



## 1. ARTICULADO.

### PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

*por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal.*

El Congreso de Colombia,

**DECRETA:**

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

**ARTÍCULO 2º.** Modifíquese el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, 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, sobre el terreno y los demás bienes y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.

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

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

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

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.

3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. **Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial.** Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o

utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.

5. **Debido Proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.

6. **Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.

7. **Trato igualitario.** Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.

8. **Integración.** La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.

9. **Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad:** Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.

10. **Convivencia Digital y Protección de la Información:** La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.

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

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

**Administrador de propiedad horizontal:** Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.

**Acta de Asamblea:** Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea, incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser firmada por el Presidente y el Secretario de la asamblea y conservarse debidamente.

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

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

**Asamblea General de Copropietarios:** Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

**Asamblea Ordinaria:** Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.

**Asamblea Extraordinaria:** Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una cuarta parte (1/4) de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

**Asamblea por delegados:** Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

**Asamblea Presencial:** Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.

**Asamblea No Presencial o Virtual:** Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

**Asamblea Mixta:** Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.

**Asamblea por Derecho Propio:** Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria, cuando esta no haya sido convocada oportunamente. Puede deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, siempre que se trate de decisiones ordinarias.

**Asamblea Unilateral:** Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

**Bienes comunes:** Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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

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

las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

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

**Convocatoria:** Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.

**Delegado:** Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal, mediante una autorización escrita y suscrita por cada propietario de bien privado.

**Edificio:** Construcción conformada por uno o varios niveles edificadas sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

**Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

**Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

**Expensas comunes:** Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad

y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.

**Interventor:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.

**Mayoría Simple:** Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.

**Mayoría Calificada:** Porcentaje superior al de la mayoría simple exigido por la ley o el reglamento para la adopción de decisiones de mayor trascendencia o impacto dentro de la copropiedad, tales como reformas al reglamento, modificación de bienes comunes, cambios en el destino del inmueble, entre otros.

**Módulos de contribución.** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

**Propietario inicial:** Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.

**Quórum:** Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser deliberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

**Representante:** Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

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

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

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

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

Artículo 5°. **Contenido del reglamento de propiedad horizontal.** El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.

9. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.

10. Derechos y obligaciones de los propietarios.

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

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

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

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

**Parágrafo 5°.** Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse

al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuarios necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.

**ARTÍCULO 6º.** 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.

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

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

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.

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

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

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

**Parágrafo 2º.** El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, 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.

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

**Parágrafo 3º.** 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 8º.** Modifíquese el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 8º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

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

de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

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

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

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

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

**Parágrafo 2º.** Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.

**ARTÍCULO 9º.** Adiciónense unos parágrafos al Artículo 9º de la Ley 675 de 2001, 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 1º.** Encaso 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 2º.** 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 3º.** 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 4º.** 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 la presente Ley.

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

**Artículo 15. Seguros.** Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Igualmente, deberán constituir pólizas de seguro que cubran los riesgos que puedan derivarse de las actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, ocupantes o visitantes en las zonas comunes.

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

El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al

igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

**Parágrafo 1º.** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto 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 esta 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 expedir 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 asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

**ARTÍCULO 11.** 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 y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.

A través de las secretarías de planeación o las curadurías, estas entidades deberán llevar un registro de empresas interventoras que cuenten, como mínimo, con los siguientes profesionales: un arquitecto, un ingeniero civil (con especialidad en estructuras, hidrosanitario y/o patología), un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico y/o electrónico, y un profesional del derecho.

Las interventorías serán asignadas por reparto al momento de la aprobación de la licencia de construcción de obra nueva, y tendrán a su cargo la entrega y recepción de los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, áreas deportivas, salones comunales, entre otros. Estas interventorías deberán ser contratadas por el constructor.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.

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

**Parágrafo 1º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

**Parágrafo. 2º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo. 3º.** En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.

**Parágrafo. 4º.** Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

**ARTÍCULO 12.** Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras

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

**ARTÍCULO 13.** Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes.** En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados

o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:

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

**ARTÍCULO 14.** Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distinguir 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 15.** 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 esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

**ARTÍCULO 16.** 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.

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 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.

**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.** El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

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

**ARTÍCULO 17.** Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

**ARTÍCULO 18.** Modifíquese el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

**ARTÍCULO 19.** 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 2º.** Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

**Parágrafo 3º.** Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán 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 20.** Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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 21.** Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

**ARTÍCULO 22.** Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales.** Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarias para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 23.** Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.

10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.

11. Liquidación y disolución.

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

**ARTÍCULO 24.** Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 47. Actas.** Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.

Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.

La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.

**PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 25.** Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que

haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

**Parágrafo:** El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.

**ARTÍCULO 26.** Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.

2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto

detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.

11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.

15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la

asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.

17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.

18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.

19. Expedir la 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 o cuando este lo solicite.

20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.

22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

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

**Parágrafo 1º.** El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.

**ARTÍCULO 27.** Adiciónese el Artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

**ARTÍCULO 28.** Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.

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

En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.

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

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

**ARTÍCULO 29.** Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

**ARTÍCULO 30.** Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55. Funciones.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con

lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.

2. Aconsejar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.

3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.

4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.

5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.

6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.

7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.

8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

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

**ARTÍCULO 31.** Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 55A. Requisitos.** Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:

1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin.

2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria

3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal *in nomine* persona

4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal

5. No tener problemas de convivencia o ser reconocido como residente conflictivo o que abusa del buen derecho

6. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes

**Parágrafo:** El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración

**ARTÍCULO 32.** Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.

2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.

3. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal.

4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.

6. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

**Parágrafo 1º.** El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración.

**Parágrafo 2º.** Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración ad honorem, salvo que el RIPH estipule lo contrario.

**ARTÍCULO 33.** Modifíquese el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

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

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

**ARTÍCULO 34.** Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 58. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control o la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:

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

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

**2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.

Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades

y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución 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 asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.

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

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

**Parágrafo 4º.** Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.

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

**Parágrafo 5º.** Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.

**ARTÍCULO 35.** Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

**ARTÍCULO 36.** Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal 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.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

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

**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 37.** Modifíquese el artículo 74 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

**Parágrafo 1º.** Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

**ARTÍCULO 38.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 39.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación.** Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

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

**ARTÍCULO 40.** Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

**Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos

de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.

