

REPUBLICA DE COLOMBIA



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

AÑO V - Nº 94

Santafé de Bogotá, D. C., miércoles 20 de marzo de 1996

EDICION DE 16 PAGINAS

DIRECTORES:

PEDRO PUMAREJO VEGA
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

DIEGO VIVAS TAFUR
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

SENADO DE LA REPUBLICA

PONENCIAS

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 132 DE 1995 SENADO

“por la cual se establecen unas pensiones especiales para los ex Presidentes de la República.”

Honorables Senadores:

Cumplo con el deber de rendir ponencia al Proyecto de ley número 132 de 1995, presentado a la consideración del honorable Congreso de la República por la señora Ministra de Trabajo y Seguridad Social, el cual establece unas pensiones especiales para los ex Presidentes de la República que hayan ocupado en propiedad dicho cargo.

La última ley expedida por el Congreso de la República que hace referencia a la pensión de los ex Presidentes, fue la Ley 53 de 1978, la cual en su artículo 3º dispone: “La pensión de los ex Presidentes de la República equivaldrá a la asignación mensual que por todo concepto corresponda a los Senadores y Representantes.

Al entrar en vigencia la Ley 100 de 1993, modificó, en algunos aspectos, los factores base de liquidación de las pensiones de los servidores del Estado y estableció unos porcentajes diferentes para liquidar la pensión en el evento de la pérdida de la capacidad laboral, así como el monto de la pensión de sobrevivientes y las personas que tienen derecho a ella.

Para adecuar las normas vigentes relacionadas con la pensión de los ex Presidentes de la República a la nueva normatividad de la Ley 100 de 1993 y para continuar con nuestra tradición legislativa la señora Ministra de Trabajo y Seguridad Social, se ha permitido presentar a consideración del Congreso de la República el Proyecto de ley al cual le correspondió el número 132 de 1995 que reconoce algunas prestaciones de carácter económico para todo ciudadano colombiano que haya ejercido en propiedad el cargo de Presidente de la República.

El artículo 2º del Proyecto de ley número 132 establece una pensión especial de ex Presidentes de la República, que podrán disfrutar desde el momento de hacer dejación definitiva del cargo y hasta su muerte.

El artículo 3º establece que el monto de la pensión especial, será el equivalente al ingreso mensual promedio del último año que por todo concepto devengue el Presidente de la República, exceptuando los gastos de viaje, los viáticos devengados y las primas semestral y anual. Como ponente del Proyecto, encuentro el artículo citado, concordante con las disposiciones que sobre materia regula la Ley 100 de 1993 y sus Decretos Reglamentarios.

El artículo 4º en su inciso primero, establece como monto total y único en caso de invalidez del Presidente de la República

cuando éste pierda su capacidad laboral en más de un 50%, el 75% del monto total de la pensión prevista en el artículo 3º.

Los incisos 2º y 3º del artículo 4º establecen los montos de las pensiones para los sobrevivientes del Presidente de la República y el inciso 4º del mismo artículo señala que los sobrevivientes de los ex Presidentes con derecho a la pensión de sobrevivencia según el artículo 47 de la Ley 100 de 1993.

El artículo 5º señala las entidades gubernamentales encargadas del pago de la pensión de los ex Presidentes.

En mi calidad de ponente del proyecto me permito proponer una modificación a este artículo 5º el cual quedará así:

Artículo 5º. Pago de la pensión. Las pensiones a que se refiere la presente ley se pagarán directamente por la Tesorería General de la Nación.

Considero que el proyecto de ley es conveniente y se ajusta a la nueva normatividad que sobre pensiones establece la Ley 100 de 1993 y a nuestra tradición legislativa relacionada con la pensión especial para los ex Presidentes de la República.

Por lo expuesto y con la modificación propuesta en el artículo 5º del proyecto, me permito rendir ponencia favorable al Proyecto de ley número 132 de 1995 y solicito se le dé primer debate.

De los honorables Senadores,
Alfonso Angarita Baracaldo,
 Senador de la República
 Ponente.

HONORABLE SENADO
 DE LA REPUBLICA
 COMISION SEPTIMA CONSTITUCIONAL
 PERMANENTE

En Santafé de Bogotá, D. C., a los doce (12) días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995). En la presente fecha se recibió el informe y se autoriza la publicación en la Gaceta del Congreso de la República.

La Presidenta,
María del Socorro Bustamante.
 El Secretario,
Manuel Enríquez Rosero.
 * * *

**PONENCIA PARA PRIMER DEBATE
 AL PROYECTO DE LEY 159 DE 1995,
 SENADO**

"por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal."

Señor Presidente
 Honorables Senadores
 de la Comisión Primera Constitucional.

En cumplimiento del encargo que me fue encomendado por la honorable Mesa Directiva de la Comisión, me permito rendir ponencia para primer debate al proyecto de la referencia, dentro del siguiente contenido:

- I. Legislación vigente sobre el asunto.
- II. Justificación del proyecto.
- III. La exposición de motivos.
- IV. El articulado del proyecto.
- V. Proposición.

I. Legislación vigente sobre la propiedad horizontal

El asunto de que trata el Proyecto de ley número 159 de 1995 está actualmente regulado por las Leyes 185 de 1948 y 16 de 1985, esta última reglamentada por el Decreto 1365 de 1986.

En opinión de los especialistas en la materia, la Ley 185 de 1948 (que comprende 26 artículos sobre "régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio"), constituye uno de los más importantes aciertos legislativos colombianos. En ella se consagra la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal como una institución sui generis, de carácter complejo, en la que

concurren derechos privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

La Ley 16 de 1985 (que comprende 11 artículos, por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal), introdujo en el concepto de propiedad horizontal la figura de la "persona jurídica", que surge legalmente al quedar constituida la propiedad horizontal (artículo 3º). También modifica la Ley 182 de 1948 al trasladar a la persona jurídica los bienes comunes, que la ley hasta ese entonces vigente radicaba en los comuneros, con carácter de inalienable e indivisible.

Pero además, la ley 16 de 1985 presentó una novedad inquietante. En el artículo 10 establece que "Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento. Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la ley 182 de 1948, pero podrán, si así lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta ley", con la implicación de que esta ley no manda, sino que propone una alternativa, dejando así el asunto sin vigor legal.

II. Justificación del proyecto

El Proyecto 159 de 1995 se justifica ampliamente por los siguientes considerandos:

1. Es imperativo que el Congreso expida un régimen unificado, organizado y estructurado de propiedad horizontal, que ponga fin a la dualidad de leyes que hoy rige dicho fenómeno urbanístico. La vigencia de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 genera confusión y ambigüedad, impropio de la ley. La ley debe ser unívoca. En este sentido, el proyecto en comento resuelve satisfactoriamente estas exigencias.

2. A la vez que la ley debe ser unívoca, debe también ser oportuna y completa en sus referencias espacio temporales. En este sentido, aunque se reconoce el acierto de la Ley 182 de 1948 para su momento, es necesario aceptar que las condiciones urbanísticas, económicas y sociales de la Colombia de 1996 son muy diferentes a la de hace 48 años. Hoy por hoy, la propiedad

horizontal comprende complicadísimas relaciones que surgen de conjuntos con avasallante modernismo. La propiedad horizontal no se limita hoy a meros apartamentos de vivienda familiar, sino que comprende edificios y conjuntos urbanísticos mixtos, como hoteles, comercio, oficinas, centros comerciales, condominios, etc., no concebidos en las leyes vigentes. El proyecto en estudio quiere poner al día y aún proyectar hacia el futuro la legislación que responda a los requerimientos de fines de siglo.

