reparaciones o la construcción parcial o total de la copropiedad.
5. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de su gestión propia.
6. Revisar en primera instancia las cuentas, el balance anual, informes y presupuesto que el Administrador ha de pasar a consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que estime más acertadas en relación con el saldo y con los excedentes para mejoras de los

AGUIVIVE LA DEMOCRACIA

- bienes comunes.
7. Autorizar en cada caso al administrador para efectuar reparaciones y/o modificaciones de los bienes comunes de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto.
  8. Definir sobre su conciliación, transacción o sometimiento, ante un tribunal de arbitramento únicamente para efectos de contratación.
  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. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea, cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.
  11. Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo de la copropiedad y la armonía entre sus propietarios
  12. Imponer las sanciones y resolver los recursos contra estas, de acuerdo a lo previsto en este reglamento.
  13. Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la personería, ejercitar ampliamente control de su gestión y cuando lo juzgue pertinente dar cuenta a la Asamblea de propietarios.
  14. 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.
  15. 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 de cada operación que pueda realizar el administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo consejo.
  16. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la personería.
  17. Ejercer la inspección vigilancia y control IVC de la copropiedad, durante el periodo de la delegación.
  18. Las demás funciones asignadas a éste órgano por los reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 49°** Adiciónese el Artículo 55A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55A°. CONFLICTOS DE INTERESES.** Los miembros del Consejo de Administración deben evitar que surjan conflictos o coexistencia real de intereses, o incluso conflictos aparentes que puedan empañar su imagen o la de la copropiedad. En consecuencia, cuando llegare a presentarse alguna relación que implique un posible conflicto o coexistencia de intereses, deberán declararlo y comunicarlo formal e inmediatamente al presidente del Consejo de Administración.

Se entenderá que existe conflicto o coexistencia de intereses en un miembro del Consejo de Administración:

**AQUI VIVE LA DEMOCRACIA**

1. Cuando tenga un interés directo o indirecto, que se dirija a la obtención, a su favor o de parientes, de posibles beneficios personales.
2. Cuando acepte beneficios de cualquier clase, provenientes de terceros que tengan o puedan tener relaciones o negocios con la copropiedad.

**Artículo 50°** Adiciónese el Artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55B. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** 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 51°** Adiciónese el Artículo 55C de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55C. INHABILIDAD SOBREVINIENTE.** El miembro del Consejo de Administración a quien le sobrevenga la pérdida o incumplimiento de su calidad de consejero, por cualquiera de las circunstancias previstas en los estatutos, deberá informar de inmediato al presidente del Consejo de Administración.

**Artículo 52°** Adiciónese el Artículo 55D de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55D. INHABILIDADES ESPECIALES.** Se considerarán especiales, para efectos de la Copropiedad las siguientes:

1. El Administrador no podrá estar ligado entre sí dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con cualquier empleado de la Copropiedad o entre ellos mismos. Igual parentesco opera en relación con los miembros del Consejo de Administración.

**Artículo 53°** Modifíquese el Capítulo XIII - Del revisor fiscal del edificio o conjunto de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

## CAPÍTULO XIII. -

### DEL REVISOR FISCAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 54°.** Modifíquese el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 56. OBLIGATORIEDAD.** Los conjuntos con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrán 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.

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, lo cual deberá quedar establecido dentro del reglamento de la propiedad horizontal.

La Propiedad Horizontal de uso residencial podrá 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 la copropiedad.

## TÍTULO II

### DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

## CAPÍTULO I

### DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**Artículo 55°.** 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, de administración o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:

1. **Comité de seguridad y convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la seguridad y convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de seguridad y 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. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en la que será ad honorem.

El Comité de seguridad y 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.

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

**Parágrafo 2º.** El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial 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 seguridad y Convivencia y podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de seguridad y convivencia en la propiedad horizontal.

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

**Parágrafo 4º.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Parágrafo 5º.** Las personas elegidas como miembros del Comité de seguridad y Convivencia deberán acreditar, en un término no superior a 90 días posterior a su nombramiento, una capacitación básica de mínimo 25 horas en propiedad horizontal en una entidad legalmente constituida. Los costos de la inversión

deberán ser asumidos por la copropiedad.

