



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

ISSN 0123 - 9066

AÑO VIII - Nº 364

Santa Fe de Bogotá, D. C., lunes 11 de octubre de 1999

EDICION DE 24 PAGINAS

DIRECTORES:

MANUEL ENRIQUEZ ROSERO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

GUSTAVO BUSTAMANTE MORATTO
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

SENADO DE LA REPUBLICA

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NUMERO 135 DE 1999

por medio de la cual se prorroga la vigencia de algunos artículos de la Ley 418 del 26 de diciembre de 1997 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Prorróguese la vigencia de los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 74, 75, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132 de la Ley 418 del 26 de diciembre de 1997.

PRIMERA PARTE

PARTE GENERAL

TITULO I

DISPOSICIONES PARA PROTEGER A LOS MENORES DE EDAD CONTRA EFECTOS DEL CONFLICTO ARMADO

Artículo 2°. *Prestación del servicio militar.* Prohíbese la incorporación a filas para la prestación del servicio militar a los menores de dieciocho (18) años de edad.

La autoridad civil o militar que desconozca la presente disposición incurrirá en causal de mala conducta sancionable con la destitución.

Artículo 3°. *Protección a menores de edad.* El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en desarrollo de sus programas preventivos y de protección, prestará asistencia prioritaria a los menores de edad que hayan quedado sin familia o que, teniéndola, ésta no se encuentre en condiciones de cuidarlos por razón de los actos a que se refiere la presente ley.

En todos los casos en que se pretenda la desvinculación de los menores de 18 años de las organizaciones armadas al margen de la ley, estos serán puestos a disposición de la autoridad competente de acuerdo con el Código del Menor; con el fin de garantizar su protección integral.

Se entenderá por niño, niña y adolescente desvinculado de organizaciones armadas al margen de la ley a quien se desvincule del conflicto armado, haciendo dejación voluntaria de las armas en forma individual o colectiva o quienes hayan sido entregados al Estado por organizaciones armadas al margen de la ley.

Todos los casos de menores de edad desvinculados en forma voluntaria, así como aquellos que han sido entregados al Estado por las organizaciones armadas al margen de la ley, serán competencia única y exclusiva de los Defensores de Familia, quienes procederán a iniciar el proceso administrativo de protección contemplado en el Código del Menor.

El Gobierno Nacional apropiará los recursos presupuestales al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, para el desarrollo de este programa.

Parágrafo 1°. Gozarán de especial protección y serán titulares de los beneficios contemplados en esta ley, los menores que en cualquier condición participen en el conflicto armado interno.

Parágrafo 2°. El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, protegerá en forma especial a los niños, niñas y adolescentes que se acojan a los beneficios establecidos en la presente ley y a lo estipulado en el decreto 1385 de 1994. Cuando se reúna el Comité Operativo para la Dejación de las Armas y se traten los casos de menores, deberá citarse al Defensor de Familia.

El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, con el propósito de cumplir con el objetivo de esta ley y brindar protección inmediata y eficaz a los menores de 18 años víctimas del conflicto armado interno, designará de su planta de personal, adscrito a la Subdirección de Intervenciones Especializadas de la sede nacional con jurisdicción y competencia en todo el territorio nacional, un Defensor de Familia con amplia experiencia en Derecho de Familia y de Menores, dentro de los 30 días siguientes a la entrada en vigencia de esta ley, cuya sede será la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D. C., quien coordinará y asesorará las acciones legales desarrolladas por los demás defensores de familia, a cuyo cargo se encuentren menores de edad víctimas del conflicto armado interno.

Parágrafo 3°. Si la situación del menor requiere su salida del país, el Defensor de Familia del ICBF, autorizará de inmediato la salida del país

del menor o de los menores que lo requieran, siendo suficiente la petición o recomendación de la autoridad competente.

En los casos en que para proteger estos niños, niñas y adolescentes, sea necesario cambiar su identidad, será suficiente la solicitud que el Defensor de Familia del ICBF, presente a la Registraduría Nacional del Estado Civil, dependencia que procederá de inmediato a efectuar el respectivo cambio sin la exigencia de más requisitos, a través de Resolución Administrativa Motivada.

TITULO II

ATENCIÓN A LAS VÍCTIMAS DE HECHOS VIOLENTOS QUE SE SUSCITEN EN EL MARCO DEL CONFLICTO ARMADO INTERNO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4°. *Calidad de víctima.* Para los efectos de esta ley se entiende por víctimas, aquellas personas que sufren perjuicio por razón de ataques de grupos armados al margen de la ley dentro del conflicto, o en combates que afecten en forma indiscriminada a la población civil, o con ocasión de atentados terroristas cometidos con bombas o artefactos explosivos, y por masacres realizadas en forma discriminada por motivos ideológicos o políticos contra un grupo de la población civil dentro del marco del conflicto armado interno.

Parágrafo 1°. En los casos de duda sobre la condición de víctima, el representante legal de la Red de Solidaridad Social determinará si le son o no aplicables las medidas a que se refiere la presente ley.

Parágrafo 2°. La Red de Solidaridad Social será la entidad encargada de realizar la coordinación interinstitucional para la atención a las víctimas de la violencia de que trata la presente ley. Las instituciones comprometidas en la atención a las víctimas con su planta de personal y estructura administrativa deberán adoptar a nivel interno las directrices que le permitan prestar en forma eficiente y oportuna la atención respectiva y reportarán permanentemente a la Red de Solidaridad Social la ejecución de las tareas y actividades dispuestas en la presente ley. Los instructivos de la Red de Solidaridad Social serán obligatorios y su incumplimiento constituirá falta grave en materia disciplinaria.

La Red de Solidaridad Social realizará reuniones periódicas con el fin de evaluar y hacer seguimiento a los casos de víctimas que se vienen atendiendo por cada una de las instituciones competentes. Será causal de mala conducta la falta de colaboración por parte de los servidores públicos que tengan relación con la atención a víctimas y no cumplan de manera eficaz y eficiente con sus funciones.

Los informes de que trata el inciso anterior serán públicos y deberán ser suministrados periódicamente a una comisión integrada por representantes de las personas afectadas, que será promovida y apoyada por la Red de Solidaridad Social.

En cumplimiento de las funciones a las que se refiere la presente ley, la Red de Solidaridad Social y las entidades competentes darán tratamiento preferencial a la atención que demanden los municipios y comunidades afectadas por el conflicto armado y apropiarán de su presupuesto, la partida necesaria para ello.

Artículo 5°. *Asistencia humanitaria.* Las víctimas a que se refiere el artículo anterior recibirán asistencia humanitaria, entendiendo por tal la ayuda indispensable para sufragar las necesidades esenciales tendientes a mitigar o a impedir la agravación o la extensión de los daños causados por cualquiera de los eventos previstos en el artículo anterior. Dicha asistencia será prestada por la Red de Solidaridad Social, bajo condiciones que se informen en los principios de igualdad y solidaridad social, en desarrollo de su objeto legal, y por las demás entidades públicas dentro del marco de sus competencias, siempre que la solicitud se eleve dentro del año siguiente a la ocurrencia del hecho que la genere.

Parágrafo 1°. La Red de Solidaridad Social por sí misma, o a través del contratista que colabore en el servicio que se le encomienda adelantará los trámites requeridos de asistencia humanitaria, conforme al reglamento que expida el Gerente General de tal entidad, consultando el principio de igualdad y solidaridad social y determinando los montos de la ayuda y trámites requeridos, los que se deberán realizar en un término no mayor de noventa (90) días, contados a partir de la fecha en que se hubiese presentado en integridad el conjunto de requisitos conforme al decreto mencionado.

La asistencia humanitaria que otorgue la Red de Solidaridad Social, será con cargo al monto del rubro específico que anualmente asigne al efecto el Presupuesto General de la Nación, hasta su importe total, buscando el mayor cubrimiento y beneficios, y de manera tal que los fondos destinados a la cancelación de los contratos que se celebren para el pago de los servicios que se imponen, puedan ser entregados en Administración Fiduciaria o bajo cualesquiera otra forma de manejo que permita la obtención de beneficios y ventajas financieras y el pago oportuno de lo adeudado.