**ARTÍCULO 41.** Adiciónese un Artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

**Parágrafo 2º.** Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

**Parágrafo 3º.** El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y Secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.

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

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

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

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

en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 1º.** Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona

jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

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

**Parágrafo 3º.** El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6ª de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

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

**ARTÍCULO 44.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

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

**Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal.** Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas

territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.

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

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

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

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

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.

2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.

3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.

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

5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

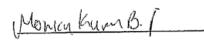
**Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes.** Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento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

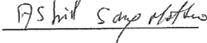
**ARTÍCULO 52. Vigencia y derogatoria.** La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

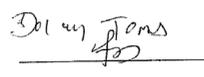
Atentamente,

  
 OSCAR SÁNCHEZ LEÓN  
 Representante a la Cámara por el departamento de Cundinamarca

  
 Olga Lucía Velásquez  
 Senadora por Bogotá D.C. / Alameda No. 20

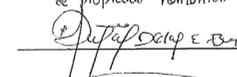
  
 Monica Kumbi

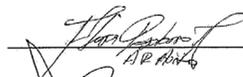
  
 Ashild Sandoval

  
 Delmy Jans

  
 CARLOS FELIPE  
 Quintan

Proyecto de Ley No. — de 2025<sup>4</sup> Por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal

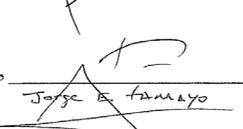
  
 Rafael Osorio

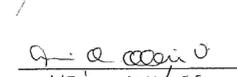
  
 María Patricia

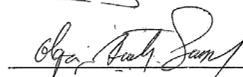
  
 María

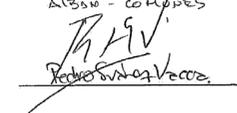
  
 Marina Diaz

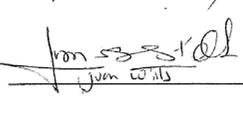
  
 Mariana Cuchillo

  
 Jorge E. Tamayo

  
 Ana

  
 Olga

  
 Redentor

  
 Juan

**2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

**I. OBJETO.**

El Proyecto de Ley tiene como objeto modificar y complementar la Ley 675 de 2001 con el propósito de ajustar el régimen de propiedad horizontal a las dinámicas actuales que inciden en la organización, administración y convivencia al interior de las copropiedades en Colombia; en ese sentido, se propone incorporar principios orientadores que no solo fortalezcan la función social y ecológica de la propiedad, sino que además garanticen la dignidad humana, promuevan la convivencia pacífica, aseguren el acceso a la información, el respeto por el debido proceso y el fortalecimiento de la sostenibilidad y la accesibilidad dentro de este régimen especial, de igual modo, se plantea redefinir y ampliar conceptos fundamentales, lo cual permitiría superar vacíos interpretativos, brindar mayor seguridad jurídica a los actores involucrados y facilitar la aplicación coherente de las disposiciones normativas.

Aunado a lo anterior, el proyecto busca mejorar la estructura y operatividad de los órganos de administración, estableciendo parámetros claros para el funcionamiento de la asamblea general y del consejo de administración, al tiempo que se precisan reglas procedimentales para la adopción y modificación del reglamento de propiedad horizontal, entre otros aspectos esenciales.

En consecuencia, esta iniciativa legislativa pretende consolidar un marco normativo ajustado, eficaz y actualizado, que responda a las necesidades

reales de quienes habitan en propiedad horizontal, garantizando un equilibrio adecuado entre los derechos individuales y los deberes colectivos, y promoviendo una gobernanza más transparente, participativa y funcional en las comunidades organizadas bajo este régimen.

## II. CONTENIDO

El Proyecto de Ley se compone por cincuenta y dos artículos (52), incluida su vigencia.

- ARTÍCULO 1°. OBJETO.
- ARTÍCULO 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 3°. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 4°. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 5°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 6°. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 7°. Propiedad horizontal por etapas.
- ARTÍCULO 8°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 9°. Adiciónense unos párrafos al Artículo 9° de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 10. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 12. Adiciónese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 13. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 15. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 16. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 18. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 22. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 25. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 26. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 27. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 28. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 29. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 30. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 31. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 32. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 33. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 34. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 35. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 36. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 37. Modifíquese el artículo 74 de la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 38. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 39. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 40. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 44. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 49. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.
- ARTÍCULO 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.

- ARTÍCULO 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001.

- ARTÍCULO 52. Vigencia y derogatoria.

### III. NECESIDAD DE LA REFORMA.

El régimen actual, contenido en la Ley 675 de 2001, fue diseñado para una realidad social y urbana sustancialmente diferente a la contemporánea, hoy, más del 60% de la población colombiana reside en propiedades horizontales que funcionan como unidades sociales y administrativas<sup>1</sup>. La norma vigente, sin embargo, evidencia una creciente obsolescencia funcional, dejando como resultado vacíos y rigideces que dificultan la gestión, y ponen en riesgo el patrimonio y la calidad de vida de millones de ciudadanos que son usuarios. El sistema de gobernanza y administración existente genera luchas de poder, la sostenibilidad financiera puede llegar a ser precaria debido a la alta morosidad y los mecanismos de solución de conflictos son ineficaces.

De ahí que se plantee la siguiente cuestión jurídica; ¿La estructura jurídica de la Ley 675 de 2001, concebido para una realidad social de menor complejidad, sigue siendo un instrumento idóneo y suficiente para la gobernanza de las propiedades horizontales contemporáneas, o la evolución de estas hacia “microciudades” ha generado una obsolescencia normativa que hace indispensable una reforma estructural para proveer seguridad jurídica, sostenibilidad financiera y mecanismos efectivos para la convivencia comunitaria?

#### Sobre la propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se constituye como unas de las instituciones más dinámicas y complejas del derecho civil contemporáneo, se define entonces como una forma especial de dominio, un derecho real que sintetiza de manera única dos modalidades de propiedad: por un lado, un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre una unidad privada -como un apartamento, local comercial u oficina- y, por otro, un derecho de copropiedad forzoso e inseparable sobre los elementos comunes del edificio o conjunto, tales como: el suelo, la estructura, las fachadas, los pasillos y las instalaciones generales. Esta naturaleza dual, que enlaza lo individual y lo colectivo, es el núcleo conceptual que ha desafiado y moldeado los ordenamientos jurídicos a lo largo de la historia, obligándolos a adaptarse a las realidades de la vida urbana<sup>2</sup>.