**Parágrafo 6°.** Las personas elegidas como miembros del Comité de seguridad y Convivencia, no podrá estar ligado entre sí dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con cualquier empleado o contratista de la Copropiedad o entre ellos mismos. Igual parentesco opera en relación con los miembros del Consejo de Administración.

**Artículo 56°.** Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58A°.** MANUAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA. La propiedad horizontal podrá elaborar y socializar un manual de seguridad y 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 seguridad y convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de seguridad y convivencia.

**Artículo 57°.** Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58B.** Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la mesa de concertación, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.

**Artículo 58°.** 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 aprobado por la mesa de concertación o 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

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

menores de 18 años.

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

**Parágrafo 2º.** 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 59º.** Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

#### DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 60º.** Adiciónese el Artículo 85B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 85Bº.** Autoridad doctrinal. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal.

1. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias.
2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal.
3. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal.
4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.

**Artículo 61º.** Adiciónese el Artículo 85C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 85Cº.** Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores 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.

La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

**Parágrafo:** Las propiedades horizontales en general deberán adecuar puntos de acopio para el reciclaje de los aceites usados de consumo humano, con las debidas especificaciones, que garanticen su no contaminación.

La vigilancia y el control sobre estos dispositivos estarán a cargo de los entes encargados de la administración de la copropiedad.

Los constructores de las propiedades horizontales nuevas velarán por incluir estos

puntos de acopio de aceite usado reciclable en las mismas.

**Artículo 62º.** Modifíquese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 86º. Régimen de transición.** Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales, registrales y de impuesto de registro.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

**Parágrafo Transitorio.** Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

**Artículo 63º.** Adiciónese el Artículo 87 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 87º. Interinstitucionalidad.** Propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal. Dicha organización se podrá expresar en la conformación de un sistema nacional que apunte a generar los lineamientos para la implementación de una política pública que incluya todas las expresiones de tipo y destinación de la PH desde un enfoque poblacional, diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación- nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio.

El Gobierno Nacional a través de una dirección a cargo del Ministerio del Interior, deberá Generar los lineamientos o instrucciones necesarias para formular la política pública nacional de propiedad horizontal para atender las demandas y/o necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación- nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio para la implementación de una política pública que incluya todas las expresiones de tipo y destinación de la PH desde un enfoque poblacional, diferencial y territorial.

**Artículo 64º.** Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

## CAPÍTULO II

### De los servicios de hospedaje y/o alojamiento en la propiedad horizontal

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

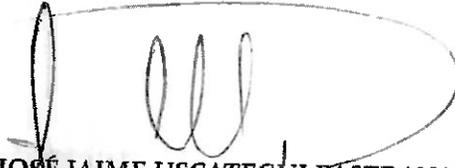
**Artículo 65°.** Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 88°.** De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. Para la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal, deberá estar aprobada de manera expresa en el POT, PBOT, y EOT y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por 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 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje o 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 al que está sometido el bien.

**Artículo 66°.** Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

12/17  
JUAN CAMILO  
LONDOÑO  
Venecia  
ANTIOQUIA

 <b>OLGA LUCÍA VELÁSQUEZ NIETO</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Verde	 <b>JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Centro Democrático
 <b>GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA</b> Representante a la Cámara por Cundinamarca Partido Verde	 <b>WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ</b> Representante a la Cámara por Boyacá Partido Verde
 <b>GLORIA ELENA ARIZABALETA CORRAL</b> Representante a la Cámara por el Valle Partido Pacto Histórico	 <b>OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA</b> Representante a la Cámara por el Tolima Partido Liberal

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I. INTRODUCCIÓN

#### ANTECEDENTE HISTORICOS DE LA LEY 675 DE 2001 Y SUS DIFERENTES INTENTOS DE REFORMA

La Ley 675 2001 fue reconocida en su momento como una de las más completas reguladoras a nivel global en lo que se refiere a propiedad horizontal y resistió todas las acciones de inconstitucionalidad en su contra.