Parágrafo 2°. En cumplimiento de su objeto y en desarrollo de sus facultades, la Red de Solidaridad Social atenderá gratuitamente y sin intermediarios a las víctimas de actos a que se refiere el artículo 4° de esta ley, en los términos previstos en los artículos 20 y 23 de la Ley 418 de 1997, los gastos funerarios de las mismas, para proteger a los habitantes contra las consecuencias de actos que se susciten en el marco del conflicto armado interno, subsidiará las líneas de crédito a que se refiere la presente ley de conformidad con las reglamentaciones que adopte su Junta Directiva. Igualmente podrá cofinanciar los programas que adelanten entidades sin ánimo de lucro, celebrando para este último efecto los contratos a que se refiere el artículo 355 de la Constitución Política y las normas que lo reglamentan, todo en función de la protección y ayuda a los damnificados.

Las víctimas que sufrieren una pérdida del 50% o más de su capacidad laboral calificada con base en el Manual Unico para la calificación de invalidez expedido por el Gobierno Nacional, tendrán derecho a una pensión mínima legal vigente, de acuerdo con lo contemplado en el régimen general de pensiones de la ley 100 de 1993, siempre y cuando carezcan de otras posibilidades pensionales y de atención en salud, la que será cubierta por el Fondo de Solidaridad Pensional a que se refiere el artículo 25 de la ley 100 de 1993.

Los pagos que deban hacerse por razón de los seguros que se contraten se harán con cargo a los recursos de la Red de Solidaridad Social.

Parágrafo 3°. La Red de Solidaridad Social podrá otorgar subsidios de vivienda rural en la cuantía que para el efecto disponga el presupuesto General de la Nación.

Artículo 6°. *Sanciones penales por usurpación de beneficios.* Cuando quiera que ocurra alguno de los eventos contemplados en el artículo 4° de la presente ley, el Comité Local para la Atención y Prevención de Desastres o a falta de éste, la oficina que hiciere sus veces, o la personería municipal, deberá elaborar el censo de los damnificados que contenga como un mínimo la identificación de la víctima o de sus beneficiarios y la descripción del hecho acaecido, indicando que el mismo tuvo ocurrencia por motivos ideológicos o políticos, dentro del marco del conflicto interno. La autoridad que realice el censo deberá certificar a las víctimas en formulario único que para tal fin expida la Red de Solidaridad Social, labores éstas que adelantará en un término no mayor de ocho (8) días hábiles desde la ocurrencia del mismo y lo enviará a la Red de Solidaridad Social más cercana.

Cuando la Red de Solidaridad Social establezca que alguna de las personas certificadas no tenga la calidad de víctima y haya recibido la asistencia prevista en la presente ley, además de las sanciones penales a que haya lugar, perderá todos los derechos que le concede el presente

título. También deberá reembolsar las sumas de dinero y los bienes que se le hayan entregado. Si se trata de créditos, el establecimiento que lo haya otorgado podrá mantenerlo, reajustando las condiciones a la tasa del mercado.

CAPITULO II

Asistencia en materia de crédito

Artículo 7°. *Entidades encargadas de la financiación de créditos generales.* El Instituto de Fomento Industrial, IFI, o la institución que haga sus veces, redescantará los préstamos que otorguen los distintos establecimientos de crédito a las víctimas de los actos a que se refiere el artículo 4° de esta ley, para financiar la reposición o reparación de vehículos, maquinaria, equipo, equipamiento, muebles y enseres, capital de trabajo y reparación o reconstrucción de inmuebles destinados a locales comerciales, sin que para el efecto se requiera acreditar la calidad de comerciante.

Así mismo, en desarrollo del principio de solidaridad, el Banco Central Hipotecario, BCH, o cualquier otra entidad financiera de naturaleza oficial que determine el Gobierno Nacional dentro de la política social del Estado, otorgarán directamente a dichos damnificados, préstamos para financiar la reconstrucción o reparación de inmuebles.

Parágrafo. No obstante las líneas de crédito para reposición o reparación de vehículos, el Gobierno Nacional mantendrá el seguro de protección de vehículos de transporte público, urbano e intermunicipal, a fin de asegurarlos contra los actos a que se refiere la presente ley.

Artículo 8°. *Garantía de los créditos.* En aquellos eventos en que las víctimas de la violencia política se encontraren en imposibilidad de ofrecer una garantía suficiente, de acuerdo con las sanas prácticas del mercado financiero, para responder por los créditos previstos en los artículos anteriores, dichos créditos deberán ser garantizados por el Fondo Nacional de Garantías, FNG, o por el Fondo Agropecuario de Garantías, FAG, conforme a sus reglamentos.

Los fondos antes indicados expedirán el certificado de garantía en un lapso que no podrá exceder de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya presentado la solicitud respectiva a los fondos y se haya acreditado el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

Parágrafo. Quienes pretendan ser beneficiarios de la garantía establecida en este artículo, deberán acreditar su condición de víctima de la violencia y su imposibilidad de ofrecer garantías a la Red de Solidaridad Social, con base en la negativa que una institución bancaria o financiera hubiese expedido, en la que se anote el porcentaje de garantías que requiere para el crédito que solicite. Las entidades bancarias y financieras tendrán la obligación de expedir tal certificación cuando nieguen créditos a víctimas de la violencia por insuficiencia de garantías. La Superintendencia Bancaria velará por la aplicación de lo dispuesto en el presente parágrafo.

SEGUNDA PARTE

TITULO I

MECANISMOS PARA LA EFICACIA DE LA JUSTICIA

CAPITULO I

Protección a intervinientes en el proceso penal

Artículo 9°. *Programa de protección a testigos.* Créase con cargo al Estado y bajo la dirección y coordinación de la Fiscalía General de la Nación, el "Programa de Protección a Testigos, Víctimas, Intervinientes en el Proceso y Funcionarios de la Fiscalía" mediante el cual se les otorgará protección integral y asistencia social, lo mismo que a sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil y al cónyuge, compañera o compañero permanente, cuando se encuentren en riesgo inminente de sufrir agresión o que sus vidas

corran grave peligro por causa o con ocasión de la eficaz intervención en un proceso penal.

En los casos en que la vida del testigo o denunciante se encuentre en peligro, la Fiscalía protegerá la identidad de los mismos, en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 504 de 1999.

Artículo 10. *Presupuesto.* El Gobierno Nacional incluirá en el proyecto de presupuesto de la Fiscalía General de la Nación las partidas necesarias para la dotación y funcionamiento del programa a que se refiere la presente ley.

Parágrafo 1°. El ordenador del gasto de estas partidas será el Fiscal General de la Nación o el funcionario a quien éste delegue. Los desembolsos necesarios para atender el Programa requerirán estudio previo de la Oficina de Protección y Asistencia a Víctimas, Testigos y Funcionarios de la Fiscalía y serán atendidos con prelación durante la ejecución del presupuesto de la Entidad.

Parágrafo 2°. Las erogaciones que se ordenen o ejecuten para los fines previstos en esta ley tendrán carácter reservado, y estarán sujetas al control posterior por parte de la Contraloría General de la Nación. En ningún caso se revelará la identidad del beneficiario.

Parágrafo 3°. Autorízase al Gobierno Nacional para realizar los traslados presupuestales requeridos a fin de atender el Programa.

Artículo 11. *Garantías y beneficios.* Las personas amparadas por el Programa podrán tener protección física, asistencia social, cambio de identidad y de domicilio, y demás medidas temporales o permanentes encaminadas a garantizar en forma adecuada la preservación de su integridad física y moral y la de su núcleo familiar.

Cuando circunstancias previamente evaluadas por el programa, así lo justifiquen y con la anuencia del país cooperante, dicha protección podrá comprender las gestiones y gastos de desplazamiento para el traslado al exterior.

Las personas que se acojan al Programa de Protección se sujetarán a las condiciones que establezca la Fiscalía General de la Nación.

Artículo 12. *Vinculación al Programa.* El funcionario judicial que adelanta la actuación, cualquier otro servidor público o el propio interesado en forma directa, podrán solicitar a la Oficina de Protección de Víctimas y Testigos la vinculación de una persona determinada al Programa.