Ahora bien, es importante señalar que, los fundamentos de la propiedad horizontal no se encuentran en la teoría jurídica clásica, sino en las soluciones prácticas que surgieron para resolver las necesidades ineludibles de la vida urbana, estas realidades materiales chocaron frontalmente con los reconocimientos del derecho de propiedad de la

época, forzando una evolución lenta pero inexorable del pensamiento jurídico<sup>3</sup>.

#### La necesidad de la innovación de la realidad urbana.

El crecimiento demográfico y los altos precios del suelo en la antigua Roma llevaron a la construcción masiva de *insulae*<sup>4</sup>, edificios de apartamentos de varios pisos que, aunque jurídicamente no conferían propiedad a sus inquilinos, representaban la manifestación física de la vida multifamiliar, la necesidad de vivienda para los plebeyos llevó incluso a la promulgación de leyes, como la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, que autorizó la habilitación del Monte Aventino, donde familias sin recursos se unieron para construir casas en común y dividirse los pisos<sup>5</sup>.

Durante la Edad Media, las murallas que rodeaban las ciudades limitaban drásticamente la expansión horizontal, obligando a las urbes a crecer verticalmente, esta necesidad física condujo a la práctica generalizada de dividir las casas por pisos, que pertenecían a diferentes propietarios, una costumbre que se arraigó fuertemente en ciudades de Francia, Alemania, España e Italia. La primera sentencia documentada que aborda esta realidad data de París en 1672, estableciendo que, en un edificio con dos propietarios distintos, cada uno podía disponer de su parte siempre que no perjudicara la solidez del conjunto. Un factor comparativo fue la influencia del derecho germánico, que, a diferencia del romano, no se adhería estrictamente al principio de accesión y daba primacía a la actividad humana del constructor sobre la titularidad del suelo, facilitando el reconocimiento de la propiedad separada de los pisos<sup>6</sup>.

La historia de los orígenes de esta institución revela una causalidad clara que va del dogma legal a la innovación pragmática: el sistema jurídico romano, con su principio lógicamente coherente pero urbanísticamente impracticable de *Superficies solo cedit*<sup>7</sup>, estableció una doctrina que la realidad de las ciudades densamente pobladas no podía sostener<sup>8</sup>. La presión de la urbanización generó una

<sup>3</sup> Nader Danies, L. M. (2002). Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia. Pontificia Universidad Javeriana. Repositorio Institucional. <https://apidspace.javeriana.edu.co/server/api/core/bitstreams/1e9e1123-a40c-4a2c-911e-92fbdd8b85ff/content>

<sup>4</sup> Definición: Bloques de viviendas. Arquitasa. (2025). Ley de Propiedad Horizontal.

<sup>5</sup> <https://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html#:~:text=Se%20dice%20que%20la%20Propiedad,propias%20viviendas%2C%20se%20unieron%20para>

<sup>6</sup> Cuadro Comparativo Entre La Ley de Propiedad Horizontal 13512 y El Nuevo Código Civil. <https://es.scribd.com/document/266180033/Antecedentes-del-re-gimen-de-propiedad-en-condominio>

<sup>7</sup> Definición: la superficie accede al suelo.

<sup>8</sup> Nader Danies, L. M. (2002). Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia. Pontifi-

<sup>1</sup> <https://www.fincaraiz.com.co/blog/noticias-fincaraiz/vivienda-horizontal-colombia/>

<sup>2</sup> <https://www.legalizaabogados.com/propiedad-horizontal/>

práctica social –la vida en edificios multifamiliares con propiedad de facto por pisos– que era fundamentalmente incompatible con la teoría legal<sup>9</sup>.

Esta brecha entre la ley y la realidad obligó a la sociedad a operar con acuerdos informales y, con el tiempo, forzó a los juristas a desarrollar figuras como el derecho de superficie para intentar dar una respuesta, por lo tanto, la evolución de la propiedad horizontal no es una progresión lineal del pensamiento jurídico, sino la crónica de cómo el derecho fue forzado, lenta y a veces renuientemente, a reconocer, racionalizar y finalmente regular una realidad social y económica que lo había precedido y superado, es así como se convierte en un ejemplo paradigmático de “derecho desde abajo”, donde la práctica social y la necesidad económica dictan la agenda de la innovación jurídica formal.

El paso de las prácticas consuetudinarias a un régimen jurídico formalmente reconocido se produjo con la llegada de la era de la codificación, el Código de Napoleón de 1804 se erige como el momento decisivo en que la división de edificios por pisos fue sistematizada por primera vez en un cuerpo legal de alcance masivo, cuyo modelo sería posteriormente exportado a gran parte del mundo.

La Revolución Francesa transformó radicalmente el concepto de propiedad al abolir las complejas estructuras de la propiedad feudal, la nueva filosofía jurídica consagró un derecho de propiedad privado, absoluto e individualista. El artículo 544 del Código Civil francés definió la propiedad como “*el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta*”, aunque este nuevo paradigma exaltaba al propietario individual, también creó una necesidad imperiosa de establecer reglas claras para situaciones en las que múltiples propiedades individuales estaban físicamente entrelazadas dentro de una misma estructura, como en un edificio de apartamentos<sup>10</sup>.

El Código Civil francés de 1804 fue el primer texto legislativo de la era moderna en abordar directamente la cuestión de la propiedad por pisos, su artículo 664 admitió explícitamente la posibilidad de que “*los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios*”<sup>11</sup>, por lo que este reconocimiento se tradujo en un paso revolucionario que rompía formalmente con el antiguo dogma romano.

El Código fue más allá del simple reconocimiento y estableció las primeras reglas sistemáticas para esta forma de propiedad, centradas principalmente en la distribución de los costos de reparación de los elementos comunes. Específicamente, estipulaba que las paredes maestras y el techo estaban a cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor de su piso, mientras que cada propietario era responsable del suelo de su propia unidad.<sup>12</sup>

A pesar de su importancia histórica, el tratamiento que el Código Napoleónico dio a la materia fue rudimentario, no estableció un régimen de propiedad horizontal completo como se conoce hoy, careciendo de conceptos como: (i) la creación de una persona jurídica o una comunidad de propietarios formalmente constituida y; (ii) la figura de un administrador con facultades definidas, o la exigencia de un reglamento de copropiedad detallado, su enfoque era principalmente resolver el problema práctico de la distribución de gastos, sin crear una estructura de gobierno para la comunidad.