El aumento urbanístico de las ciudades en los últimos años amplió su aplicación, sin embargo, fue necesario expedir nuevas normas modificadas y complementadas, como el Código Nacional de Policía y Convivencia, normas que se refieren a la salud y a la seguridad en el trabajo, transporte vertical, vivienda turística y reforma tributaria.

Esta ley ha sufrido múltiples adiciones : Sumando funciones a los administradores, consejos de administración y asambleas de propietarios; como también todas aquellas normas para regular la Emergencia sanitaria del covid-19 en plena emergencia social, económica y medio ambiental.

Fueron varios los ejercicios encaminados a reformar o adicionar esta ley como el proyecto 120 de 2015 Cámara y 131 de 2016 Cámara, entre otras, se centraban en la creación del Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal y la inspección control y vigilancia de los inmuebles sometidos a esta regulación.

En el mismo escenario de reforma fue radicado el proyecto de Ley Ordinaria 301 de 2020 Cámara en el mes de agosto del mismo año que tenía como finalidad derogar la Ley 675 de 2001.

#### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA NORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A SABER

La expresión Propiedad Horizontal que se estudia fue denominada inicialmente de pisos y departamentos en un mismo edificio, pero la costumbre institucionalizó la expresión Propiedad Horizontal para indicar la propiedad individualizada de apartamentos en un mismo edificio. Esta expresión fue utilizada en Colombia y el resto de países hispanoamericanos (Nader, 2020,29).

Primeramente se expide la Ley 182 de 1948 para fomentar la construcción de planos horizontales y resolver la problemática de falta de vivienda producto de la destrucción de la ciudad capital el 9 de abril de 1948, la cual trajo como consecuencia el impulso de una fuerte política urbanística y social.

Seguidamente se expide la Ley 16 de 1985 que consagra dos líneas a seguir:

La propiedad exclusiva sobre los bienes individuales, y segundo, las áreas comunes ya no pertenecen a los copropietarios sino a la persona jurídica.

AQUI VIVE LA DEMOCRACIA

Por iniciativa del ejecutivo se expide la Ley 136 de 1999 que busca un marco jurídico en materia de Propiedad Horizontal que esté acorde con las tendencias urbanísticas y evoluciones consecuentes; acabar con la dispersión normativa y la diversidad de regímenes jurídicos existentes hasta el momento y finalmente, regular los edificios o conjuntos comerciales llenando los vacíos existentes de manera que se facilite el desarrollo dentro de un escenario de seguridad jurídica (Nader, 2002, 79).

El proyecto 301 de 2020 Cámara, aun cuando recogía varias figuras jurídicas previstas en los reglamentos de Propiedad Horizontal no hacen ninguna adición sustancial y positiva a la normatividad de propiedad horizontal.

Este proyecto consagra una regulación muy específica y detallada que son más propias de las reglamentaciones y no de normas generales como la Ley 675 de 2001. La Ley no puede forzar los cambios sociales y económicos, sobre todo en temas tan sensibles como la Propiedad Horizontal.

Reemplazar o derogar una ley que fue estudiada y estructurada para su tiempo por otra más restrictiva puede generar confusión, y conflictos, afectar económicamente al sector de la construcción y de las copropiedades.

Se debían armonizar las normas en conjunto con la jurisprudencia para que se pueda hablar de una verdadera reforma o de adición y realizar los ajustes necesarios.

Finalmente, este proyecto 301 de 2020 Cámara, de la autoría de la H.S Angélica Lozano, H.S. Paloma Susana Valencia Laserna, H.R. José Daniel López Jiménez, H.R. José Jaime Uscategui Pastrana y H.R. John Jairo Bermúdez Garcés, fue archivado.

## II. JUSTIFICACIÓN:

La presentación de este proyecto de modificación es necesario en momentos en que la Propiedad Horizontal 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.

La Ley 675 de 2001, reconocida en sus tiempos como una de las normas más completas en cuanto a regulación de la Propiedad Horizontal resistió en los últimos años todas las acciones de inconstitucionalidad en su contra.