3. La ley, además, debe prevenir el surgimiento de conflictos de intereses, contemplando situaciones no previstas, en la medida de lo posible. La ley 16 de 1985, al otorgar la titularidad de los bienes comunes a la persona jurídica, genera litigios entre los propietarios de bienes privados, cuando se requiere repartir los patrimonios. El proyecto que estudiamos subsana esta situación en forma adecuada.

III. La exposición de motivos

A juicio del ponente, el Proyecto 159 de 1995 tiene entre otros méritos el ser un proyecto concertado. En efecto, en su exposición de motivos, el Ministro de Desarrollo "destaca con orgullo que al redactar el proyecto, abrimos nuestras puertas a muchos sectores: intervinieron en las mesas de trabajo miembros de Fedelonjas, de la Lonja de Bogotá, de la Lonja de Medellín, de Camacol, de Fenalco, además de varias personas naturales vinculadas a empresas constructoras y firmas de propiedad raíz, así como administradores y de propiedad horizontal, contamos con la afortunada participación de abogados expertos en Derecho Inmobiliario, que por su trayectoria en la redacción de reglamentos de propiedad horizontal y en la asesoría de complejas corporaciones, conocen muy de cerca la problemática de la propiedad horizontal y la imperiosa necesidad de lograr una reforma al sistema legal".

Con el propósito de brindar una última oportunidad de contribuir con sus aportes a la elaboración de esta ley, en mi calidad de ponente informé a la mayoría de los interesados en el sector, del trámite del proyecto en estudio. Como el tiempo disponible para las propuestas se agotó, considero que el proyecto sin modificaciones responde debidamente a las expectativas de los interesados directamente.

IV. El articulado del proyecto

El proyecto 159 de 1995 está integrado por 71 artículos, divididos en 15 capítulos.

Las 14 definiciones que comprende el artículo 1º, sin ser exhaustivas, sí precisan la integralidad de los conceptos que son luego manejados a través de todo el articulado.

La constitución y la extinción de la propiedad horizontal son tratadas con propiedad jurídica y claridad conceptual.

Al tratar los bienes privados de uso particular, se incluye la referencia necesaria de que cada bien privado, como unidad jurídica independiente, estará distinguido con un folio de matrícula inmobiliaria, implicando en tal registro el derecho de copropiedad sobre bienes comunes del edificio o conjunto, ya que pertenecen en común y proindiviso como propietarios privados. Estos bienes comunes son indivisibles, inalienables e inembargables.

No obstante lo anterior, los bienes comunes no esenciales, pueden ser desafectados como comunes y pasar a la persona jurídica que conforma la propiedad horizontal, previo un adecuado trámite en que se protegen los derechos privados y su cuota parte en los comunes.

como innovación formal importante, el proyecto consagra los "Coeficientes de Copropiedad", como el factor determinante para los derechos de cada uno de los propietarios, el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y como índice de participación de cada uno de los propietarios en las expensas comunes del edificio o conjunto.

En el capítulo 9º se mantiene el aporte más importante de la ley 16 de 1985, es decir, la consagración como persona jurídica de la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente.

El articulado que regula la "Asamblea General" de propietarios es bastante analítico y suficiente. El mismo estatuto podría suplir el reglamento interno, aunque éste siempre se reconoce como conveniente.

Para los edificios o conjuntos de mayor complejidad económica y administrativa, se establece la figura del "Consejo de Administración", y la del "Auditor", con lo que responde el estatuto a una más efectiva administración de tales entidades.

En el capítulo 14 se recoge una pluralidad de elementos que complementan los

diversos aspectos de la propiedad horizontal, como son los atinentes a seguros, comité de convivencia, régimen de sanciones y se extiende el estatuto a cubrir, como caso de excepción, la vivienda de interés social o bifamiliares, así como la asociación de vecinos, las parcelaciones y los condominios, a los que comprende, en lo que sea armónico con su estructura, bajo las normas de la propiedad horizontal.

Los artículos finales atienden lo atinente al tránsito de legislación, con referencia a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, facilitando el ajuste que se requiere para la unidad legal que corresponde.

V. Proposición

Por las consideraciones anteriores, en las que se evidencia la necesidad y la amplia conveniencia de este proyecto, propongo se dé primer debate al Proyecto de ley número 159 de 1995, por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal.

Atentamente,

Jaime Ortiz Hurtado,

Senador Ponente

Movimiento Unión Cristiana.

Anexo: Texto definitivo del Proyecto de la referencia.

TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 159 DE 1995 SENADO

"por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal."

CAPITULO I

Definiciones

Artículo 1º. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

1. Régimen de propiedad horizontal. Sistema jurídico que posibilita el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

2. Propiedad horizontal. Derecho real de dominio, singular y autónomo, según el cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

3. Edificio. construcción de uno o varios pisos levantada sobre un lote de terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez

sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

4. Conjunto. Desarrollo conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, además de las estructuras y zonas comunales de cada edificio, áreas y servicios de usos y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

5. Edificio o conjunto de uso homogéneo. Inmueble cuyos bienes de dominio particular tienen una misma destinación, excluyendo los bienes privados accesorios, como depósitos y parqueaderos.

6. Edificio o conjunto de uso mixto. Inmueble cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas.

7. Bienes privados o de dominio particular. Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

8. Bienes comunes. Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, 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.

9. Servicios comunes. Actividades realizadas por la administración que atienden las necesidades colectivas de seguridad, higiene, comunicación y comodidad de los propietarios de bienes de dominio particular.

10. Coeficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, salvo cuando éstas se determinan por módulos de contribución.

11. 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 del edificio o conjunto.

12. Propietario inicial. Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

13. Area privada construida. Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

14. Area privada libre. Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

CAPITULO II

De la constitución al régimen de propiedad horizontal

Artículo 2º. *Constitución.* Un conjunto o edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Verificado este registro, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 3º. *Efecto.* Como efecto del sometimiento de un edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal, los bienes privados que lo conforman podrán pertenecer a distintos titulares, quienes ejercerán sus derechos de propiedad, en lo pertinente, de conformidad con las disposiciones de la presente ley.

Artículo 4º. *Contenido de la escritura.* la escritura pública por medio de la cual se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal deberá indicar el nombre e identificación del propietario, la determinación del inmueble y el contenido básico del reglamento de propiedad horizontal, a saber:

1. El nombre distintivo del conjunto, el cual se formará por una denominación cualquiera seguida de la expresión propiedad horizontal.

2. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando

el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

3. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación o la entidad que haga sus veces.

4. La enunciación de los bienes comunes, indicando aquéllos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto.

5. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, si fuere del caso.

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

7. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la ley.

Artículo 5º. *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, los planos correspondientes, además de los exigidos por las normas municipales o distritales.

Artículo 6º. *Conjuntos integrados por etapas.* Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada una y el recálculo de los

coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en el capítulo VII de esta ley.

En lo pertinente se aplicarán a los módulos de contribución las reglas anteriores.

Parágrafo 1º. Hasta tanto se adicione el reglamento de este tipo de conjuntos, los terreros sobre los cuales se levantarán las etapas subsiguientes no estarán afectados por el régimen de propiedad horizontal y serán del dominio pleno de su propietario.