La petición será tramitada conforme al procedimiento que establezca dicha oficina, mediante resolución que expida el Fiscal General.

Artículo 13. *Facultades del Fiscal General de la Nación.* El Fiscal General o su delegado, cuando lo estime pertinente podrá tomar cualquiera de las siguientes determinaciones:

a) Ordenar el cambio de identidad de las personas que se sometan al programa atendiendo la reglamentación que sobre el particular expida el Fiscal General de la Nación;

b) Con fundamento en la nueva identidad, ordenar a las autoridades, públicas o privadas, la expedición de documentos que reemplacen a los que ya posee al admitido al Programa, tales como actas de registro civil, cédula de ciudadanía, pasaporte, libreta militar, certificado judicial, títulos académicos y otros, sin que para su tramitación deban cumplirse los procedimientos ordinarios. Las referidas autoridades, quedarán exoneradas de responsabilidad civil, penal y disciplinaria por la expedición de documentos que por dicho trámite se les requiera;

c) Ordenar a los organismos de seguridad del Estado brindar la protección inmediata de los candidatos a proteger, hasta tanto el Programa adopte la decisión de incorporación;

d) Destinar para el admitido al Programa, como domicilio permanente o transitorio cualquiera de las instalaciones que para tal efecto considere adecuadas;

e) Disponer la modificación de los rasgos físicos de la persona que pudiera permitir su identificación.

Parágrafo 1º. Todas las anteriores determinaciones requerirán el asentimiento expreso de la persona en que vayan a tener efecto.

Parágrafo 2º. Los documentos que se expidan para proteger a una persona admitida al programa tendrán pleno valor probatorio.

Parágrafo 3º. La persona amparada por el cambio de identidad civil sólo podrá hacer valer en adelante su nueva identidad, excepto frente al proceso penal dentro del cual se obtuvo su colaboración y que generó tal medida de protección.

Artículo 14. *Reserva de archivos.* Gozan de estricta reserva legal, todos los documentos e información relacionados con el procedimiento de evaluación, incorporación y protección. Bajo ninguna circunstancia se expedirán copias de las actuaciones del Programa.

Toda documentación referente al Programa de Protección deberá ser manejada por el funcionario judicial, en cuaderno administrativo separado del proceso penal y bajo estricta reserva.

Quienes tengan conocimiento de las medidas de protección o hayan intervenido en su preparación, expedición y ejecución, tendrán la obligación de mantener en secreto o reserva la identidad de las personas beneficiadas con el Programa. La violación de esta reserva acarreará las sanciones penales y disciplinarias a que hubiere lugar. Serán igualmente responsables los protegidos, los servidores públicos y los particulares que incurran en dicha violación.

Artículo 15. *Obligaciones y responsabilidades del beneficiario.* Los cambios de identidad y de domicilio no podrán implicar exoneración de la responsabilidad penal por los delitos cometidos antes y después de la vinculación al Programa. En los acuerdos que celebre el beneficiario con la Fiscalía General de la Nación, deberán adoptarse todas las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones civiles, laborales, comerciales, fiscales y administrativas, contraídas por el beneficiario con anterioridad a la celebración del acuerdo.

La aplicación de la presente ley no podrá menoscabar ninguno de los derechos contemplados en el artículo 29 de la Constitución para ninguna persona.

El Programa de Protección sólo tendrá las obligaciones y responsabilidades frente a las personas vinculadas al programa en los términos que este o los acuerdos suscritos lo indiquen y no responderá por promesas u ofertas efectuadas por personas no autorizadas.

Artículo 16. *Convenios para el desarrollo del programa.* El Presidente de la República celebrará convenios con otros Estados y organizaciones internacionales con el fin de facilitar a la Fiscalía obtener la información y colaboración necesaria para el desarrollo del Programa.

El Fiscal General de la Nación o su delegado, podrá requerir el apoyo de las organizaciones internacionales que cuenten con programas similares de protección de víctimas y testigos cuando sea necesario su traslado a otros países.

Igualmente se autoriza al Gobierno para recibir donaciones nacionales e internacionales con destino al Programa de Protección, las cuales serán manejadas por el Fiscal General de la Nación.

Artículo 17. *Protección especial.* En los procesos en los que se investiguen violaciones a los derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario, se dará especial protección a los testigos, víctimas e intervinientes en el proceso penal y funcionarios judiciales, cuando la seguridad de los mismos así lo aconseje.

Parágrafo 1º. Los organismos competentes deberán acoger las solicitudes de protección que presenten en forma conjunta la Defensoría del Pueblo y la Consejería Presidencial para los Derechos Humanos.

Parágrafo 2º. La ejecución de las medidas de seguridad del testigo privado de la libertad corresponden al INPEC, organismo ante quien el funcionario judicial que conozca del proceso solicitará su implementación.

Parágrafo 3º. El defensor de familia ofrecerá el consentimiento de incorporación al Programa de Protección de los menores de edad que carezcan de representantes legales, sin menoscabo de las acciones legales correspondientes para lograr la designación judicial de los representantes legales.

Artículo 18. *Protección de personas amenazadas.* En armonía con lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley 199 de 1995, el Ministerio del Interior tendrá un programa de protección a personas que se encuentren en situación de riesgo contra su vida, integridad, seguridad o libertad por causas relacionadas con la violencia política o ideológica, o con el conflicto armado interno que padece el país y que pertenezcan a las siguientes categorías:

- a) Dirigentes o activistas de grupos políticos y especialmente de grupos de oposición;
- b) Dirigentes y activistas de organizaciones de derechos humanos;
- c) Periodistas o comunicadores sociales.

Dicho programa contará con las facultades de contratación propias de la urgencia manifiesta y dispondrá de los recursos financieros que para tales efectos el Gobierno haya asignado a otras entidades del orden nacional. El ordenador del gasto será el Director de la Dirección General de la Unidad Administrativa Especial para los Derechos Humanos.

CAPITULO II

Otras disposiciones

Artículo 19. *Omisión de denuncia.* El que por cualquier medio conozca la comisión de delitos de rebelión, sedición, asonada, conspiración y conexos con éstos o de los delitos a que se refieren los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 13 del artículo 5 de la Ley 504 de 1999, que omita el deber de denuncia contenido en el inciso primero del artículo 25 del Código de Procedimiento Penal, incurrirá por ese solo hecho en prisión de 1 a 5 años.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 153 del Código Penal, si se tratare de servidor público la pena prevista en el inciso anterior se aumentará hasta en la mitad.

Igual sanción se aplicará a quien, conociendo la identidad de los autores intelectuales o materiales de delitos cuya investigación estén adelantando las autoridades, no lo ponga en conocimiento de las mismas.

De esta sanción están exceptuados quienes hayan sido autorizados por el Gobierno Nacional para adelantar en su nombre diálogos o acuerdos con las organizaciones armadas al margen de la ley.

TITULO II

CONTROL SOBRE EL FINANCIAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES DE LAS ORGANIZACIONES ARMADAS AL MARGEN DE LA LEY

CAPITULO UNICO

Control sobre el uso de los recursos de las entidades territoriales o administradas por éstas

Artículo 20. *Suspensión provisional de autoridades territoriales.* En caso de desviación de recursos públicos de que trata el artículo 84º de la Ley 418 de 1997 y luego de oír al Gobernador, Alcalde o Director de la entidad descentralizada respectiva, el Ministro del Interior podrá proponer al Presidente de la República la suspensión de la autoridad territorial respectiva, mientras se produce la correspondiente decisión penal o disciplinaria.

TITULO III
INFORMACION Y SISTEMAS DE COMUNICACIONES
CAPITULO UNICO

Servicios de comunicaciones

Artículo 21. *Control del servicio de comunicaciones.* Todos los equipos de comunicaciones que utilizan el espectro electromagnético son de uso personal e intransferible, excepto los equipos receptores de radiodifusión sonora y televisión.

Para la transferencia de derechos de uso de los equipos de comunicación relacionados en el párrafo anterior, se requiere la autorización expresa y previa del concesionario o licenciatario que ofrece el servicio.