El aumento urbanístico de las ciudades en los últimos años amplió su aplicación, sin embargo fue necesario expedir nuevas normas, modificadas y complementadas, como el Código Nacional de Policía y Convivencia, normas que se refieren a la salud y a la seguridad en el trabajo, transporte vertical, vivienda turística y reforma tributaria.

Esta normatividad vigente ha sufrido múltiples adiciones: sumando funciones a los administradores, consejos de administración y asambleas de copropietarios, como también en aquellas normas para regular la emergencia sanitaria del covid-19 en plena crisis social, económica y medio ambiental.

Fueron varios los ejercicios encaminados a reformar o adicionar esta ley como el Proyecto de Ley número 120 de 2015 Cámara y número 131 de 2016 Cámara de la autoría de la H.R.

Olga Lucía Velásquez Nieto, donde se centraba, fundamentalmente, entre otras iniciativas, la creación del registro único de Propiedad Horizontal y la inspección, control y vigilancia de los inmuebles sometidos a esta regulación.

En este mismo sentido de reforma fue radicado el Proyecto de Ley ordinaria número 301 de 2020 Cámara en el mes de agosto del mismo año que tenía como finalidad derogar la Ley 675 de 2001. Este proyecto finalmente fue archivado.

La autora de la actual propuesta de reforma es la H.R. Olga Lucía, quien fue encargada como coordinadora de la Comisión Accidental de Propiedad Horizontal mediante Acto Administrativo expedido por el presidente de la Cámara de Representantes el 30/08/2022 a saber:

*“RESOLUCIÓN N.º. 2 2 0 5 DE 2022 30 AGO 2022*

**“POR LA CUAL SE DESIGNA LA COMISIÓN ACCIDENTAL DE SEGUIMIENTO  
AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”  
LA PRESIDENCIA DE LA H. CAMARA DE REPRESENTANTES**

*En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Constitución  
Política y la Ley 5ª. de 1992,*

**CONSIDERANDO:**

*Que el artículo 43 de la Ley 5 de 1992 en su numeral octavo 8º, atribuye a los Presidentes de las Cámaras Legislativas cumplirán: 8º. “Designar las comisiones accidentales que demanden la corporación”.*

*Que el artículo 66 de la Ley 5ª de 1992, establece que los Presidentes y las Mesas Directivas de las Cámaras y sus Comisiones Permanentes podrán designar Comisiones Accidentales para que cumplan funciones y misiones específicas.*

*Que, mediante solicitud de fecha 8 agosto de 2022, La Honorable Representante, doctora OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO, solicita ante la presidencia de esta corporación, crear una comisión accidental de seguimiento al régimen de propiedad horizontal.*

*Que en cumplimiento de lo anterior, la Presidencia de la Cámara de Representantes en cabeza del H.R DAVID RICARDO RACERO MAYORCA, considera conveniente designar una comisión accidental integrada por los Honorables Representantes a la Cámara doctores: JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA, GLORIA LILIANA RODRIGUEZ VALENCIA, WILMER YAIR CASTELLANOS HERNANDEZ, GLORIA ELENA ARIZABALETA CORRAL, OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA, OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO, la cual tendrá como propósito, convocar a los diferentes actores con la finalidad de consolidar un Sector de Propiedad Horizontal, el cual permita realizar un análisis para su fortalecimiento; siendo éste igualmente una instancia de interlocución entre el Congreso, el Gobierno Nacional y las organizaciones y/o personas que representan al sector de la propiedad horizontal. Así mismo, se construirá de manera integral una Ley de la República que modifique la ley 675 de 2001, actualizando la legislación colombiana de manera funcional, garante de*

**AQUIVIVE LA DEMOCRACIA**



derechos, corresponsal con las obligaciones, acomodándose a las necesidades sociales que actualmente presenta el país.