Parágrafo 2º. La existencia de vías públicas dentro de un conjunto integrado por etapas no afecta su condición, siempre y cuando el hecho no constituya obstáculo para la continuación de vías aledañas o para la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 7º. *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 al funcionario o entidad que señale el Gobierno Nacional, previa verificación del registro de la escritura de constitución ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Para estos efectos, el nombre distintivo del edificio o conjunto se formará por su denominación seguida de la nomenclatura del inmueble.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución y de los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, de los miembros del consejo de administración y del auditor, si los hubiere. 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.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CAPITULO III

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 8º. *Causales de extinción de la propiedad horizontal.* La propiedad horizontal se extinguirá por las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, o en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor, salvo cuando se decida su reconstrucción.

2. La decisión unánime de los titulares de dominio sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie el consentimiento escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden legal de demolición.

Parágrafo. En el porcentaje de destrucción o deterioro fijado en el numeral 1º, no se tendrá en cuenta el valor del terreno, y su determinación corresponderá a un perito designado por la persona jurídica.

Artículo 9º. *Procedimiento.* La propiedad horizontal se extingue por las causales legales, una vez se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública que protocolice la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar.

Artículo 10. *Extinción parcial de la propiedad horizontal.* Cuando la destrucción, deterioro u orden de demolición que configuran causales de extinción de la propiedad horizontal afecte de manera independiente a un edificio o etapa en particular, la propiedad horizontal del conjunto podrá extinguirse respecto de éstos, siempre y cuando sea posible la segregación del lote de terreno correspondiente, de conformidad con las normas urbanísticas.

Para tales efectos los propietarios del edificio o etapa afectada podrán, con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de la totalidad de sus derechos, aprobar la extinción de la propiedad horizontal en relación con el edificio o etapa correspondiente.

El acta en la que conste tal determinación se pondrá en conocimiento de la asamblea general del conjunto, la cual deberá aprobar la reforma al reglamento en virtud de la extinción parcial de la propiedad horizontal,

previa verificación sobre la idoneidad del acta, siempre y cuando sea posible la segregación del lote de terreno correspondiente y no se involucren bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, como salones comunales, canchas deportivas o piscinas, entre otros.

Cuando la reforma propuesta afecte tales bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, la decisión de extinguir parcialmente la propiedad horizontal deberá tomarse con el voto favorable de un número plural de titulares que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto.

La reforma correspondiente se elevará a escritura pública, indicando los linderos del lote segregado y los del conjunto de acuerdo con el plano correspondiente, la cual se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para efectos de cancelar los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes privados del edificio o etapa afectado y asignar el folio de matrícula inmobiliaria al lote segregado, el cual será del dominio de todos los propietarios de tales bienes privados, en común y pro indiviso, a prorrata de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Al segregarse el lote de terreno, deberán tenerse en cuenta las compensaciones en área que deban efectuarse, a favor del conjunto o del lote que se independiza de éste, en virtud de la existencia en uno u otro de bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto, tales como zonas de recreación y deporte, salones comunales, entre otros. Si se presentaren diferencias en razón de la determinación del lote de terreno objeto de segregación, éstas se someterán a decisión judicial, a través del proceso de deslinde y amojonamiento, sin perjuicio de que las partes puedan convenir su solución mediante amigable composición o arbitramento.

Artículo 11. *Liquidación de la comunidad.* Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, según sea el caso, la comunidad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador de la comunidad, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de

dividirse materialmente en porciones sin que su valor desmerezca por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III del Título XXXIII del Código Civil y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 12. *Liquidación de la persona jurídica.* Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a la misma.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión o disposición en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO IV

De la reconstrucción del conjunto

Artículo 13. *Reconstrucción obligatoria.* Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos.

1. Cuando existieren seguros que amparen la totalidad del siniestro.

2. Cuando la destrucción o el deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor.

3. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor del edificio o conjunto, excluyendo el valor del terreno, la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Las expensas de la reconstrucción serán de cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2º. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

Artículo 14. *Reconstrucción parcial del conjunto.* Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de

un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 3º del artículo anterior.

Las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

CAPITULO V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 15. *Conformación.* Cada bien privado podrá conformar un único espacio o estar integrado por espacios discontinuos, según la descripción contenida en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. En todo caso prevalecerá la descripción gráfica contenida en los planos aprobados.

Como unidad jurídica independiente, cada bien privado estará distinguido con un folio de matrícula inmobiliaria.

Artículo 16. *Copropiedad sobre bienes comunes.* La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición o gravamen de un bien privados se entenderá comprendido este derecho.

Artículo 17. *Obligaciones de los propietarios.* En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose

de realizar actos contrarios a la moral o las buenas costumbres.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran.

3. Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten a la salud pública.

4. Mantener asegurado su bien privado contra los riesgos de incendio y terremoto.

En caso de tener póliza individual, deberá acreditarse ante el administrador, la vigencia y monto del seguro en el primer bimestre de cada año calendario.

5. Las previstas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones previstas en esta ley y en los reglamentos de propiedad horizontal tendrán fuerza obligatoria para los propietarios de los bienes privados, así como para todas las personas a quienes éstos concedan su uso y goce a cualquier título.

CAPITULO VI

De los bienes comunes

Artículo 18. *Alcance y naturaleza.* Los bienes, elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados. Son indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esta calidad y no serán objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquéllos señalados como comunes en los planos que forman parte de la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Artículo 19. *Bienes comunes esenciales.* Son bienes comunes esenciales aquéllos indispensables para la existencia, esta-

bilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los necesarios para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Parágrafo. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos y las fachadas.

Artículo 20. *Desafectación de bienes comunes no esenciales.* Previa aprobación de las autoridades municipales o distritales competentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representa por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamiento con la misma destinación.

Parágrafo 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra ley o contra derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.

Parágrafo 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y de los inmuebles por destinación o por adherencia, los cuales por su naturaleza son enajenables, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 21. *Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.* La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, la cual se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios

y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registros Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulo de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos se recalcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VIII de esta ley.

Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. El uso de bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular o para el desenvolvimiento de las actividades de todos los propietarios, y en general, de aquéllos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrá ser asignado de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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

Los parqueaderos destinados al estacionamiento de los vehículos de los ocupantes del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación de uso exclusivo cuando ésta beneficie a la totalidad de los propietarios de bienes privados de manera equitativa y dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Artículo 23. Régimen especial de los bienes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, se obliga a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Mantener el bien en correcto estado de orden y aseo.

4. Hacerse cargo de las reparaciones locativas del mismo, es decir, de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo.

5. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, cuando la asignación esté prevista en el reglamento y afecte de manera sustancial la equidad entre los copropietarios o implique un uso lucrativo, o cuando el uso exclusivo sea aprobado por la asamblea general con esta carga.

Parágrafo. Las reparaciones no locativas, como los defectos de construcción, las humedades, las fisuras y grietas, y en general, todo daño de carácter estructural, se tendrán como expensas comunes del edificio conjunto.

Artículo 24. Bienes comunes de uso circunstancialmente privado. Por disposición consignada expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, el uso de las circulaciones comunes que por su localización sólo puedan servir a los bienes de dominio particular colindantes, podrá restringirse a favor de tales bienes, siempre y cuando no se perturbe el acceso y circulación a otros bienes de dominio particular.