La influencia del Código de Napoleón fue inmensa y se extendió rápidamente, primero por Europa y luego por el resto del mundo, especialmente en América Latina, por su prestigio como símbolo de modernidad y racionalidad jurídica, durante el siglo XIX, las nuevas repúblicas latinoamericanas, en su proceso de construcción nacional, buscaron en el modelo francés la inspiración para sus propios códigos civiles. Juristas como Andrés Bello en Chile y Dalmacio Vélez Sarsfield en Argentina se basaron en gran medida en su estructura y filosofía, el Código Civil de Bello, adoptado en Chile en 1855, tuvo una influencia determinante en otros países de la región, incluyendo Colombia, que adoptó su propio código en 1873, en gran parte una adaptación del chileno<sup>13</sup>. Sin embargo, al seguir de cerca el modelo francés, muchos de estos nuevos códigos, incluido el colombiano, replicaron sus omisiones y no incluyeron disposiciones específicas sobre la propiedad por pisos, creando un vacío normativo que persistiría durante décadas.<sup>14</sup>

El Código Napoleónico actuó como un catalizador y, a su vez, como una limitación; fue un catalizador porque otorgó una legitimidad jurídica formal a la idea de dividir la propiedad de un edificio<sup>15</sup>. Sin embargo, su influencia también fue

cia Universidad Javeriana. Repositorio Institucional. <https://apidspace.javeriana.edu.co/server/api/core/bitstreams/1e9e1123-a40c-4a2c-911e-92fbdd8b85ff/content>

<sup>9</sup> Propiedad Horizontal CUN. (s.f.). Historia. Blogspot. Recuperado de <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html>.

<sup>10</sup> Nader Danies, L. M. (2002). Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia. Pontificia Universidad Javeriana. Repositorio Institucional. (<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf>)

<sup>11</sup> Ibidem

<sup>12</sup> Propiedad Horizontal CUN. (s.f.). Historia. Blogspot. <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html>

<sup>13</sup> Hernández Velasco, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. Anuario de Historia Regional y de las Fronteras, 18(1), 145-160. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/4075/407539693008.pdf>

<sup>14</sup> Arquitasa. (2025). Ley de Propiedad Horizontal. Recuperado de <https://arquitasa.com/ley-propiedad-horizontal/>

<sup>15</sup> Nader Danies, L. M. (2002). Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia. Pontificia Universidad Javeriana. Repositorio Institucional. Recuperado de <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/hand->

una limitación a los codificadores latinoamericanos, dado que, al adoptar el prestigioso modelo francés, importaron no solo sus innovaciones sino también sus carencias, a medida que las ciudades latinoamericanas experimentaron un crecimiento acelerado en el siglo XX, el vacío legal dejado por los códigos decimonónicos se volvió crítico, lo que obligó a una segunda ola de legislación, específica y pragmática, para construir sistemas de propiedad horizontal funcionales sobre la base conceptual que el modelo napoleónico había establecido.

### Consolidación de la propiedad horizontal en Colombia.

La trayectoria de la propiedad horizontal en Colombia es un caso de estudio sobre cómo un ordenamiento jurídico se adapta y evoluciona para responder a presiones sociales y económicas. Este proceso, marcado por tres leyes fundamentales, muestra la progresión desde una solución de emergencia hasta un régimen jurídico sofisticado y unificado, articulado en torno al complejo concepto de la personalidad jurídica de la copropiedad, como se señala:

– **Ley 182 de 1948:** El asesinato del líder político Jorge Eliécer Gaitán el 9 de abril de 1948 desató una ola de violencia y destrucción en Bogotá, conocida como el “Bogotazo”, que dejó gran parte del centro de la ciudad en ruinas<sup>16</sup>.

La necesidad urgente de reconstruir la capital y de facilitar el acceso a la vivienda en un contexto de crisis llevó al gobierno a expedir, en el marco de un estado de sitio, la Ley 182 de 1948<sup>17</sup>. Esta ley estructuró la figura sobre la base del concepto de comunidad de bienes del Código Civil, donde cada propietario tenía un derecho de dominio exclusivo sobre su unidad y era comunero de los bienes comunes, la norma definió por primera vez los “bienes comunes” como inalienables e indivisibles, estableció la obligatoriedad de un “reglamento de copropiedad” elevado a escritura pública, y designó a la “asamblea de los copropietarios” como el máximo órgano de administración. Sin embargo, el principal vacío de la Ley 182 fue no dotar a la comunidad de propietarios de personalidad jurídica<sup>18</sup> y esto generó enormes problemas prácticos, en virtud que la copropiedad no podía, como entidad, contratar, abrir cuentas bancarias o comparecer en juicio, lo que hacía la gestión de edificios complejos extremadamente engorrosa.

– **Ley 16 de 1985:** Con el paso de las décadas, el crecimiento urbano y la proliferación de grandes conjuntos residenciales y comerciales hicieron insostenibles las limitaciones de la Ley de 1948<sup>19</sup>. En respuesta, el Congreso expidió la Ley 16 de 1985, que no derogó la anterior –Ley 182 de 1948–, sino que creó un régimen paralelo, la principal novedad de esta ley fue establecer que, una vez constituida la propiedad horizontal, se conformaba de pleno derecho una “persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular”. Esta solución, aunque resolvía el problema de la representación legal, introdujo una anomalía doctrinal de gran calado, al estipular que esta nueva persona jurídica era la titular del derecho de dominio sobre los bienes comunes<sup>20</sup>.

Esta concepción rompía el vínculo inseparable entre la propiedad privada de la unidad y la copropiedad de los bienes comunes, que es la esencia misma de la institución, pues, al transferir la propiedad de los bienes comunes a un tercero, se desnaturalizaba el derecho de los propietarios, convirtiéndolos en meros usuarios de áreas que ya no les pertenecían en copropiedad, generando una considerable inseguridad jurídica.