Los suscriptores de servicios de comunicación de que trata esta ley diligenciarán el formato que para tal efecto diseñe la Dirección de Policía Judicial, los cuales deberán permanecer en los archivos de los concesionarios y licenciatarios.

Los concesionarios y licenciatarios que presten los servicios de comunicaciones contemplados en este artículo, suministrarán a la Policía Nacional - Dirección de Policía Judicial - DIJIN los datos de suscriptores y equipos en medio magnético o en la forma que se determine, conforme a la reglamentación que este organismo establezca.

La información que suministre el suscriptor o persona autorizada al concesionario o licenciatario, con el propósito de obtener autorización para operar los equipos a que hace referencia esta ley, se entenderá como rendida bajo juramento, correspondiendo a los concesionarios y licenciatarios agotar los recursos a su alcance en procura de la veracidad de los datos recibidos.

La Policía Nacional - DIJIN, podrá realizar inspecciones en los registros y contratos de suscriptores y personas autorizadas, con el fin de cotejar esta información con la suministrada por los concesionarios y licenciatarios.

El Ministerio de Comunicaciones deberá remitir a la Policía Nacional - DIJIN, la información que con relación a los concesionarios y licenciatarios ésta le solicite.

Los concesionarios y licenciatarios que presten los servicios de comunicaciones relacionados en este artículo proporcionarán en forma oportuna la información que requieran las autoridades facultadas por la ley, y mantendrán actualizados los siguientes datos:

- a) Contrato o resolución del Ministerio de Comunicaciones que autoriza el uso de las frecuencias;
- b) Cuadro de características técnicas de la Red;
- c) Documento donde se registren los nombres, identificación, dirección y teléfono de los encargados del área técnica;
- d) Registro de suscriptores y personas autorizadas;
- e) Especificaciones técnicas de los equipos de comunicaciones utilizados en sus redes.

Artículo 22. *Carnetización a los suscriptores.* Los licenciatarios de servicios de comunicaciones de que trata esta ley, expedirán el carnet a los suscriptores y/o personas autorizadas para el uso de los equipos, en el cual se consignará la información de acuerdo con la reglamentación de la Policía Nacional - DIJIN.

Artículo 23. *Control y supervisión de suscriptores.* Los concesionarios que prestan los servicios de comunicación con excepción de los dedicados exclusivamente al servicio de buscapersonas permitirán a la Policía Nacional - DIJIN realizar una conexión remota al sistema de administración, control y supervisión de sus suscriptores, debiendo prestar la asesoría técnica necesaria.

Los concesionarios que prestan el servicio de buscapersonas, implementarán una placa de identificación que debe permanecer

adherida al equipo de comunicación donde se indique la razón social del concesionario y un número telefónico local o gratuito a través del cual se pueda verificar la propiedad y legalidad del equipo las 24 horas del día.

Artículo 24. *Permiso para la adquisición de equipos.* Se prohíbe la utilización y el porte de radios con banda abierta.

Las personas jurídicas y naturales que requieran el uso de los equipos de comunicaciones conocidos como sacares, interceptores, goniómetros o receptores de banda abierta, deben solicitar a la Policía Nacional - DIJIN-, la respectiva autorización para tramitar ante la DIAN o el Ministerio de Comunicaciones la importación o uso según el caso.

Parágrafo 1°. La DIAN o el Ministerio de Comunicaciones según sea importación o uso, exigirá al interesado concepto favorable expedido para tal efecto por la Policía Nacional -DIJIN-.

Parágrafo 2°. Se prohíbe la encriptación, cifrado o utilización de claves en el uso de medios de comunicación portátil o móvil.

Artículo 25. *Suspensión del servicio.* La violación de lo dispuesto en la presente ley por parte de los suscriptores para operar equipos de comunicaciones, dará lugar a la suspensión inmediata del servicio por el concesionario, previa solicitud de la Policía Nacional - DIJIN. En el evento que un concesionario o licenciatario infrinja lo reglamentado, la Policía Nacional - DIJIN, informará al Ministerio de Comunicaciones para que aplique las sanciones a que haya lugar.

Cuando los miembros de la Fuerza Pública, determinen que un usuario de los equipos de que trata la presente ley, ha transgredido el contenido de ésta, procederán a incautar el equipo y dejarlo a disposición del Ministerio de Comunicaciones.

TITULO IV

**SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS ORDENES DEL
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA EN MATERIA
DE ORDEN PUBLICO**

Artículo 26. *Procedimiento para evitar la solución de continuidad en la gestión departamental y municipal.* Excepcionalmente, en caso de grave perturbación del orden público que constituya fuerza mayor o caso fortuito, que produzca la falta absoluta del gobernador o alcalde o que impida la inscripción de candidatos a gobernaciones y alcaldías municipales, o que los candidatos una vez inscritos se vean obligados a renunciar o una vez electos no se posesionen o los ciudadanos no puedan ejercer el derecho al sufragio o no se produjeran votos en las mismas, el Presidente de la República en el caso de los gobernadores departamentales y el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, los Distritos de Cartagena y Santa Marta, y los gobernadores departamentales en el caso de los alcaldes, podrán prorrogar el período de provisionalidad de quien haya sido designado o de la terna correspondiente, hasta cuando el restablecimiento del orden público permita ofrecer a los ciudadanos garantías adecuadas para el ejercicio del derecho al sufragio.

Cuando una perturbación del orden público, constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito, impida la realización de elecciones para concejo municipal, o no se produjeran votos en las mismas, o el concejo se desintegre por renuncia de sus miembros y negativa a posesionarse de quienes fueren llamados en su reemplazo, la asamblea departamental respectiva hará las veces de concejo municipal mientras se integra el concejo que resulte elegido en los nuevos comicios, cuando éstos se celebren.

Los servidores públicos que integran las asambleas departamentales de aquellos departamentos donde se llegaren a presentar las eventualidades previstas en el inciso primero del presente artículo, seguirán sesionando transitoriamente, aunque su período haya terminado, hasta cuando se elijan y posesionen los nuevos diputados.

Las corporaciones públicas referidas a las cuales se les dificulte sesionar en su sede oficial por razones de orden público, podrán sesionar donde lo determine el Presidente de la corporación respectiva.

Los alcaldes que por razones de orden público no puedan ejercer sus funciones en la jurisdicción de su municipalidad, podrán desarrollarlas en la cabecera municipal que determine el Gobernador del respectivo departamento, donde cuenten con las garantías de seguridad para el ejercicio del cargo y hasta cuando se restablezca la normalidad en su respectivo municipio.

Los consejos departamentales de seguridad previstos en el Decreto 2615 de 1991 coordinarán y apoyarán los planes y operativos que se requieran, con el fin de garantizar la presencia de la Fuerza Pública en aquellos lugares o municipios donde ésta no exista para apoyar y acompañar a los alcaldes en el cabal ejercicio de sus funciones.

El Presidente de la República y el Gobernador respectivamente, conforme a la Constitución y la ley, tomarán las medidas necesarias para el restablecimiento del orden público en el menor tiempo posible, en el departamento o municipio afectado, con el fin de fijar la fecha en que se deberán llevar a cabo las elecciones aplazadas.

TITULO V

NUEVAS FUENTES DE FINANCIACION

CAPITULO UNICO

Contribución especial

Artículo 27. *Fondo Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Fonsecon.* La dirección, administración y ordenación del gasto del Fondo de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Fonsecon, será ejercida por el Ministro del Interior o quien éste delegue.

Además de lo establecido en el inciso quinto del artículo 122 de la Ley 418 de 1997, los recursos que recaude la Nación por concepto de la contribución especial consagrada en la ley, deberán invertirse en recompensas a personas que colaboren con la justicia o con los organismos de seguridad del Estado, apoyo económico para la reconstrucción de instalaciones municipales y de policía afectados por actos terroristas, así como la construcción de instalaciones de policía que no ofrezcan garantías de seguridad.

Los que recauden las entidades territoriales por este mismo concepto, además de lo estipulado en el inciso sexto del artículo 122 de la Ley 418 de 1997, deben invertirse en la reconstrucción de entidades municipales y de Policía, afectadas por actos terroristas, así como la construcción de instalaciones de policía que no ofrezcan garantías de seguridad.