Al propietario de un bien de dominio particular al que se haya asignado el uso privado circunstancial de una zona común, se le aplicará el régimen previsto en el artículo anterior para los bienes comunes de uso exclusivo.

Artículo 25. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de los 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 ascensores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquéllos, según actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en un edificio o conjunto, tales como zonas de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general, o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores.

Parágrafo 1º. Cuando se trate de conjuntos, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquéllos localizados en cada uno de los edificios 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.

CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 26. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con módulos de contribución.

Artículo 27. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se estimará en una cuarta parte (1/4) del área construida, salvo que el reglamento de propiedad horizontal, de manera expresa, señale otra medida de ponderación.

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

Artículo 28. *Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.* En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Parágrafo 2º. La destinación, como factor de cálculo de los coeficientes de copropiedad, hace referencia de manera exclusiva a la utilización genérica que se le dará a los bienes de dominio particular de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, como uso residencial, industrial, comercial o para oficinas, consultorios médicos o similares.

Artículo 29. *Modificación de coeficientes.* La asamblea general de propietarios podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificaciones 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 con relación a una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes.
5. Cuando provenga de orden de autoridad competente.

CAPITULO VIII

De la contribución en las expensas comunes

Artículo 30. *Participación en las expensas comunes.* Los propietarios de los bienes privados en un edificio o conjunto estarán

obligados a contribuir al pago de las expensas causadas por la prestación de servicios comunes y por la administración, el mantenimiento, la reparación, la reposición y la reconstrucción de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho del propietario de repetir contra quien convencional o legalmente estuviere obligado a realizar dicho pago.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien de dominio particular pertenciere 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 servicio o bien común.

Parágrafo 3º. En los edificios 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 o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor.

Artículo 31. *Sectores y módulos de contribución.* Todos los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso mixto y de aquéllos conformados por varios edificios, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunes que no estén destinados al uso y goce general del edificio o conjunto, en razón de su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes ocasionadas en razón de los servicios comunes y la administración, mantenimiento, vigilancia, reparación y reposición de los bienes comunes de los sectores en particular, estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados allí localizados, de acuerdo con los módulos de contribución determinados para cada sector, calculados conforme a las normas establecidas para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también a los edificios y conjuntos de uso homogéneo que por su conformación puedan determinar sectores específicos por usos o servicios.

CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 32. *Objeto.* La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

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 donde éste se localiza. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales.

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

Artículo 34. *Patrimonio.* El patrimonio de la persona jurídica estará conformado por las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título.

Artículo 35. *Fondo de imprevistos.* La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al tres por ciento (3%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes, con el producto de las multas e intereses a cargo de propietarios y con las compensaciones económicas por uso exclusivo o circunstancial de bienes comunes, si a ello hubiere lugar.

Estos recursos se invertirán en entidades financieras, mercado de capitales u operaciones similares.

Artículo 36. *Organos de dirección y administración.* La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

Lo anterior sin perjuicio de los órganos administrativos y asesores previstos en los reglamentos de propiedad horizontal o creados por la asamblea general.

CAPITULO X

De la asamblea general

Artículo 37. *Integración y alcance de sus decisiones.* La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en los correspondientes reglamentos. Sus decisiones, adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 38. *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano máximo de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere del caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración, en los casos en que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de esta ley, no corresponda al consejo de administración.

2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia a que se hace referencia en el capítulo XIV de esta ley, para períodos determinados.

3. Aprobar el reglamento interno de convivencia, que con carácter obligatorio regulará el ejercicio de los derechos y determinará las obligaciones y prohibiciones específicas de sus propietarios y ocupantes y determinará la escala de sanciones aplicable en razón del incumplimiento o violación de las normas legales o reglamentarias.

4. Autorizar modificaciones físicas a los bienes comunes, así como adoptar las decisiones que impliquen cambios en el uso o goce de los mismos.

5. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos.

6. Nombrar y remover a los miembros del consejo de administración y al auditor, si los hubiere, para períodos determinados.

7. Conocer, aprobar o improbar las cuentas anuales que le debe rendir el administrador.

8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

9. Decidir la desafectación de bienes comunes, y autorizar su venta o división cuando fuere del caso.

10. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración las funciones indicadas en los numerales 1º a 4º del presente artículo.

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 éste, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, 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 el presupuesto para el siguiente año, y adoptar, modificar o adicionar, cuando fuere del caso, el reglamento interno de vecindad y convivencia. 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 auditor o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos el treinta por ciento (30%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes del dominio particular del edificio o conjunto tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre tema no previsto en este.

Artículo 40. *Reuniones por derecho propio.* Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes

siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho de la noche (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando se hallaren representados la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto.

Artículo 41. *Reuniones de segunda convocatoria.* Si convocada la asamblea general de propietarios, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que sesionará y decidirá con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representado.

Si el reglamento de propiedad horizontal no dispone otra cosa, la reunión de segunda convocatoria deberá realizarse dentro de los treinta días (30) siguientes a la fecha de la primera convocatoria.

Artículo 42. *Reuniones no presenciales.* Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea cuando por cualquier medio todos los propietarios de bienes privados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva. En este último caso la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado.

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

Artículo 43. *Decisiones por comunicación escrita.* Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando por escrito, todos los propietarios de bienes privados, o sus delegados o representantes, debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa la fecha en que se expide la comunicación escrita.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un mes, contado a partir de la primera comunicación recibida.

Artículo 44. *Decisiones en reuniones no presenciales.* En los casos a que refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada ésta última dentro del término previsto en el artículo 43.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquél en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 45. *Quórum y mayorías.* Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior, la asamblea general sesionará con un número plural de titulares de derechos de dominio sobre bienes privados que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 46. *Decisiones que exigen mayoría calificada.* como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán una mayoría calificada, así:

1. Voto favorable de un número plural de personas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes que integran el edificio o conjunto:

a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce;

b) Imposición de cuotas extraordinarias cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal oscile entre cuatro (4) y ocho (8) veces la cuota mensual ordinaria promedio;

c) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, previo el consentimiento de su propietario;

d) Reformas al reglamento que no exijan mayoría superior.

2. Voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto:

a) Desafectación de un bien común no esencial;

b) Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco (75%) de su valor;

c) cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular;

d) Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto;

e) Imposición de cuotas extraordinarias cuya cuantía durante la vigencia presupuestal supere ocho veces la cuota mensual ordinaria promedio.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse mediante el procedimiento establecido en el artículo 43, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 47. *Actas.* Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que se designen para tal efecto, firmadas por el presidente y el secretario, en las cuales deberá indicarse además la forma de la convocatoria, los asistentes y los votos emitidos en cada caso.

Dentro de un lapso de tiempo no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe colocar en dos lugares de amplia y obligatoria circulación del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que conste en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

Artículo 48. *Mérito ejecutivo.* La copia del acta de la asamblea general de propietarios en que se aprueben las cuotas ordinarias o extraordinarias prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. A la respectiva demanda deberá adjuntarse una certificación del representante legal sobre la existencia y monto de la deuda.

Lo mismo se aplicará en relación con las sanciones pecuniarias que se apliquen en

razón del incumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias.

Artículo 49. *Impugnación de decisiones.* El administrador, el auditor y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajuste, a las prescripciones legales y al reglamento de propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, sin perjuicio del derecho a alegar su nulidad, como excepción.