– **Ley 675 de 2001:** A principios del siglo XXI, era evidente la necesidad de unificar y modernizar la legislación. La Constitución de 1991 había introducido nuevos principios, como la función social y ecológica de la propiedad, y el desarrollo urbano había dado lugar a complejos inmobiliarios de gran escala que los regímenes anteriores no lograban regular adecuadamente<sup>21</sup>, es así como, la Ley 675 de 2001 fue la respuesta a estos vacíos, representando la síntesis y superación de las dos normas anteriores<sup>22</sup>. Mantiene la creación de una persona jurídica, pero redefine su naturaleza. El artículo 32 establece que la propiedad horizontal, una vez constituida, “da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular”. Sin embargo, a diferencia de la ley de 1985, esta persona jurídica no es la propietaria de los bienes comunes; su objeto es “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes”. De esta manera, la titularidad de los bienes comunes permanece en cabeza de los propietarios de las unidades privadas, en proindiviso, mientras que la persona jurídica actúa como un vehículo para su gestión y representación legal.

Esta solución, calificada como *sui generis*<sup>23</sup>, equilibraría la necesidad de una capacidad de agencia

le/10554/55489/Tesis-58.pdf

<sup>16</sup> El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001 [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0122-20662013000100008#:~:text=\(%E2%80%A6\)%20%22E1%20r%C3%A9gimen%20de,un%20mayor%20n%C3%BAmero%20de%20personas](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662013000100008#:~:text=(%E2%80%A6)%20%22E1%20r%C3%A9gimen%20de,un%20mayor%20n%C3%BAmero%20de%20personas).

<sup>17</sup> La Propiedad Horizontal en Colombia y El Mundo <https://es.slideshare.net/slideshow/la-propiedad-horizontal-en-colombia-y-en-el-mundodocx/251727366>.

<sup>18</sup> Ley 182 de 1948 <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>

<sup>19</sup> El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001 [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0122-20662013000100008#:~:text=\(%E2%80%A6\)%20%22E1%20r%C3%A9gimen%20de,un%20mayor%20n%C3%BAmero%20de%20personas](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662013000100008#:~:text=(%E2%80%A6)%20%22E1%20r%C3%A9gimen%20de,un%20mayor%20n%C3%BAmero%20de%20personas).

<sup>20</sup> *Ibidem*

<sup>21</sup> *Ibidem*

<sup>22</sup> Ley 675 de 2001.

<sup>23</sup> Definición: único, sin igual, inclasificable e incomparable.

colectiva con la naturaleza fundamental del derecho de copropiedad. Además, la ley unificó el régimen, derogando las normas anteriores, e incorporó explícitamente principios constitucionales como la “función social y ecológica de la propiedad”, la “convivencia pacífica” y el “respeto de la dignidad humana”, transformando el régimen de una simple regulación de bienes a un marco de gobernanza comunitaria.

La evolución legislativa en Colombia puede entenderse como un proceso dialéctico. La Ley de 1948 (*la tesis*) estableció un modelo de comunidad pura que, si bien era doctrinalmente coherente, resultó administrativamente ineficaz por la falta de una personalidad jurídica. La Ley de 1985 (*la antítesis*) representó una reacción radical, creando una persona jurídica con plenas facultades, pero a costa de desnaturalizar el derecho de propiedad al atribuirle el dominio de los bienes comunes.

Finalmente, la Ley 675 de 2001 logró una solución sofisticada, tomando el elemento funcional de la Ley de 1985 (la persona jurídica como vehículo de gestión) y combinándolo con el principio de propiedad fundamental de la Ley de 1948 (la copropiedad de los bienes comunes en cabeza de los dueños de las unidades privadas), este recorrido demostró un proceso de aprendizaje legislativo que culminó en un modelo equilibrado y robusto, que busca armonizar los derechos de propiedad individual con las necesidades de la gestión colectiva.

En ese orden de ideas, el análisis reafirma que la historia de esta institución es la crónica de una adaptación continua a las presiones socioeconómicas; hoy, el régimen de propiedad horizontal en Colombia se encuentra en una nueva fase de su evolución, marcada por las relaciones de vecindad, por lo tanto, las copropiedades no son ajenas al ordenamiento superior, son comunidades de gobernanza donde deben respetarse y ponderarse los derechos fundamentales.

#### **El auge de la propiedad horizontal como realidad social dominante en Colombia.**

La transformación urbana en Colombia ha sido drástica, ya que, en solo treinta años, el país pasó de un modelo donde el 80% de la población vivía en casas a uno donde más del 60% habita en propiedades horizontales, este cambio no es solo arquitectónico, sino fundamentalmente social, pues los conjuntos residenciales han asumido funciones cuasi-municipales, gestionando seguridad, servicios y, la convivencia de miles de personas. Según el portal oficial de noticias *El Tiempo*, datos del DANE y del Catastro de Bogotá confirman esta tendencia de manera contundente: la oferta de apartamentos domina el mercado de la construcción y el 70% de los predios de la capital ya opera bajo este régimen.<sup>24</sup> En consecuencia, esta masificación

<sup>24</sup> <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>

ha desbordado la capacidad de una ley que no fue diseñada para administrar aquellas “microciudades” con presupuesto y conflictos de complejidad, haciendo evidente la necesidad de una intervención legislativa.

Aunque la Ley 675 de 2001 significó un avance en su momento, hoy presenta deficiencias en la interpretación y desarrollo que impiden una gestión adecuada de las copropiedades modernas: (i) en primer lugar, se evidencia una crisis de gobernanza y una alta conflictividad interna, pues la estructura de gobierno tripartita (*Asamblea, Consejo, Administrador*) a menudo genera en una disputa de poder que paraliza la gestión<sup>25</sup>, esta situación se agrava por la ambigüedad en las funciones del Consejo de Administración, cuyo artículo 55 deja un amplio margen de interpretación que conduce a la microgestión o a la falta de supervisión, aunado a lo anterior, en grandes copropiedades, la exigencia de quórum calificados del 70% para decisiones importantes se convierte en una barrera que perpetúa la inoperancia<sup>26</sup>; (ii) en segundo lugar, el régimen actual padece de una vulnerabilidad financiera sistémica, la sostenibilidad económica de las copropiedades depende casi exclusivamente del pago oportuno de las cuotas de administración, por lo que la cartera morosa es una amenaza constante que la ley no logra contener eficazmente<sup>27</sup>, dado que, los mecanismos de cobro, como los procesos ejecutivos, son lentos y costosos, mientras que las sanciones internas tienen un poder disuasorio limitado, lo que castiga a los propietarios cumplidos, quienes ven deteriorarse los servicios y el valor de su patrimonio<sup>28</sup> y; (iii) los mecanismos de solución de conflictos son inoperantes, el Comité de Convivencia, al no poder imponer sanciones, es en la práctica una figura decorativa, esto obliga a los residentes a escalar los problemas a la Policía o a la justicia ordinaria, vías más lentas y costosas que erosionan el tejido comunitario<sup>29</sup>.