Que en mérito de lo expuesto la presidencia de la Cámara de Representantes.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Designar la **COMISIÓN ACCIDENTAL DE SEGUIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la Honorable Cámara de Representantes,

integrada por los siguientes Honorables Representantes a la Cámara, doctores:

- JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA
- GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA
- WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ
- GLORIA ELENA ARIZABALETA CORRAL
- OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA
- OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO

**ARTÍCULO SEGUNDO: FUNCIONES.** La Comisión Accidental designada mediante la presente resolución tendrá como funciones las siguientes:

- Realizar una agenda legislativa con un enfoque en el desarrollo de la propiedad horizontal, por medio de los debates de control político, audiencias públicas, foros, entre otros.
- Gestionar iniciativas legislativas que actualicen la Ley 675 de 2001 enfocadas en la solución de problemas derivados de la propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes de propiedad horizontal, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica; y el cumplimiento de los derechos y obligaciones de todos los actores.
- Generar mecanismos de control alternativos como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.
- Gestionar, unificar y legalizar la prestación de servicios encaminados en la presunción de servicio de vigilancia y servicios generales; generando, garantías sociales para los propietarios y garantías laborales a los prestadores del servicio.
- Realizar debates de control político y audiencias públicas con el fin de que la comisión cumpla una función interlocutora entre el Gobierno y la sociedad.
- Generar foros con el fin de formar opinión, discusión y creación de soluciones con la identificación efectiva de las problemáticas, con la participación de los diferentes actores.
- Convocar a entidades del Gobierno Nacional de orden nacional y regional.
- Reunirse con los miembros de la corporación una vez al mes.
- Y las demás que consideren los miembros de esta comisión.

**ARTÍCULO TERCERO:** Nombrar como coordinadora de dicha Comisión, a la Representante a la Cámara:

- **OLGALUCIAVELÁSQUEZ NIETO**

AQUIYVE LA DEMOCRACIA

*ARTÍCULO CUARTO: La Coordinadora de la Comisión Accidental, o quien ésta designe, deberá convocar a los integrantes de esta, para que asistan a las reuniones programadas; y así mismo llevará un control de asistencia.*

*ARTÍCULO QUINTO: La inasistencia injustificada a tres (3) reuniones de esta Comisión Accidental motivará la desvinculación como miembro de la misma al Representante ausente.*

*ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.*

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

*Dada en Bogotá D.C., a los 30 AGO 2022”*

El 7/09/2022 se instala la Comisión Accidental, en la cual participa con la ciudadanía en temas referentes a la Propiedad Horizontal, incluyendo Agremiaciones, propiedad civil, consejeros, contadores, comités de convivencia, entidades públicas y privadas.

Igualmente, con ánimo de generar el debate con los actores que identifican la Propiedad Horizontal se instalaron 10 mesas de trabajo que se vienen desarrollando desde el 7 de septiembre del 2022 hasta la fecha, organizando aproximadamente más de 100 reuniones con todos los miembros y la participación de la ciudadanía y diferentes actores de la propiedad horizontal, el cual fué y será totalmente abierta a todas las personas que se inscribieron y las que quieran participar en los debates.

En este proceso de discusión y participación se debatió el articulado de la Ley 675 de 2001, en la integridad de sus 86 artículos cuya prioridad es modificarla para los próximos 100 años y que tenga en cuenta la seguridad y convivencia de los residentes, la mitigación del cambio y se ventilé como se hace entrega de las zonas comunes y aquellas comunidades que recibe entrega parcial de la copropiedad horizontal.

Igualmente se propone crean sistemas para saber cuántos administradores hay y número de edificios de Propiedad Horizontal existentes en el país.

Se discutieron los perfiles y competencias del administrador, se propuso un decreto reglamentario para regular la actividad del administrador; este decreto será gestionado por el gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Educación y Ministerio del interior con la participación activa de los administradores y consejeros de la copropiedad.

La representación legal de los administradores se hará en la titularidad de los alcaldes locales que tendrán un tiempo de 5 días hábiles para expedir los certificados de representación legal de los administradores.

El Manual de Seguridad y Convivencia se trabajará de manera conjunta con los copropietarios o los constructores que lo adjuntarán con la escritura correspondiente. Se establece en el proyecto un período de 2 años para que aquellas personas que hayan radicado el manual cumplan con el requisito.