Artículo 50. *Abuso del derecho.* Si una persona, o varias pero en común y proindiviso, o un patrimonio autónomo, es propietaria de bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, se entenderá que tiene una posición dominante en el mismo, cuando con su voto se tomen decisiones que perjudiquen al edificio o conjunto o a los restantes propietarios, se aplicarán las normas legales sobre abuso del derecho e indemnización de perjuicios.

CAPITULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

Artículo 51. *Naturaleza.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquéllos de uso mixto y de uso comercial, donde será elegido por el consejo de administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de su mandato, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán hasta por la culpa leve por los perjuicios que ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

Parágrafo. Para efectos de suscribir el contrato con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea que lo hubiere designado o en el presidente del consejo de administración, según el caso.

Artículo 52. *Funciones.* La administración inmediata del edificio o conjunto estará

a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Son sus funciones básicas las siguientes:

1. 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.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios de bienes privados las actas de la asamblea general.

4. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

5. Contratar, previas las autorizaciones del caso, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del edificio o conjunto.

6. Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley y por el reglamento de propiedad horizontal.

7. 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.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupante de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. 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.

10. Representar judicial y extraordinariamente a la persona jurídica.

11. Imponer las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno de carácter obligatorio.

12. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenencia de un bien de dominio particular, con destino al nuevo propietario si el bien es enajenado, o en su defecto, a favor del propietario o su representante. Este paz y salvo deberá presentarse a la compañía de vigilancia para que la misma permita el desalojo del inmueble correspondiente.

13. Las demás funciones previstas en la presente ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que le defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

Artículo 53. *Administración provisional.* Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya entregado o estén aptos para serlo, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la responsabilidad del propietario inicial como administrador provisional.

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

CAPITULO XII

Del consejo de administración

Artículo 54. *Obligatoriedad.* Los edificios o conjuntos de uso mixto integrados por más de veinte (20) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, los conformados por varios edificios, y aquéllos destinados a uso comercial, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres o más personas. En los demás

edificios y conjuntos la conformación del consejo de administración será voluntaria.

Artículo 55. *Quórum y mayorías.* El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior.

Las decisiones del consejo de administración se consignarán en actas suscritas por el presidente y el secretario, las cuales se conservarán en orden cronológico.

Artículo 56. *Funciones.* Al consejo de administración, como órgano intermedio entre la asamblea general y el administrador, le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. En particular ejercerá las siguientes funciones básicas:

1. Vigilar el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, del reglamento interno de convivencia y de las decisiones de la asamblea general de propietarios.

2. Velar por el correcto ejercicio de la administración.

3. Autorizar al administrador para celebrar todo acto o contrato que requiera de esta formalidad, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

4. Presentar a la asamblea ordinaria un informe de la situación financiera de la persona jurídica y del estado general del edificio o conjunto.

5. Actuar en reemplazo del comité de convivencia, cuando por cualquier causa éste no se conformare.

6. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en aquéllos destinados a comercio, nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, cuando fuere del caso, y fijarle su remuneración.

7. Las demás funciones fijadas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y las delegadas por la asamblea general de propietarios.

CAPITULO XIII

Del auditor del edificio o conjunto

Artículo 57. *Obligatoriedad.* Los conjuntos de uso mixto integrados por más de veinte (20) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, los conformados por varios edificios, y aquéllos destinados a

uso comercial, estarán obligados a contar con un auditor, elegido por la asamblea general de propietarios. En los demás edificios y conjuntos tal designación tendrá carácter voluntario.

El auditor no podrá tener parentesco en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, con el administrador del edificio o conjunto.

Artículo 58. *Funciones.* Al auditor, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las siguientes funciones básicas:

1. Supervisar que los actos, contratos y operaciones que celebre la persona jurídica se ajusten a las prescripciones del reglamento, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración.

2. Informar a la asamblea general, al consejo de administración, o al administrador, según sea del caso, de las irregularidades que se presenten en relación con la existencia y funcionamiento del edificio o conjunto, o con las actividades desarrolladas por la persona jurídica.

3. Velar porque se lleve correctamente la contabilidad del edificio o conjunto, los libros de actas de asamblea general de propietarios, consejo de administración, comité de convivencia, y la debida conservación de la correspondencia y los comprobantes de cuentas.

4. Presentar informe a la asamblea ordinaria sobre la ejecución del presupuesto y la gestión del administrador, así como una evaluación sobre la situación financiera de la persona jurídica.

5. Las demás atribuciones previstas en esta ley o en el reglamento de propiedad horizontal, y las que siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea general.

CAPITULO XIV

Disposiciones varias

Artículo 59. *Seguros.* El edificio o conjunto contará con una póliza de responsabilidad civil extracontractual y deberá estar asegurado por su valor de reposición contra los riesgos de incendio y terremoto.

Al contratar las pólizas correspondientes el administrador excluirá la cobertura de los bienes privados asegurados por los mismos riesgos, siempre que su propietario le hubiere acreditado la vigencia y monto de los res-

pectivos seguros, en los términos del numeral 4º del artículo 17 de esta ley.

Parágrafo 1º. El Gobierno Nacional podrá establecer en qué zonas del territorio se deberán amparar otros eventuales riesgos, como erupción volcánica y terrorismo.

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

Artículo 60. *Conflictos.* Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios u ocupantes del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal o del reglamento interno de convivencia, se establecen los siguientes medios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía, según sea del caso.

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia, su solución se intentará, mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual actuará con las atribuciones de un amigable componedor. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados.

Las respectivas consideraciones y decisiones se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité, la cual prestará mérito ejecutivo con respecto de las obligaciones pecuniarias que de la misma se deriven.

2. Conciliación, amigable composición o arbitraje. Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir, por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación, amigable composición o arbitraje

legalmente constituido, con el fin de intentar un arreglo extrajudicial. Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

Artículo 61. *Régimen de sanciones.* Los reglamentos de propiedad horizontal y los reglamentos internos de convivencia establecerán las sanciones aplicables frente al incumplimiento de obligaciones específicas, de manera que no podrá sancionarse un hecho, acto u omisión cuando legal o estatutariamente no se hubiere fijado las sanciones aplicables, sin perjuicio de las de orden judicial o policivo. Las sanciones a aplicar serán:

1. Sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias. En el evento de retardo en el pago de obligaciones de carácter dinerario, como las relativas a cancelar cuotas de administración, multas, compensaciones económicas, entre otras, las sanciones aplicables al deudor serán las siguientes:

a) causación de intereses de mora, equivalentes al doble del interés bancario corriente, salvo cuando el reglamento de propiedad horizontal determine un porcentaje diferente;

b) Imposición de las sanciones disciplinarias previstas en esta ley, cuando el retardo en el pago se mantenga por más de tres (3) meses, sin perjuicio de la acusación de los intereses moratorios;

c) cobro judicial, salvo cuando la asamblea general de propietarios decida postergar tal determinación.

2. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. En el evento de incumplimiento de las obligaciones a cargo de los propietarios u ocupantes en virtud de un acto, hecho u omisión suyo, o de las personas por las que responde, las sanciones aplicables al infractor serán las siguientes:

a) Requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajuste a las normas legales, si a ello hubiere lugar, cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo al edificio o conjunto, a sus bienes o a alguno de sus ocupantes permanentes o transitorios, en la comunicación se indicará la forma y oportunidad de indemnizarlo;

b) Imposición de las sanciones disciplinarias previstas en esta ley, cuando la conducta del incumplido no se ajuste a las normas legales habiendo expirado el plazo

señalado en el requerimiento o en caso de reincidencia;

En todo caso las sanciones disciplinarias podrán imponerse directamente, esto es sin necesidad de requerimiento escrito previo, cuando así lo autorice el reglamento de propiedad horizontal o el reglamento interno de convivencia;

c) Imposición de multas, lo cual procederá a partir del mes siguiente a aquél en que se hubieren impuesto las sanciones disciplinarias, si persistiere el incumplimiento o se reincidiere en una conducta ya sancionada.