Bajo este panorama, este proyecto de ley no busca enmiendas aisladas, sino que ofrece un desarrollo integral y coherente para solucionar los problemas identificados, cada artículo propuesto y/o modificación responde a una necesidad específica, creando un nuevo orden jurídico para la propiedad horizontal del siglo XXI.

#### **IV. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA.**

##### **a. Proyectos de ley antes de esta iniciativa.**

<sup>25</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=55BZvSC4Wx0>

<sup>26</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=PaZrqlNLso>

<sup>27</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=tFgLTjtoh92g>

<sup>28</sup> <https://www.infobae.com/colombia/2024/11/25/confirman-si-quienes-viven-en-conjuntos-residenciales-deben-pagar-o-no-por-el-uso-de-zonas-comunes/>

<sup>29</sup> <https://www.ciencuadras.com/blog/propiedad-horizontal/convivencia/conflictos-mas-comunes-en-la-propiedad-horizontal>

Desde el año 2010, el Congreso de la República ha manifestado su interés en reformar y actualizar el régimen de propiedad horizontal, con el fin de ajustarlo a las nuevas demandas sociales, urbanísticas y jurídicas del país.

Han sido múltiples los intentos legislativos orientados a modificar o adicionar la Ley 675 de 2001. Entre ellos se destacan:

- **Proyecto de Ley número 007 de 2010 Cámara**, por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se establecen otras disposiciones, de autoría de los Honorables Senadores *Alexandra Moreno Piraquive*, *Carlos Alberto Baena López*, *Manuel Antonio Virgüez Piraquive* y la Representante *Gloria Stella Díaz Ortiz*.

- **Proyecto de Ley número 213 de 2015 Cámara**, por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal”, presentado por el Representante *Nicolás Albeiro Echeverry*.

- **Proyecto de Ley número 214 de 2015 Cámara**, por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se adicionan unos artículos, presentado por el Representante *Mauricio Gómez Amín*.

- **Proyecto de Ley número 120 de 2015 Cámara**, por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones”, presentado por la Representante *Olga Lucía Velásquez*, **acumulado con el Proyecto de Ley número 022 de 2015 Cámara**, de idéntico objeto.

- **En el año 2016 se radicó el Proyecto de Ley número 131 de 2016 Cámara**, presentado por la Representante *Olga Lucía Velásquez*, acumulado posteriormente con el **Proyecto de Ley número 228 de 2018 Senado**, de autoría del Senador *Juan Manuel Galán*.

- En 2020 se presentó el **Proyecto de Ley número 301 de 2020**, por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, radicado por los Representantes *José Daniel López Jiménez*, *José Jaime Uscátegui Pastrana*, *John Jairo Bermúdez*, y las Senadoras *Angélica Lozano Correa* y *Paloma Susana Valencia Laserna*.

- **El Proyecto de Ley número 205 de 2022 Cámara**, radicado el 21 de septiembre de 2022, fue presentado por los Representantes *Óscar Hernán Sánchez León*, *Carlos Felipe Quintero Ovalle*, *Álvaro Leonel Rueda Caballero*, *Carlos Adolfo Ardila Espinosa*, *Juan Carlos Wills Ospina*, *Karyme Adriana Cotes Martínez*, *Jorge Méndez Hernández*, *José Jaime Uscátegui Pastrana* y *Luis Eduardo Díaz Matéus*. Fue publicado en la *Gaceta del Congreso* número 1239 de 2022.

- **El Proyecto de Ley número 282 de 2022 Cámara**, radicado el 16 de noviembre de 2022, fue presentado por los Representantes *Olga Lucía Velásquez Nieto*, *Gloria Liliana Rodríguez Valencia*, *Olga Beatriz González Correa*, *José*

*Jaime Uscátegui Pastrana*, *Wilmer Yair Castellanos Hernández*, *Juan Camilo Londoño Barrera* y *Gloria Elena Arizabaleta Corral*. Fue publicado en la *Gaceta del Congreso* número 1446 de 2022.

Ambas iniciativas -los **Proyectos de Ley número 205 y 282 de 2022 Cámara**, fueron acumulados. Sin embargo, el trámite legislativo no avanzó y los proyectos fueron retirados por vencimiento de términos.

Posteriormente, el 12 de marzo de 2024, se radicó nuevamente la iniciativa, suscrita por los Representantes *Óscar Hernán Sánchez León*, *Olga Lucía Velásquez Nieto*, *Jorge Eliécer Tamayo Marulanda*, *Delcy Esperanza Isaza Buenaventura*, *Alirio Uribe Muñoz*, *Duvalier Sánchez Arango*, *José Jaime Uscátegui Pastrana*, *Jorge Méndez Hernández*, *James Hermenegildo Mosquera Torres*, *Marelen Castillo Torres*, *Luis Alberto Albán Urbano*, *Juan Carlos Wills Ospina* y *Karyme Adriana Cotes Martínez*. Sin embargo, esta iniciativa fue archivada conforme al artículo 190 de la Ley 5ª de 1992.

En esta ocasión, retomamos el propósito de radicar nuevamente la presente iniciativa, con el compromiso de actualizar el régimen de propiedad horizontal y responder a las necesidades reales de las comunidades que habitan bajo este modelo de organización.

## V. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

### Audiencias públicas:

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

- Cundinamarca se realizó dos (2) audiencias públicas en los municipios de Funza y Cajicá el 30 y 31 de enero de 2023.