El valor retenido por la entidad pública contratante deberá ser consignado inmediatamente en la cuenta bancaria que señale el Ministerio del Interior como administrador del Fondo Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Fonsecon e o a favor del Fondo - Cuenta Territorial en la institución que señale la institución territorial correspondiente, según el caso.

Copia del correspondiente recibo de consignación deberá ser remitido por la entidad pública al Ministerio del Interior o la respectiva Secretaría de Hacienda de la entidad territorial, dependiendo de cada caso. Igualmente, las entidades contratantes deberán enviar a las entidades anteriormente señaladas, una relación donde conste el nombre del contratista y el objeto y valor de los contratos suscritos en el mes inmediatamente anterior.

Artículo 28. *Pólizas de seguros para servidores públicos.* Los servidores públicos del Ministerio del Interior, de las gobernaciones y las alcaldías, que por razón del ejercicio de sus funciones se encuentren en situación de riesgo contra su vida, integridad o seguridad, por causas relacionadas con la violencia política o ideológica, o con ocasión del conflicto armado interno que padece el país, estarán amparados por pólizas de seguros de vida, las cuales se tomarán e imputarán con cargo a los recursos del Fondo Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Fonsecon y los Fondos de Seguridad Territoriales, respectivamente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, las entidades del orden nacional, departamental y municipal, adquirirán pólizas de seguros de vida, con cargo a su presupuesto para amparar a los servidores públicos que se encuentren en un alto nivel de riesgo con motivo del ejercicio de sus funciones, por causa del conflicto armado interno.

TITULO VI

DISPOSICIONES SOBRE RESERVAS Y ADJUDICACION DE TERRENOS BALDIOS

Artículo 29. *Declaratoria de utilidad pública e interés social.* Declárese de utilidad pública e interés social para efectos de ordenar la expropiación con indemnización la adquisición de derechos de dominio y de los demás derechos reales sobre los terrenos situados en las zonas a que hace referencia la presente ley que se delimiten por parte de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, para la constitución de las reservas territoriales especiales.

Artículo 30. *Vigencia.* Salvo lo previsto en los artículos 119, 120, 121 y 122 de la Ley 418 de 1997 y del artículo 27 de esta ley cuya vigencia es indefinida, la presente ley tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

El Ministro del Interior,

Néstor Humberto Martínez Neira.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Honorables Congresistas:

La paz es un gran propósito nacional. Constituye el anhelo explícito de los millones de compatriotas que diariamente expresan su repudio al conflicto armado y que claman por la construcción de un proyecto de vida que garantice la vida misma. Representa el cambio real, el verdadero punto de partida hacia una sociedad justa y equitativa, en la que sea factible la formación del capital humano y social que nos permita afrontar el Siglo XXI con esperanza y potencial de progreso.

En las últimas décadas Colombia avanzó significativamente en cobertura y calidad de la educación básica, médula de la verdadera riqueza de un país. Logramos incrementar las expectativas de vida de nuestros ciudadanos mediante mejoras en la cobertura del sistema de salud y la consolidación de una política social que ha disminuido los índices de necesidades básicas insatisfechas en grandes sectores de la población. Hemos soportado cambios definitivos en las estructuras económicas, políticas y sociales producidas dentro y fuera del país. Pero no logramos conjurar una agobiante situación de violencia y conflicto armado que afecta a diario el tejido de la Nación.

De allí el compromiso decidido y permanente de esta administración con la búsqueda de la paz.

En varias oportunidades ha dicho el señor Presidente de la República qué debemos entender los colombianos por un proceso de paz. Es en primer lugar, y ante todo, una garantía de unidad nacional, un punto de encuentro de la construcción de la identidad colombiana en formación. Además de ello, es un esfuerzo de reconciliación entre contrarios, para resolver sus contradicciones por procedimientos civilizados. Y por último, es un proyecto nacional que, como se dijo atrás, se fundamenta en abrir los espacios para que los colombianos desarrollen sus proyectos de vida, cuya condición necesaria es que se garantice la vida de nuestros compatriotas.

El proceso de paz, entonces, busca materializar unos anhelos y propósitos ya expuestos, a través de unos procedimientos jurídicos que se utilizan mediante decisiones eminentemente políticas. El proyecto de ley que se presenta a estudio del Congreso, reúne la serie de normas que le permiten al Gobierno adelantar procesos de paz con los grupos insurgentes, cuando éste considere se den las circunstancias políticas que permitan avanzar por el camino del diálogo y la reconciliación.

Pero la ley no sólo se preocupa por facultar al Ejecutivo con instrumentos de negociación política, sino también mira a quien ya ha sido víctima de la crueldad de la violencia en nuestro país. De ahí que avance en la regulación de un sistema que permita tender a quienes padecen la violencia, la mano oportuna del Estado. La paz no se logra únicamente con quienes hacen la guerra, sino con quienes la sufren.

Alcanzarla, sin embargo, no sólo requiere de la voluntad decidida de todos los colombianos sino, de manera determinante, de la consolidación de los instrumentos jurídicos que hagan factible la gobernabilidad necesaria para conducir a buen término el conflicto armado. Es esta la finalidad primordial de la prórroga de la Ley 418 de 1997, que el Gobierno Nacional presenta hoy a consideración del honorable Congreso de la República convencido de que en su sabiduría mantendrá los elementos que han resultado positivos y ajustará aquellos que deben ser puestos a tono para la enjundiosa labor que nos queda por delante.

Origen y desarrollo de la Ley 418 de 1997

La necesidad de consolidar instrumentos jurídicos específicos para la conservación del orden público y el fomento de la convivencia ciudadana se hizo imperiosa a finales de 1992 cuando, como resultado de las acciones criminales de los grupos insurgentes y narcotraficantes, fue necesario recurrir a la declaratoria del Estado de Comoción Interior con miras a conjurar la crisis generada por continuos atentados a la población civil y la infraestructura económica del país.

Ante la permanencia de las circunstancias, se promulgó la Ley 104 de 1993 con el objeto de recoger y ordenar las disposiciones contenidas en los decretos expedidos al amparo del estado de excepción y prolongar la vigencia de los instrumentos normativos, dentro de los cuales se desarrollaron las siguientes materias:

Instrumentos para la búsqueda de la convivencia, atención a víctimas de atentados terroristas, causales de extinción de la acción y de la pena en casos de delitos políticos, mecanismos para la eficacia de la justicia, control sobre el financiamiento de las actividades subversivas terroristas, régimen de información y control de medios de comunicación, sanciones por incumplimiento de las ordenes del Presidente de la República en materia de orden público, nuevas fuentes de financiación y disposiciones sobre reservas y adjudicaciones de terrenos baldíos.

A su amparo, se produjo la desmovilización de tres grupos milicianos de Medellín y ochocientos miembros de la Corriente de Renovación Socialista.

Al finalizar su vigencia, extendida por dos años, se promulgó por el mismo término la Ley 241 de 1995, que mantuvo la estructura básica de la Ley 104 de 1993 e introdujo modificaciones relativas al logro de la humanización del conflicto interno y a la ampliación de los instrumentos jurídicos en los que se fundan el diálogo y el acercamiento con grupos al margen de la ley.

Simplificó los mecanismos de aplicación de los beneficios de amnistía e indulto de los grupos guerrilleros que adelantan procesos de paz con el Gobierno Nacional y precisó competencias para la operacionalización del programa de protección a víctimas y testigos intervinientes en procesos penales relacionados con el conflicto. Por último, amplió los beneficios en materia de protección a los afectados por atentados terroristas e introdujo el concepto de ayuda humanitaria de emergencia, como herramienta de reacción.

La Ley 418 de 1997, precedida por las leyes mencionadas, aportó elementos adicionales de enorme utilidad y extendió la vigencia de los instrumentos jurídicos tendientes a la conservación del orden público y el fomento de la convivencia ciudadana por dos años más, completando los seis años que vencen en diciembre de 1999.