Parágrafo. La cuantía de las multas no podrá ser superior a tres veces el valor de la cuota ordinaria mensual de administración a cargo del respectivo infractor.

Artículo 62. *Sanciones disciplinarias.* Se establecen las siguientes sanciones disciplinarias, sin perjuicio de las señaladas en el reglamento de propiedad horizontal o en el reglamento interno de convivencia, sin infringir los derechos fundamentales e inalienables de los propietarios u ocupantes de bienes privados:

1. Publicar en lugares de amplia circulación del edificio o conjunto, listados de los infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, de acuerdo con las normas legales o reglamentarias.

2. Restringir uno o más servicios comunes no esenciales, tales como la entrega puerta a puerta de correspondencia y prensa, entre otros.

3. Restringir el aprovechamiento de uno o más bienes comunes de uso y goce general, tales como salones comunales y zonas de recreación y deporte. En ningún caso se podrá restringir el uso de aquellos bienes comunes esenciales necesarios para acceder a los bienes privados o a los asignados a su uso y goce exclusivo.

4. Suspender el derecho a voto en las asambleas generales de propietarios.

Parágrafo 1º. Las sanciones de carácter disciplinario no se levantarán hasta tanto la persona sancionada cumpla con la obligación correspondiente y con las demás sanciones que se le hayan impuesto.

Parágrafo 2º. Las sanciones previstas en los numerales 2º y 3º se aplicarán no sólo al propietario u ocupante, sino también a todas las personas por las cuales éste sea legalmente responsable.

Artículo 63. *Imposición de sanciones.* El administrador será el responsable de imponer las sanciones previstas en la ley y los reglamentos, previo concepto favorable del consejo de administración para la imposición de sanciones disciplinarias y de multas.

Artículo 64. *Régimen de excepción para bifamiliares de interés social.* Cuando dos viviendas de interés social pertenecientes a una persona, o a varias pero en común proindiviso, compartan el terreno y algunos bienes como la placa de entepiso, los muros y columnas; los elementos estructurales y las redes de servicios públicos domiciliarios, y tengan salida independiente a la vía pública directamente o por pasaje común, podrán someterse al régimen de propiedad horizontal mediante procedimiento simplificado, en la misma escritura de enajenación de uno de los inmuebles que lo conforman, así:

1. La escritura pública de enajenación, además de las cláusulas necesarias para la existencia y validez del respectivo contrato, deberán contener las siguientes:

a) La relativa a la constitución al régimen de propiedad horizontal simplificado, especificando los linderos particulares de cada una de las viviendas que conforman el bifamiliar, además de los generales del lote de terreno;

b) La indicación de los bienes comunes que comparte el bifamiliar, además del terreno, si fuere del caso.

c) Los coeficientes de copropiedad, los cuales se calcularán en relación con el área privada de cada una de las viviendas. En ausencia de tal determinación, se entenderán como tales los que resulten de dicho cálculo.

2. La Oficina de Registro correspondiente estará obligada a inscribir la escritura pública en el folio matriz y a asignar un folio de matrícula inmobiliaria independiente a cada uno de los inmuebles.

Parágrafo 1º. Los propietarios del bifamiliar deberán compartir todos los gastos de mantenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, en especial los relacionados con las redes de servicios públicos domiciliarios cuando sean comunes, en proporción a los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2º. La constitución de un bifamiliar al régimen de propiedad horizontal mediante este procedimiento, no requie-

re de los anexos previstos en el capítulo II de esta ley, ni origina el surgimiento de persona jurídica.

Artículo 65. *Asociación de vecinos.* Podrán conformarse asociaciones de vecinos entre diversas personas jurídicas de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, siempre que las respectivas asambleas de propietarios así lo autoricen. Estas asociaciones podrán adquirir bienes o contratar servicios comunes, en beneficio de todos los edificios o conjuntos que las integran, reglamentando el uso, goce, mantenimiento, reposición y reconstrucción de los mismos.

Serán aplicables a estas asociaciones, en lo pertinente, las normas contenidas en la presente ley.

Artículo 66. *Parcelaciones.* Cuando una parcelación está conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, administración de la parcelación, carácter indivisible de los bienes comunes, pago de expensas, cálculo de coeficientes de copropiedad, resolución de conflictos y sanciones.

Artículo 67. *Condominios.* Cuando un condominio, esto es, la edificación o conjunto de edificaciones que pertenece en común y proindiviso a dos o más personas, esté integrado por diversas unidades de aprovechamiento independiente asignadas a diferentes personas llamadas condominios, para su uso o habitación, podrá someterse a las disposiciones de esta ley, en todo lo pertinente, siempre que así lo decida por unanimidad la junta general de condominios.

Este sometimiento implicará los mismos efectos y condiciones previstas en el artículo anterior para las parcelaciones que se acojan al régimen de propiedad horizontal. Para determinar los coeficientes, los bienes asignados al uso y goce de un condominio, se equiparán a los bienes privados de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. Se entenderá que los condominios no podrán transferir libremente sus derechos de uso o habitación a terceros, sin previa autorización de la junta general de condominios, salvo disposición en contrario

contenida en el título que dio origen al condominio o en el reglamento interno.

Parágrafo 2º. Las normas de propiedad horizontal aplicables a condominios, podrán ser acogidas por los conjuntos o edificios pertenecientes a una cooperativa o a cualquier otro tipo de sociedad.

CAPITULO XV

Disposiciones finales

Artículo 68. *Normas imperativas e impugnación.* Las normas de la presente ley tienen carácter imperativo, salvo cuando expresamente dentro de su texto se admita la posibilidad de regulaciones alternativas consignadas en los reglamentos de propiedad horizontal. En consecuencia los reglamentos podrán ser impugnados mediante acciones de nulidad, inexistencia o ineficacia, de conformidad con el trámite del proceso verbal consignadas en el Código de Procedimiento Civil, cuando su contenido contraríe lo preceptuado en las normas imperativas de esta ley.

Artículo 69. *Tránsito de legislación de la Ley 182 a la presente ley.* Los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con la Ley 182 de 1948, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia, sin necesidad de modificar el texto de los correspondientes reglamentos de propiedad horizontal. Lo anterior con excepción de la determinación de coeficientes de copropiedad.

Los órganos de dirección, administración y control de la persona jurídica deberán ajustar sus decisiones y su funcionamiento a las previsiones y requisitos fijados en la presente ley, en especial en lo relativo a quórum y mayorías necesarias para decidir válidamente.

A estos edificios y conjuntos se les reconocerá la personería jurídica a que hace referencia esta ley, mediante la inscripción ante la entidad competente del reglamento de propiedad horizontal y de los demás documentos y actos previstos en el artículo 8º.