Se propone la titularidad del gobierno para articular y crear la política pública de

Propiedad Horizontal y el Sistema Nacional de Propiedad Horizontal.

Por todo lo anterior es evidente la preocupación del legislativo en modificar de forma integral la Ley 675 de 2001 como en el año 2015 en el Proyecto de Ley número 213 Cámara de autoría del H.R. Nicolás Albeiro Echeverry; el proyecto de 675 de 2001 de autoría de Mauricio Gómez Amín, el proyecto de Ley 120 de 2015 Cámara autoría de la H. R. Olga Lucía Velásquez Nieto; el proyecto de Ley 131 de 2016 de la Cámara de autoría de la H.R. Olga Lucía Velásquez Nieto acumulado con el proyecto de ley 228 de 2018 del Senado de la República y finalmente para el año 2020 se tramitó el proyecto de Ley 301 de 2020 el cual fue archivado.

En los últimos años frente a la importancia de la Propiedad Horizontal y su marcado crecimiento a nivel nacional y de acuerdo a cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) se reportan, en el año 2018 8.529 unidades de casas y 54.395 apartamentos; y en 2019 se reporten 7.988 unidades de casas y 55.209 apartamentos. En este escenario es imperioso aprobar una normatividad que abarque las situaciones que surgen de este auge acelerado de la Propiedad Horizontal.

### III. CONFLICTO DE INTERESES

Con base en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, según el cual “El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar”.

Procedo a indicar los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa, así:

“Artículo 1º. El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así: (...)

- 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.

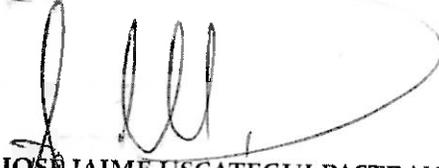
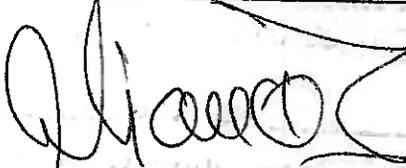
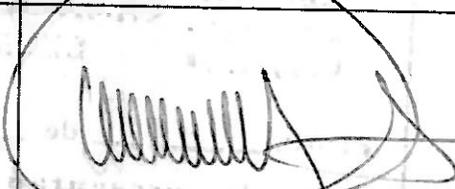
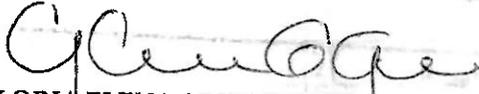
Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