La Ley 418 mantuvo los instrumentos para la búsqueda de la convivencia y para efecto de diálogos, suscripción de acuerdos y beneficios de indulto; incorporó el concepto de "organizaciones armadas al margen de

la ley" a las cuales el Gobierno les reconozca carácter político; distinguió el significado de miembros representante y vocero para participar en diálogos y negociaciones, y estableció condiciones para que un miembro representante que se encuentra privado de la libertad pueda participar en procesos de negociación.

En cumplimiento del Mandato por la Paz, dispuso que los menores de edad no sean incorporados a las filas para la prestación del servicio militar, precisó la competencia de la Red de Solidaridad y los procedimientos para hacer efectivas las normas relativas a solucionar las graves perturbaciones de orden público ocasionadas por organizaciones armadas al margen de la ley que impiden el normal desarrollo de los comicios electorales y el ejercicio de los derechos fundamentales relacionados con el sufragio y el desarrollo de la democracia.

Con base en sus disposiciones el Gobierno Nacional ha podido avanzar en la aplicación de una política de paz.

En efecto, a través de la Resolución número 84 del 14 de octubre de 1998, se reconoce a los miembros representantes de las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia, FARC EP- en el proceso de diálogo, negociación o firma de acuerdos con el Gobierno Nacional.

Por medio de la Resolución 85 del 14 de octubre de 1998 se declaró la iniciación de un proceso de paz, se abrió formalmente el diálogo con la Organización Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia -FARC EP-, se reconoció el carácter político a la misma y se estableció una zona de distensión en los municipios de Mesetas, La Uribe, La Macarena y Vista Hermosa, en el departamento del Meta y San Vicente del Caguán, en el Caquetá.

La Resolución número 31 del 7 de mayo de 1999 autorizó la creación de un Cuerpo Cívico de Convivencia para la zona de distensión y la celebración de un Convenio de cooperación entre la Policía Nacional y el Fondo Especial para la Paz, con el objeto de apoyar el funcionamiento y las labores del mismo.

En tan sólo 180 días se acordó la agenda de negociación con la participación democrática de los dirigentes de las distintas fuerzas políticas, los gremios económicos, los medios de comunicación y el Congreso de la República, entre otros sectores de la población.

En lo que hace referencia al ELN, a través de la resolución 84 del 9 de octubre de 1998 se declaró abierto el proceso de diálogo con la Organización Ejército de Liberación Nacional -ELN- y se reconoció carácter político a la misma.

A pesar de las vicisitudes propias de su naturaleza, el proceso de paz ha venido avanzando significativamente. Como anotara brillantemente, como era usual en él, Jesús Bejarano (Q.E.P.D.), el proceso ha permitido que la comunidad internacional y la sociedad civil sientan mayores compromisos con una salida política al conflicto armado y estén trabajando para contribuir al desarrollo de la paz.

La existencia de una agenda y la construcción de confianza a partir de la determinación de la zona de distensión, han abonado el terreno de la vía política como la alternativa donde confluyen los esfuerzos de los distintos actores sociales. Nunca como ahora, en más de 16 años de conversaciones con las FARC, se había logrado convenir avanzar a la fase de negociación para la solución del conflicto armado, ni se había acordado una agenda común como la lograda el 6 de mayo pasado.

" 1. Solución política negociada:

" Se buscará una solución política al grave conflicto social y armado que conduzca hacia una nueva Colombia, por medio de las transformaciones políticas, económicas y sociales que permitan consensos para la construcción de un nuevo Estado fundamentado en la justicia social, conservando la unidad nacional.

" En la medida en que se avance en la negociación, se producirán hechos de paz. De ahí, el compromiso que debemos asumir todos los

colombianos con la construcción de la paz, sin distinción de partidos, intereses económicos, sociales o religiosos.

“ 2. Protección de los Derechos Humanos como responsabilidad del Estado:

- 2.1 Derechos fundamentales
- 2.2 Derechos económicos, sociales, culturales y del ambiente
- 2.3 Tratados internacionales sobre derechos humanos

“ 3. Política Agraria Integral:

- 3.4 Democratización del crédito, asistencia técnica, mercadeo
- 3.5 Redistribución de la tierra improductiva
- 3.6 Recuperación y distribución de la tierra adquirida a través del narcotráfico o enriquecimiento ilícito

3.7 Estímulos a la producción

3.8 Ordenamiento territorial integral

3.9 Sustitución de cultivos ilícitos y desarrollo alternativo

“ 4. Explotación y Conservación de los Recursos Naturales:

- 4.1 Recursos naturales y su distribución
- 4.2 Tratados internacionales
- 4.3 Protección del ambiente sobre la base del desarrollo sostenible

“ 5. Estructura económica y social:

- 5.1 Revisión del modelo de desarrollo económico
- 5.2 Políticas de redistribución del ingreso
- 5.3 Ampliación de mercados internos y externos
- 5.4 Estímulos a la producción a través de la pequeña, mediana y gran empresa privada
- 5.5 Apoyo a la economía solidaria y cooperativa
- 5.6 Estímulo a la inversión extranjera que beneficie a la Nación
- 5.7 Participación social en la planeación
- 5.8 Inversiones en bienestar social, educación e investigación científica

“ 6. Reformas a la justicia, lucha contra la corrupción y el narcotráfico:

- 6.1 Sistema Judicial
- 6.2 Organos de control
- 6.3 Instrumentos de lucha contra la corrupción
- 6.4 Narcotráfico

“ 7. Reforma política para la ampliación de la democracia:

- 7.1 Reformas a los partidos y movimientos políticos
- 7.2 Reformas electorales
- 7.3 Garantías a la oposición
- 7.4 Garantías para las minorías
- 7.5 Mecanismos de participación ciudadana.

“ 8. Reforma del Estado:

- 8.1 Reformas al Congreso
- 8.2 Reforma administrativa para lograr una mayor eficiencia de la administración pública
- 8.3 Descentralización y fortalecimiento del poder local
- 8.4 Servicios públicos
- 8.5 Sectores estratégicos

“ 9. Acuerdos sobre Derecho Internacional Humanitario:

- 9.1 Desvinculación de los niños al conflicto armado
- 9.2 Minas antipersonales
- 9.3 Respeto de la población civil
- 9.4 Vigencia de las normas internacionales

“ 10. Fuerzas Militares:

- 10.1 Defensa de la soberanía
- 10.2 Protección de los derechos humanos
- 10.3 Combate a los grupos de autodefensa
- 10.4 Tratados internacionales

“ 11. Relaciones Internacionales:

- 11.1 Respeto a la libre autodeterminación y a la no intervención
- 11.2 Integración regional latinoamericana
- 11.3 Deuda Externa
- 11.4 Tratados y Convenios internacionales del Estado

“ 12. Formalización de los acuerdos

Instrumentos democráticos para legitimar los acuerdos

La extensión del plazo de vigencia de los instrumentos

Dos argumentos fundamentales impulsan al Gobierno Nacional a solicitar la extensión de la vigencia de la Ley 418 de 1997.

El primero se centra en la convicción, ilustrada en los hechos que hemos enumerado y en otros de relevancia similar, de que los instrumentos jurídicos que la ley pone a disposición del Gobierno Nacional han cumplido con su propósito y han sido primordiales para alcanzar el punto en el que nos encontramos hoy. Contar con ellos durante el proceso en que estamos empeñados y que progresivamente nos acercará a la distensión y finalización del conflicto es de la mayor importancia.

El segundo argumento se funda en la conciencia, tras un detallado examen de la utilización que se ha dado a los instrumentos que aporta la ley y de la evolución de las situaciones que con ella se pretende resolver, de la necesidad de hacerla más operativa y de más fácil aplicación.

Algunas modificaciones a la Ley 418 de 1997

Siendo prioritaria la vigencia de los componentes básicos de la ley, se propone la prórroga de 103 de los 132 artículos que ella contiene.

En segundo término, y a partir de la experiencia que en la aplicación de la ley han tenido las diversas entidades a las que ella les asignó competencia, el Gobierno Nacional propone un conjunto de modificaciones orientadas a llenar vacíos operativos o resolver inconvenientes de procedimiento y que se enumeran a continuación, particularmente para:

Protección a los menores de edad contra efectos del conflicto armado. Se prohíbe tajantemente la incorporación a filas de menores de dieciocho (18) años de edad.