- Bogotá, D. C., se realizó dos (2) audiencias públicas en las localidades de Suba y Kennedy el 6 de febrero y 9 de febrero de 2023.

- Tolima se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Ibagué el 10 de febrero 2023.

- Meta se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Villavicencio el 2 de marzo de 2023.

- Santander se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Bucaramanga el 3 de marzo de 2023.

- Valle del Cauca se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Cali el 13 marzo de 2023.

- Boyacá se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Tunja el 24 de marzo de 2023.

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

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

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

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

- Las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal sean permitidas o prohibidas, sin que vulnere los derechos de los propietarios, algunos de los asistentes manifiestan que pueden generar confusión, intranquilidad y conflictos en las propiedades horizontales, así mismo, personas manifiestan que es una fuente de ingresos y generación de empleos que aportan a la economía del país.

- Para algunos de los asistentes existe la inconveniencia de reformar la Ley 675 de 2001.

- En los componentes de la Inspección, Control y Vigilancia, el Registro Único de Administradores, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, resaltan la importancia de incorporarlos en el Proyecto de Ley.

- Expresan que se debe realizar un mayor análisis en la integración por etapas y la entrega de los bienes comunes.

- Genera limitación a la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal con el régimen sancionatorio.

- Resaltan la importancia que los administradores tengan idoneidad frente al manejo de la propiedad horizontal, evaluando los perfiles y sus competencias, exigir la formación técnica del administrador.

- Destacan la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y sistema Gestión Documental.

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

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

- Representantes de plataformas turísticas manifiestan la importancia de la vivienda turística en la economía colombiana, siendo una opción para sus propietarios y para los viajeros.

- Solicitan la eliminación de la multijunta como órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel.

- Los asistentes hacen referencia al sistema de peritaje en casos de renuencia a recibir o entregar estas zonas, como una manera de solucionar los conflictos que se dan entre el propietario inicial y el nuevo propietario a la hora de hacer entrega o recibido de los bienes comunes.

- Resalta la importancia de crear un protocolo violencia intrafamiliar, las autoridades territoriales

coadyuven a la sensibilización dentro de las propiedades horizontales.

- En las intervenciones la importancia de la creación del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, sin embargo, les preocupa que las cámaras de comercio lo administren, porque generarían un costo adicional en las propiedades horizontales como en los registros y solicitud de certificados.

#### **Audiencia pública Suba (Bogotá) 6 de febrero de 2023.**

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

- Intervienen jóvenes empresarios del sector turismo, quienes manifiestan que mediante estas aplicaciones generan oportunidades económicas para los propietarios de los inmuebles y apoyo a las MIPYMES.

- Asistentes manifiestan su inconformismo frente a la vivienda turística, puesto que genera problemas de convivencia en las propiedades horizontales.

- Solicitan que se generen obligaciones a las constructoras frente a sus responsabilidades en la entrega de las obras.

- Los ciudadanos manifiestan que los administradores deben tener un perfil de idoneidad para el manejo de la propiedad horizontal, se debe exigir la formación educativa del administrador.

#### **Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 9 de febrero de 2023.**

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

Como sugerencias en concreto al proyecto de ley, se postuló en una intervención que se debe incluir, el exigir una póliza de responsabilidad contractual a los administradores, de igual manera se dice que es necesario el profesionalizar el oficio de administradores, así como poner añadir funciones, y prohibiciones al Consejo de Administración (no se especifica cuáles, lo que se traduce en reestructurar las funciones que este tiene). Para concluir, se recalca

que el principal punto de esta asamblea fue el tema de la vivienda turística, en donde se presentaron posiciones a favor que se resumen en lo descrito anteriormente y en contra, cuyo argumento es que esto trae desorden e inseguridad a la propiedad horizontal.

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

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

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

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

#### **Audiencia pública Villavicencio (Meta) 2 de marzo de 2023.**

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

- Los asistentes manifiestan que se incluya la capacitación y formación para las personas que viven en una propiedad horizontal, para la sana convivencia y resolución de conflictos.
- Se debe promover la constitución de propiedad horizontal en centros comerciales.

- Los ciudadanos manifiestan la posibilidad de inversiones públicas en las propiedades privadas.

- Promover el ejercicio de reciclaje en las propiedades horizontales contribuyendo a la preservación del planeta.

#### **Audiencia pública Bucaramanga (Santander) 3 de marzo de 2023.**

En esta audiencia pública, en cuanto a las principales problemáticas enunciadas se encontró en primer lugar, que, en torno a la vivienda turística, postulando que esta debe ser diferenciada y prohibida en la propiedad horizontal destinada para residencia. Por lo que se deben crear figuras como condominios destinados para la vivienda turística, se expone que este fenómeno que está ocurriendo en la actualidad causa impactos negativos en la seguridad de la comunidad que habita la propiedad horizontal, como también constituye una competencia desleal con el sector hotelero. De igual manera, se hace manifiesto un descontento con la cantidad presupuestada que se debe gastar en materia de impuestos y servicios públicos, exhortando a que este debe ser uno de los aspectos abordados urgentemente, pues el sostenimiento de la propiedad horizontal y la inversión en ella se ven gravemente perjudicada.

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

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

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

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

temas de convivencia que incluyen la tenencia de mascotas, el cuidado de las zonas comunes y la no reforma de exteriores que afecten a la comunidad de la propiedad horizontal.

Desde la academia, la ciudadanía y expertos en la materia, **se han recibido valiosas observaciones y aportes** que han contribuido a nutrir el Proyecto de Ley. Entre quienes han participado activamente se encuentran los doctores *Germán Molano Baquero, Óscar Arias Peralta, Mauricio Rodríguez, Leonardo Rojas, Jorge Enrique Hernández, León Hernández*, así como las doctoras *Yamile Edelmira Alvarado Niño y Carmen Rosa Ramos López*.

## VI. MARCO JURÍDICO.

### Derecho Comparado.

El reto de regular la propiedad horizontal no es una iniciativa exclusiva de Colombia, el análisis de legislaciones en América Latina indica la tendencia hacia una mayor profesionalización y regulación estatal, sirviendo de referencia para esta reforma:

- **Chile (Ley 21.442 de 2022):** Es el referente más moderno, creó un Registro Nacional de Administradores de Condominios gestionado por el Ministerio de Vivienda, exigiendo capacitación y estableciendo un estándar claro de idoneidad. También creó una Secretaría Ejecutiva de Condominios para dar soporte institucional al sector<sup>30</sup>.