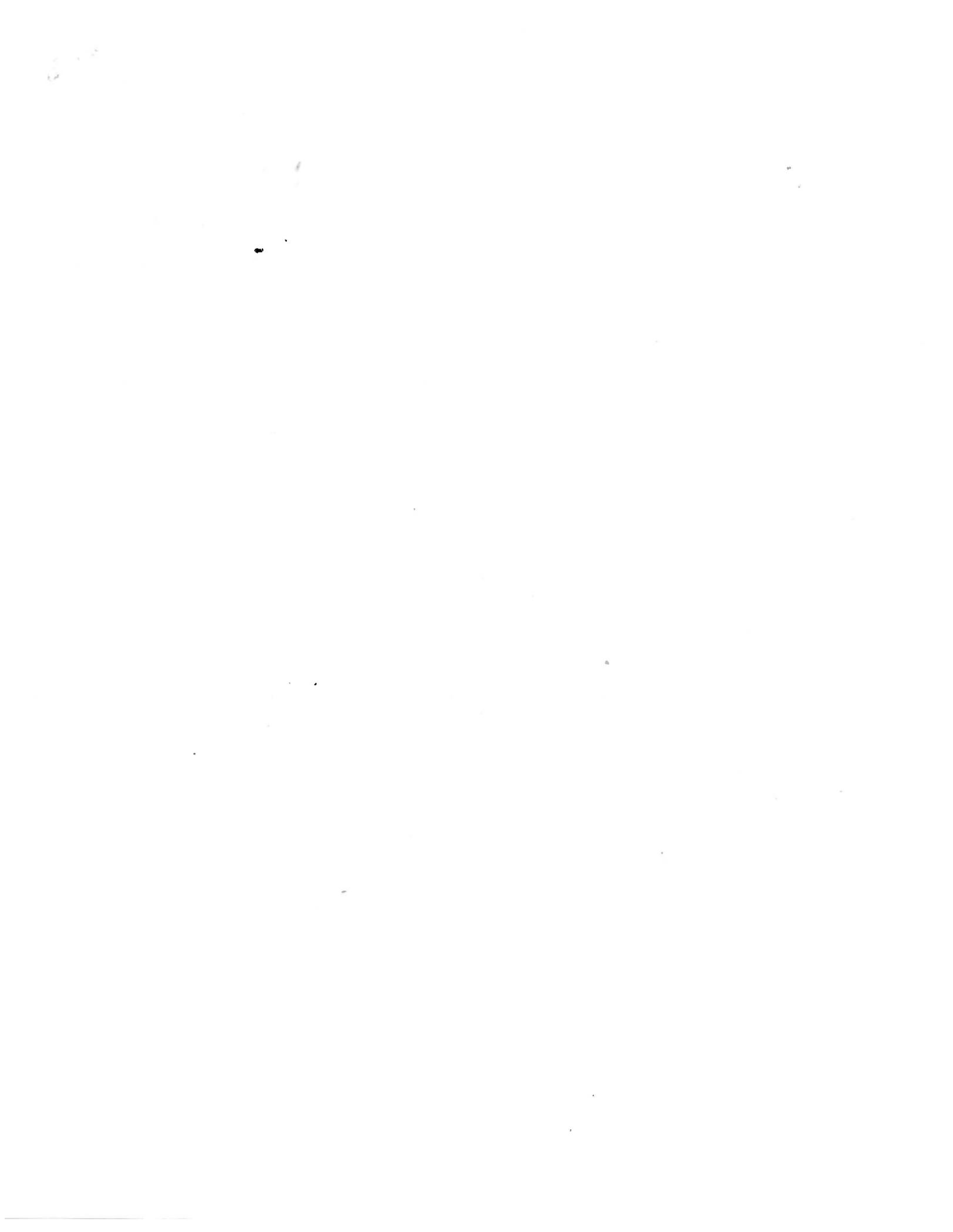
- a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.
- b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.
- c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.
- d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.
- e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.
- f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...)"

Por tanto, y de forma 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 Representantes, ya que 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 conclusión, este proyecto se enmarca en lo dispuesto por el literal a del artículo 1 de la Ley 2003 de 2019, sobre las hipótesis de cuando se entiende que no hay conflicto de interés. Sin embargo, la decisión es netamente personal en cuanto a la consideración de hallarse inmerso en un conflicto de interés, por lo que se deja a criterio de los representantes basado en la normatividad existente y a juicio de una sana lógica.

12/13  
Juan Camilo  
Luis  
Venez Antigua

 <p><b>OLGA LUCÍA VELÁSQUEZ NIETO</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Verde</p>	 <p><b>JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Centro Democrático</p>
 <p><b>GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA</b> Representante a la Cámara por Cundinamarca Partido Verde</p>	 <p><b>WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ</b> Representante a la Cámara por Boyacá Partido Verde</p>
 <p><b>GLORIA ELENA ARIZABALETA CORRAL</b> Representante a la Cámara por el Valle Partido Pacto Histórico</p>	 <p><b>OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA</b> Representante a la Cámara por el Tolima Partido Liberal</p>





CAMARA DE REPRESENTANTES  
SECRETARÍA GENERAL

El día 16 de Noviembre del año 2022

Ha sido presentado en este despacho el

Proyecto de Ley X Acto Legislativo \_\_\_\_\_

No. 282 Con su correspondiente

Exposición de Motivos, suscrito Por: H.R Olga

Wca Velazquez, H.R Jose Jaime Usategui

H.R Gloriana Liliana Rodriguez

SECRETARIO GENERAL