Atención a víctimas de hechos violentos que se susciten en el marco del conflicto armado interno. Se precisa el concepto de calidad de víctima, ajusta el procedimiento para actuar en caso de duda y pone en cabeza de la Red de Solidaridad Social la coordinación interinstitucional necesaria para prestar los servicios de atención y asistencia humanitaria que manda la ley.

Asistencia humanitaria. Se establece un término perentorio de noventa (90) días para la prestación de la asistencia humanitaria y radica en cabeza de la Red de Solidaridad Social el otorgamiento de subsidios de vivienda rural en la cuantía que para el efecto disponga el Presupuesto General de la Nación.

Asistencia en materia de crédito. Se amplía la competencia para el otorgamiento directo de los préstamos de que habla la ley, que se

encontraba restringida al BCH, a cualquier entidad financiera de carácter oficial que determine el Gobierno Nacional.

Garantía de los créditos. Se radica la competencia para el desembolso de los créditos de que habla la ley en el Fondo Nacional de Garantías y en el Fondo Agropecuario de Garantías, FAG y se establece la obligación de expedir el Certificado de garantía dentro de un término perentorio de tres (3) días hábiles para beneficiar a las víctimas de la violencia con un procedimiento expedito.

Protección a los intervinientes en el proceso penal. La Fiscalía General de la Nación, en su calidad de directora y coordinadora del Programa de protección a testigos, víctimas, intervinientes en el proceso y funcionarios de la Fiscalía, ha realizado observaciones de carácter práctico a las que obedecen las modificaciones que sugiere el proyecto:

La práctica enseña que no todo riesgo justifica la acción de la Fiscalía a través del Programa, por lo que restringe su utilización a los casos de riesgo inminente.

A fin de garantizar una atención oportuna y eficaz a los beneficiarios del Programa se impone la obligación de otorgarle prelación a los gastos que aquél demande.

Amplía las opciones de vinculación al Programa, otorgando legitimación a todos los servidores públicos para solicitar la inclusión de una persona en el Programa.

Faculta al Fiscal General de la Nación para delegar decisiones operativas relacionadas con la ejecución del Programa.

En materia de reserva de archivos se establece un mecanismo más estricto que el original, con el objeto de impedir que mediante argucias procesales se conozcan documentos que deben estar amparados por la reserva.

Se adecua la redacción del artículo para impedir que una interpretación equívoca permita la exoneración de responsabilidad penal por delitos cometidos con anterioridad al cambio de identidad por aplicación del Programa.

Se hace explícita la responsabilidad del INPEC respecto a las medidas de seguridad que al amparo del Programa beneficien a testigos privados de la libertad.

Se aclara la participación del Defensor de Familia en la incorporación de menores al Programa de protección, en caso de que carezcan de representante legal.

Atendiendo las graves amenazas de que son víctimas los periodistas y comunicadores sociales en ejercicio de su actividad, se les extiende la protección a personas que se encuentren en situación de riesgo de que habla el artículo 81 de la Ley 418.

Se penaliza la omisión de denuncia en los delitos de rebelión, sedición, asonada y otros relacionados con el conflicto armado interno tales como el secuestro extorsivo, el secuestro de aeronaves, la fabricación y tráfico de municiones o explosivos, el terrorismo, el concierto para cometer delitos de terrorismo, extorsión, conformación de bandas de sicarios, y el hurto de combustibles. La pena se aumenta cuando se trate de servidor público.

Información y sistemas de radiocomunicaciones. En materia de comunicaciones se amplía la competencia de control y supervisión que ejerce la DIJIN a todo equipo de comunicaciones que utilice el espectro electromagnético y se adecuan los procedimientos para llevarla a término.

Sanciones por incumplimiento de las órdenes del Presidente de la República en materia de orden público. Se ajusta el articulado estableciendo procedimientos claros para impedir la solución de continuidad en el ejercicio de la autoridad en los niveles departamental y municipal ante

situaciones de perturbación del orden público que pretendan impedir el ejercicio de sus funciones.

Control sobre el financiamiento de las actividades de las organizaciones armadas al margen de la ley. Dentro de este capítulo se faculta al Ministro del Interior, previos recopilación y análisis de la información pertinente, a solicitar al Presidente de la República la suspensión provisional de autoridades territoriales presuntamente involucradas en la desviación de recursos públicos para financiamiento de actividades de las organizaciones armadas al margen de la ley.

Fondo Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Fonsecon. Se adecua y complementa la normatividad vigente con el objeto de facilitar la operación del Fondo, que seguirá sujeto a las políticas que establezcan el Consejo Superior de Seguridad y Defensa Nacional y el Consejo Técnico Nacional de Inteligencia.

Se adiciona la obligatoriedad de constituir a cargo del Fonsecon pólizas de seguro que amparen a los servidores públicos del Ministerio del Interior, de las gobernaciones y de las alcaldías que por razón del ejercicio de sus funciones se encuentren en situación de riesgo contra su vida, integridad o seguridad.

Igualmente, las entidades del orden nacional, departamental y municipal quedan obligadas a adquirir pólizas de seguro de vida para amparar a los servidores públicos que se encuentren en un alto nivel de riesgo con motivo del ejercicio de sus funciones.

En los términos anteriores ruego a los honorables Congresistas considerar el proyecto de ley que someto a su consideración.

Honorables Congresistas,

Néstor Humberto Martínez Neira,
Ministro del Interior.

SENADO DE LA REPUBLICA
SECRETARIA GENERAL
Tramitación de Leyes

Santa Fe de Bogotá, D. C., 7 de octubre de 1999.

Señor Presidente:

Con el fin de que se proceda a repartir el Proyecto de ley número 135 de 1999 Senado, "por medio de la cual se prorroga la vigencia de algunos artículos de la Ley 418 del 26 de diciembre de 1997 y se dictan otras disposiciones", me permito pasar a su despacho el expediente de la mencionada iniciativa que fue presentada en el día de hoy ante Secretaría General. La materia de que trata el mencionado proyecto de ley es competencia de la Comisión Primera Constitucional Permanente.

El Secretario General,

Manuel Enriquez Rosero.

PRESIDENCIA DEL HONORABLE
SENADO DE LA REPUBLICA

Santa Fe de Bogotá, D. C., 7 de octubre de 1999.

De conformidad con el informe de Secretaría General, dése por repartido el proyecto de ley de la referencia a la Comisión Primera Constitucional Permanente, para lo cual se harán las anotaciones de rigor y se enviará copia del mismo a la Imprenta Nacional con el fin de que sea publicado en la **Gaceta Legislativa del Congreso.**

Cumplase.

El Presidente,

Miguel Pinedo Vidal.

El Secretario General,

Manuel Enriquez Rosero.

PROYECTO DE LEY NUMERO 136 DE 1999 SENADO*por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal.*

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

Objeto y definiciones

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

Artículo 2°. *Definiciones.* Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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

2. *Reglamento de propiedad horizontal.* Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

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

4. *Conjunto.* Desarrollo inmobiliario 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 uso 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 comercial.* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

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

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. *Expensas comunes necesarias.* Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

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

10. *Coefficientes de copropiedad.* Indices 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.* Indices 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 de uso comercial o mixto.

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 superficial cubierta de cada bien privada, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

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

CAPITULO II

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

Artículo 3°. *Constitución.* Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 4°. *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 reglamento de propiedad horizontal, que contendrá como mínimo los siguientes elementos:

1. El nombre distintivo del edificio o 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 edificio o 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 Municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

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

5. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el 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 que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley.

Parágrafo 2°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Artículo 5°. *Documentación anexa.* Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Artículo 6°. *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 de 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 de los lotes sobre los cuales se desarrollarán las futuras etapas, mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada una y el nuevo cálculo 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 del Título I de esta ley.

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

Artículo 7°. *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 alcalde municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, de los miembros del consejo de administración y del revisor fiscal, 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 propiedad horizontal

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

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

2. La decisión unánime de los titulares 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 expedida por la autoridad competente.