Artículo 70. *Tránsito de legislación de la Ley 16 a la presente ley.* Los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal en virtud de la Ley 16 de 1985, se regirán por las disposiciones de esta ley, especialmente en cuanto a la titularidad de bienes comunes, que corresponderá a todos los propietarios de bienes privados, en

común y proindiviso. Lo anterior con excepción de la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Estos edificios y conjuntos no requerirán trámites adicionales relacionados con el reconocimiento de su personería jurídica.

Los órganos de dirección, administración y control de la persona jurídica deberán ajustar sus decisiones y su funcionamiento a las previsiones y requisitos fijados en la presente ley, en especial en lo relativo a quórum y mayorías necesarias para decidir válidamente.

Parágrafo. Los bienes desafectados de su calidad de comunes en virtud de lo previsto por la Ley 16 de 1985, que no se hubieren enajenado con anterioridad a la vigencia de la presente ley, seguirán siendo del dominio de la persona jurídica, quien ejercerá sobre los mismos todos los actos derivados de la calidad de propietario.

Artículo 71. *Vigencia y derogatorias.* La presente ley empezará a regir seis (6) meses después de su promulgación, y deroga las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, así como el Decreto Reglamentario 1365 de 1986.

Presentado a consideración de la Comisión Primera del Senado por el honorable Senador ponente,

Jaime Ortiz Hurtado.

* * *

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 84 DE 1995 SENADO

“por medio de la cual se aprueba el acuerdo cultural entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno del Reino de Marruecos”, suscrito en Santafé de Bogotá, D. C., el 13 de diciembre de 1991.

Honorables Senadores:

Cumplo con el honroso encargo de rendir ponencia para Segundo Debate Al Proyecto de ley número 84 de 1995, Senado, “por medio de la cual se aprueba el acuerdo cultural entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno del Reino de Marruecos”, suscrito en Santafé de Bogotá, D. C., el 13 de diciembre de 1991.

I. Contenido del proyecto

El Gobierno Nacional, por conducto del señor Ministro de Relaciones Exteriores, ha presentado a consideración del honorable Senado de la República, para su aprobación

en los términos que determina la Constitución, el acuerdo suscrito con el Reino de Marruecos por medio del cual se establece un acuerdo cultural entre los dos Estados. Vale la pena destacar que igualmente se ha suscrito con ese Estado un acuerdo de cooperación técnico y científica, ya aprobado por el Senado de la República, lo que indica la intención positiva de estrechar los vínculos de amistad y de cooperación entre Colombia y esa importante nación africana.

Por medio del acuerdo las altas Partes contratantes se comprometen a estimular y facilitar la cooperación entre los dos países en los campos de la cultura, la ciencia, la educación, los medios de comunicación y los deportes. Para tal efecto, se realizarán intercambios de libros, periódicos, fotografías, publicaciones, revistas, programas de radio y televisión, información sobre museos, bibliotecas y otras instituciones culturales, etc.

Igualmente se realizarán intercambios entre las universidades e instituciones científicas de las dos naciones y se otorgarán becas para fomentar el mutuo conocimiento científico y cultural.

Se comprometen los contratantes a negociar posteriormente un convenio de convalidación de títulos, y a colaborar para la represión del tráfico ilegal de bienes culturales.

El convenio tendrá una duración de cuatro años, prorrogables a voluntad de las partes.

II. Se trata, como podrán apreciar los honorables Senadores, de un acuerdo útil dentro del espíritu universalista que ha inspirado la política internacional colombiana en los últimos años, ceñido tanto a la letra como al espíritu de la Constitución Nacional y que además incorpora las cláusulas usuales en este tipo de tratados.

En consecuencia, comedidamente, me permito proponer al honorable Senado de la República, que se le dé Segundo Debate al Proyecto de ley número 84 de 1995, Senado, “por medio de la cual se aprueba el acuerdo cultural entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno del Reino de Marruecos”, suscrito en Santafé de Bogotá, D. C., el 13 de diciembre de 1991.

Atentamente,

Mario Said Lamk Valencia,
Senador de la República.

**PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NUMERO 92
DE 1995 SENADO**

"por la cual la Nación se Asocia al sesquicentenario de la fundación del Municipio de San Calixto, en el Departamento Norte de Santander"

Señores Senadores:

Cumplo con el honroso encargo de rendir ponencia para Segundo Debate al Proyecto de ley de la referencia, cuyo autor es el honorable Senador Mario Said Lamk Valencia; proyecto que pretende rendir tributo de admiración y homenaje por parte del Congreso de Colombia al Municipio de San Calixto, una de las regiones de la patria más olvidadas del gobierno central, pero que al mismo tiempo conserva en toda su plenitud las más puras y nobles tradiciones de la provincia nortesantandereana.

San Calixto, como oportunamente se expresó en la exposición de motivos del proyecto, es un municipio perteneciente a la llamada "Provincia de Ocaña", situada a 1.600 metros de altura sobre el nivel del mar y a 62 kilómetros de la ciudad de Ocaña. Sus gentes, laboriosas y sencillas, se dedican fundamentalmente a la agricultura, especialmente a los cultivos de café, cacao, plátano, cebolla, frijol y tomate.

El proyecto sometido a la consideración del Senado por el doctor Lamk Valencia pretende que la Nación se asocie a la fundación del Municipio de San Calixto, ocurrida el 14 de octubre de 1845, mediante la construcción de algunas modestas obras cuyo costo es en verdad poco significativo para el Presupuesto Nacional, pero cuyo impacto será sin duda altamente positivo en una zona que además de su pobreza secular sufre actualmente el embate de la violencia. Tales obras serían la construcción de una casa o palacio municipal, y la dotación de acueducto y alcantarillado para la cabecera municipal.

Se trata entonces de una aspiración muy justa que el Congreso debe satisfacer dentro de su tradicional espíritu de colaboración y de servicio con la provincia colombiana.

Por lo anteriormente expuesto me permito solicitar a la honorable Corporación, dése Segundo Debate al Proyecto de ley número 92 de 1995, "por la cual la Nación se asocia al Sesquicentenario de la Fundación del

Municipio de San Calixto, en el Departamento Norte de Santander"

Atentamente,

Jorge Cristo Sahiun,
Senador de la República.

* * *

**PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NUMERO 127
DE 1995, SENADO**

"por medio de la cual se aprueba el Acuerdo de cooperación técnica científica y tecnológica entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de Rumania", suscrito en Bucarest el 10 de abril de 1994, proyecto presentado por el señor Ministro de Relaciones Exteriores, doctor Rodrigo Pardo García-Peña.

Honorables Senadores:

Cumplo con el honroso encargo de rendir ponencia para Segundo Debate al Proyecto de ley número 127 de 1995, Senado, "por medio de la cual se aprueba el acuerdo de cooperación técnica científica y tecnológica entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de Rumania", suscrito en Bucarest el 10 de abril de 1994, proyecto presentado por el señor Ministro de Relaciones Exteriores, doctor Rodrigo Pardo García-Peña.

I. Contenido del proyecto

El proyecto sometido a la consideración de los honorables miembros del Senado de la República, por el señor Ministro de Relaciones Exteriores, en acatamiento de las disposiciones constitucionales y reglamentarias sobre el trámite que deben regir los tratados internacionales para su ratificación y su incorporación al derecho interno, es un desarrollo del Acuerdo General de Amistad y Cooperación suscrito entre los gobiernos de las Repúblicas de Colombia y Rumania, el 5 de agosto de 1993 en la ciudad de Santafé de Bogotá, D. C.