- **Argentina (Código Civil y Comercial de 2015):** Integró toda la materia de propiedad horizontal en el Código Civil, fortaleciendo la figura del “consorcio” como persona jurídica. Un avance importante es que el certificado de deuda de expensas emitido por el administrador constituye un título ejecutivo, lo que agiliza drásticamente el cobro judicial, una de las principales debilidades del sistema colombiano<sup>31</sup>.

- **México (Ley de Propiedad en Condominio de CDMX):** Ofrece un modelo innovador para la solución de conflictos a través de la Procuraduría Social (PROSOC), un organismo público que actúa como instancia de mediación y arbitraje, registrando y certificando también a los administradores<sup>32</sup>.

### Constitución Política de Colombia.

Ahora bien, en lo atinente a los postulados básicos constitucionales que soportan el desarrollo y proposición de este proyecto de Ley se tienen los siguiente:

#### – Artículo 2º:

*“(...) Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. (...)”*<sup>33</sup>.

- **Artículos 150 y 154:** Revisten a los Congresistas de la facultad de presentar proyectos de Ley y/o de Acto Legislativo; así mismo, nuestro sistema legal otorga al Congreso de la República la competencia de interpretar, reformar y derogar las leyes.

- **Artículo 334 y 366:** El Estado propende al bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos.

## VII. CONFLICTO DE INTERESES.

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

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

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

*a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*

*b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*

*c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente,*

<sup>30</sup> Ley de Copropiedad Inmobiliaria número 21.442. [https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33885/1/BCN\\_LEY\\_DE\\_COPROPIEDAD\\_INMOBILIARIA\\_DEF.pdf](https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33885/1/BCN_LEY_DE_COPROPIEDAD_INMOBILIARIA_DEF.pdf)

<sup>31</sup> <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/propiedad-horizontal>.

<sup>32</sup> [https://www.comunidadfeliz.mx/post/ley-propiedad-condominio-cdmx?a\\_b\\_test\\_blog=A//](https://www.comunidadfeliz.mx/post/ley-propiedad-condominio-cdmx?a_b_test_blog=A//) [https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY\\_PROPIEDAD\\_CONDOMINIO\\_INMUEBLES\\_24\\_03\\_2017.pdf](https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY_PROPIEDAD_CONDOMINIO_INMUEBLES_24_03_2017.pdf)

<sup>33</sup> Constitución Política Nacional. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion\\_politica\\_1991.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html)

o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. (...)”<sup>34</sup>.

Atendiendo el anterior apartado legal, se considera que en el caso de este Proyecto de Ley no existen circunstancias que eventualmente puedan generar un conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación. Lo anterior, entendiendo que el carácter de lo propuesto por la iniciativa legislativa resulta en un efecto general.

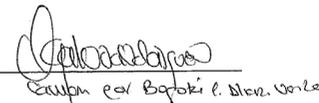
**VIII. IMPACTO FISCAL.**

En virtud el artículo 7° de la Ley 819 de 2023, esta propuesta legislativa no implica gasto público ni proporciona beneficios tributarios, por lo que no requiere un análisis de impacto fiscal.

Las medidas propuestas, como la creación del Registro de Administradores o la asignación de funciones de vigilancia a las alcaldías, se centran en la reorganización y regulación de una actividad entre particulares y en la optimización de funciones ya existentes en los entes territoriales, entre otras, por lo tanto, al no constituir una orden de gasto, no se requiere un análisis de impacto fiscal.

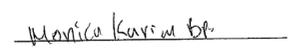
Este análisis es obligatorio solo cuando una iniciativa legislativa genera costos fiscales, asegurando que las leyes aprobadas por el Congreso de la República se alineen con la situación económica del país y con la política económica establecida por las autoridades competentes.<sup>35</sup>

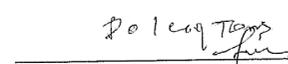
  
ÓSCAR SÁNCHEZ LEÓN  
Representante a la Cámara por el departamento de Cundinamarca

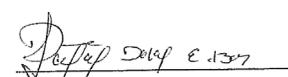
  
Ramón Est. Bortoli E. Blaz. Verde

<sup>34</sup> Ley 5ª de 1992. Artículo 286.  
<sup>35</sup> Sentencia C-502 de 2007 M. P. Manuel Céspedes Espinosa.

Proyecto de Ley No. — de 2025 cambia n por la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2003 y se dictan normas para el fortalecimiento del Regimen de propiedad horizontal

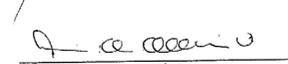
  
Monica Karim B

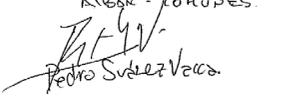
  
P. Lopez

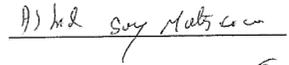
  
P. Lopez

  
Gilma Diaz

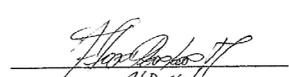
  
Marcela Castillo

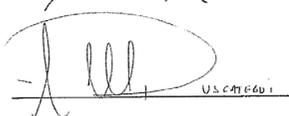
  
A. C. C. C. C.

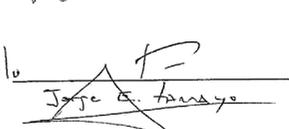
  
Pedro Suarez Vera

  
J. A. T. T. T.

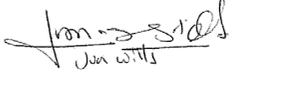
  
J. A. T. T. T.

  
J. A. T. T. T.

  
J. A. T. T. T.

  
J. A. T. T. T.

  
J. A. T. T. T.

  
J. A. T. T. T.

SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARÍA GENERAL  
El día 30 de Julio del año 2025  
ha sido presentado en este despacho el  
Proyecto de Ley Acto Legislativo  
No. 146  
Con su correspondiente  
Exposición de Motivos, suscrito Por:  
H. E. Oscar Sánchez León, Dya Lucía Velásquez  
y otros.  
SECRETARIO GENERAL