Se busca con el acuerdo objeto de esta ponencia darle un nuevo impulso a las acciones de cooperación entre los dos Estados, con base en los principios de beneficio mutuo, reciprocidad, respeto a la soberanía y no intervención en los asuntos internos. Para alcanzar estos objetivos fundamentales las partes aspiran a fomentar el desarrollo de su cooperación técnica, científica y tecnológica, con el fin de propender por el desarrollo de ambas naciones.

La coordinación de las actividades a que dará lugar la ejecución del tratado, estará a cargo, por la parte colombiana del Ministerio de Relaciones Exteriores y del Departamento Nacional de Planeación.

Para el cumplimiento de los objetivos del tratado se ha previsto la realización de actividades de diversa índole, entre ellas, la capacitación y la formación de especialistas, la prestación de asistencia técnica, desarrollada entre otras formas mediante el envío de expertos y la realización de estudios en común, el intercambio de información técnica, científica, tecnológica y estadística, y otras de similar importancia.

Tales actividades deberán desarrollarse en las áreas de agricultura, agroindustria, biotecnología, petroquímica, educación, ciencias básicas, energía, minería, petróleos, protección del medio ambiente, salud saneamiento básica, medicina, transporte, ferrovías, recursos naturales no renovables, fuentes alternas de energía, administración pública y modernización de la infraestructura.

También se adelantarán programas específicos de formación y capacitación de recursos humanos.

Se prevé la integración de una subcomisión de cooperación técnica, científica y tecnológica, la cual tendrá por objeto la coordinación de todas las actividades inherentes al tratado.

Finalmente, el tratado contempla las cláusulas de derecho internacional usuales en esta clase de convenios.

II. Se trata, entonces, de un convenio útil dentro del proceso de universalidad y de internacionalización de las relaciones con los demás países del mundo en que se ha empeñado el Estado colombiano en los últimos años.

Por consiguiente, respetuosamente, me permito proponer al honorable Senado de la República, que se le dé Segundo Debate al Proyecto de ley número 127 de 1995, Senado, "por medio de la cual se aprueba el acuerdo de cooperación técnica, científica y tecnológica entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de Rumania", suscrito en Bucarest el 10 de abril de 1994.

Atentamente,

Mario Said Lamk Valencia,
Senador de la República.

TEXTOS DEFINITIVOS

TEXTO APROBADO POR LA PLENARIA DEL SENADO EL DÍA 14 DE MARZO DE 1996 SOBRE EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 262 DE 1996 CÁMARA, 229 DE 1996 SENADO

“por la cual se modifica el Reglamento del Congreso en cuanto al juzgamiento de altos funcionarios.”

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

Artículo 1º. Agréguese al artículo 331 de la Ley 5ª de 1992 el siguiente inciso:

“El Presidente de la Comisión de Investigación y Acusación, dentro de los dos (2) días siguientes, repartirá la denuncia o queja entre los Representantes que integran la Comisión, pudiendo designar hasta tres (3) Representantes investigadores para un asunto determinado. En tal caso designará a uno de ellos coordinador. El Representante investigador o Representantes investigadores, dentro de los dos (2) días siguientes, citarán al denunciante o quejoso para que se ratifique bajo juramento”.

Artículo 2º. Adiciónase el artículo 332 de la Ley 5ª de 1992 con el siguiente parágrafo:

Parágrafo. Cuando la investigación se refiera al Presidente de la República el expediente será público. Las deliberaciones de la Comisión de Investigación de Acusación, así como las de la plenaria de la Cámara serán igualmente públicas. La ordenación y diligencias de práctica de pruebas seguirán las normas del Código de Procedimiento Penal.

Artículo 3º. En estas investigaciones no podrán trasladarse testimonios con reserva de identidad, sin embargo, salvo en lo referente al Presidente de la República, se mantendrá la reserva sobre las piezas procesales de actuaciones en curso que por solicitud del Representante investigador hubieren sido trasladadas al proceso que se sigue ante la Cámara, cuando a juicio del funcionario competente obligado a remitirlas, su publicidad puede desviar o entorpecer la actuación o el éxito de otra investigación en curso.

Artículo 4º. El primer inciso del artículo 347 de la Ley 5ª de 1992. quedará así:

“Iniciación del juicio. Admitida la acusación o revocada por vía de apelación la cesación de procedimiento proferida por la Comisión de Instrucción, se inicia el juzgamiento”.

Artículo 5º. El artículo 343 de la Ley 5ª de 1992 quedará así:

Artículo 343. *Consecuencias del proyecto de resolución calificatoria.* Al día siguiente de la aprobación del proyecto de resolución, el Presidente de la Comisión, enviará el asunto al Presidente de la Cámara, a fin de que la plenaria de esta Corporación, aboque el conocimiento en forma inmediata.

La Cámara se reunirá en pleno dentro de los cinco (5) días siguientes para estudiar, modificar y decidir en el término de quince (15) días sobre el proyecto aprobado por la Comisión.

Cuando el Representante o los Representantes investigadores presenten su información a la Comisión de Investigación y Acusación, lo pondrán, con todos sus soportes, a disposición de todos los Representantes. Dentro de los ocho (8) días siguientes, cualquier miembro de la Cámara podrá solicitar ampliación de cualquier diligencia, fundamentando su petición, sobre la cual decidirá, en sesión pública, dicha Comisión.

Si la Cámara de Representantes aprueba la resolución de preclusión de investigación, se archivará el expediente, si la improbare, designará una Comisión de su seno para que elabore, en el término de cinco (5) días, el proyecto de resolución de acusación.

Artículo 6º. En todos los procesos que se adelanten ante la Comisión de Investigación y Acusación de la Cámara de Representantes, es obligatoria la presencia del Ministerio Público.

Artículo 7º. Los requisitos sustanciales de la resolución de acusación, si a ello

hubiere lugar, serán los establecidos en el artículo 441 del Código de Procedimiento Penal.

Artículo 8º. La presente Ley rige a partir de su sanción.

El Senador ponente y coordinador, Comisión Accidental.

Jaime Ortiz Hurtado.

CONTENIDO

Gaceta número 94 - Miércoles 20 de marzo de 1996	
SENADO DE LA REPUBLICA	
PONENCIAS	
	Págs.
Ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 132 de 1995 Senado, por la cual se establecen unas pensiones especiales para los ex Presidentes de la República	1
Ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 159 de 1995 Senado, por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal	2
Ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 84 de 1995 Senado, por medio de la cual se aprueba el Acuerdo Cultural entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno del Reino de Marruecos, suscrito en Santafé de Bogotá, D. C., el 13 de diciembre de 1991	14
Ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 92 de 1995 Senado, por la cual la Nación se asocia al sesquicentenario de la fundación del Municipio de San Calixto, en el Departamento Norte de Santander	15
Ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 127 de 1995 Senado, por medio de la cual se aprueba el Acuerdo de Cooperación Técnica Científica y Tecnológica entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de Rumania, suscrito en Bucarest el 10 de abril de 1994, proyecto presentado por el señor Ministro de Relaciones Exteriores, doctor Rodrigo Pardo García-Peña	15
TEXTOS DEFINITIVOS	
Texto aprobado por la plenaria del Senado el día 14 de marzo de 1996 sobre el Proyecto de ley número 262 de 1996 Cámara, 229 de 1996 Senado, por la cual se modifica el Reglamento del Congreso en cuanto al juzgamiento de altos funcionarios	16