Artículo 9°. *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 vigentes.

Artículo 10. *Procedimiento.* La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, 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 11. *Liquidación de la comunidad.* Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, según sea el caso, la copropiedad 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, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien 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, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en 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 de este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

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 edificio o conjunto

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

1. Cuando existieron 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%)
3. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, 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 propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. 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 3° 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.

Artículo 15. *Seguros.* Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, garantizando la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional, por vía de reglamento, podrá establecer como obligatoria la constitución de pólizas para otro tipo de riesgos naturales, dependiendo de la posibilidad de ocurrencia de fenómenos catastróficos, según la amenaza existente en determinadas zonas del país.

CAPITULO V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular.* Los 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, que en virtud de esta ley se denominan bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. En todo caso prevalecerá la descripción gráfica en los planos aprobados.

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, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. Cada propietario puede enajenar su bien de dominio privado, entregarlo en anticresis o arrendamiento, sin necesidad de obtener el consentimiento de los demás propietarios.

Parágrafo 2°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Artículo 17. *Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.* 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 ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que pertuben la tranquilidad de los de más propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

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, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, etcétera.

4. Las demás previstas en esta ley y 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 quien éstos concedan uso y goce a cualquier título.

CAPITULO VI

De los bienes comunes

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

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

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

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Artículo 19. *Bienes comunes esenciales.* Son bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, 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 bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, la circulación indispensable para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Artículo 20. *Desafectación de bienes comunes no esenciales.* Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen 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 estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. 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 la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en 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, que 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 hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos 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 módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

Artículo 22. *Bienes comunes de uso exclusivo.* Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

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

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, cuando la asignación esté prevista en el reglamento y afecte de manera sustancial la equidad entre copropietarios o implique un uso lucrativo, o cuando el uso exclusivo sea aprobado por la asamblea general con esta carga.

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

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 pueden 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 todos los bienes de dominio particular o el uso y goce de otros bienes comunes sobre los que no se haya asignado el uso exclusivo.

Artículo 25. *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.* Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona 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 y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios.

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

Parágrafo 2°. 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 general 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 los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

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

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 calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características 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. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Artículo 29. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

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

CAPITULO VIII

De la contribución a las expensas comunes

Artículo 30. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario

anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

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

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

Parágrafo 3°. 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, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 31. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que en el reglamento de copropiedad se establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en lugares de amplia circulación del edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general.

Artículo 32. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y sólo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 33. Objeto de la persona jurídica. 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.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.

Artículo 34. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde éste se localiza

y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

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

Artículo 35. *Recursos patrimoniales.* Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 36. *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 uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la asamblea general o del consejo de administración, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 37. *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 de 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 38. *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 el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

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

Artículo 39. *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 el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año.

4. Autorizar modificaciones físicas a los bienes comunes, así como adoptar las decisiones que impliquen cambios en el uso y 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, cuando fuere el caso.

6. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un (1) año.

7. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

8. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

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

10. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

13. 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, cuando exista, las funciones indicadas en los numerales 1 y 3 del presente artículo.

Artículo 40. *Reuniones.* La Asamblea general se reunirá ordinariamente por los menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) 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 presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Artículo 41. *Reuniones por derecho propio.* Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.)

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

Artículo 42. *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 se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Artículo 43. *Reuniones no presenciales.* Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En 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 44. *Decisiones por comunicación escrita.* Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa 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 (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 45. *Decisiones en reuniones no presenciales.* En los casos a que se refieren los artículos 43 y 44 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 esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

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 aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 46. *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 propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad 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 47. *Decisiones que exigen mayoría calificada.* Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

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

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

3. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado el consentimiento de su propietario.

4. Reforma a los estatutos y reglamento.

5. Desafectación de un bien común no esencial.

6. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%)

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

8. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

9. Liquidación y disolución.

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

Artículo 48. *Actas.* Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que designe 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 no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. 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 consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

Artículo 49. *Mérito ejecutivo.* La copia pertinente del acta de la asamblea general de propietarios en que se aprueben las expensas comunes ordinarias y 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 que se apliquen en razón del incumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias.

Artículo 50. *Impugnación de decisiones.* El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales y al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniaras, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

CAPÍTULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

Artículo 51. *Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propie-

tarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general.

Artículo 52. *Funciones del administrador.* La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son 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 y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

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

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

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

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones

impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

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

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario 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, si se tratare de cambio de tenencia. Este paz y salvo deberá presentarse a la compañía de vigilancia para que la misma permita el desalojo del inmueble correspondiente.

14. Las demás funciones previstas en la presente Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que 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 construido y enajenado, un número de bienes privados que representen 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 comercial o mixto, integrados por más de veinte (20) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

En los otros edificios o conjuntos, será potestativo consagrar el consejo de administración, en los reglamentos de propiedad horizontal.

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, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

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.

CAPITULO XIII

Del revisor fiscal del edificio o conjunto

Artículo 57. *Obligatoriedad.* Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener

parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Artículo 58. *Funciones.* Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen.

TITULO II

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

De la solución de conflictos

Artículo 59. *Solución de conflictos.* Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores 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 y del reglamento de propiedad horizontal, se establecen los siguientes mecanismos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales:

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 consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*.

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 o arbitraje legalmente constituido. Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO II

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 60. *Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar.

Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación o conjunto, en la comunicación se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

2. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

3. Imposición de multas sucesivas que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.

4. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 61. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 2° y 3° del artículo 60 de la presente ley.

Artículo 62. *Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, una vez se encuentren en firme, de conformidad con las previsiones del reglamento de propiedad horizontal.

TITULO III

DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I

Disposiciones finales

Artículo 63. *Parcelación.* Cuando una parcelación esté 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, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

Artículo 64. *Régimen de transición.* Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dieciocho (18) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos.

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

Artículo 65. *Vigencia y derogatorias.* La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

Jaime Alberto Cabal S.,

Ministro de Desarrollo Económico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

1. El derecho de propiedad

1.a) Derechos Personales y Derechos Reales

El Código Civil Colombiano distingue entre cosas corporales e incorporales¹. Según la misma normativa, "las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles"².

A la luz de nuestro ordenamiento civil, las cosas incorporales pueden ser derechos personales o reales, división de la mayor importancia para dilucidar el carácter jurídico del derecho de propiedad.

El derecho personal consiste en la facultad jurídica que tiene una persona, denominada acreedor, de exigir a otra, llamada deudor, el cumplimiento de una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. A voces del Código Civil "Derechos personales o créditos son los que solo pueden reclamarse a ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas..."

Por su parte, el Derecho Real puede definirse como la facultad jurídica de carácter total o parcial que una persona tiene sobre una cosa³.

Se ha entendido, entonces, que los derechos reales se pueden clasificar en tres grupos, a saber⁴: derechos reales de garantía (prenda e hipoteca), derechos reales de goce (usufructo, servidumbre predial, etc.) y derecho de propiedad o derecho de dominio.

1.b) Definición del derecho de propiedad o derecho de dominio

El derecho de propiedad o derecho de dominio, tema que nos ocupa, es el derecho real que mayores facultades puede conceder a una persona sobre una cosa; así, desde los orígenes remotos de la institución jurídica en el derecho romano, le son reconocidas tres facultades inherentes: el derecho a usar la cosa, el derecho a disponer de ella y, el derecho a percibir sus frutos o beneficios⁵.

Ahora bien, la doctrina ha entendido al derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

Es absoluto toda vez que concede un poder pleno sobre la cosa, de manera que su titular puede "...hacer con ella lo que responda al interés de éste sin más deber que observar los límites impuestos por la ley"⁶.

Es exclusivo porque concede la posibilidad de hacer respetar el ejercicio de su derecho frente a terceros. Como lo anota la doctrina, "...un propietario no tiene que soportar a nadie, sea quien sea..."⁷.

La perpetuidad está referida a la no desaparición del derecho de propiedad por el no uso de la cosa y a la existencia este derecho, hasta que se destruya la cosa. Sobre el primer componente de la perpetuidad, debe decirse que si el propietario abandona su bien inmueble y ni él ni nadie ejercen posesión sobre el mismo, no deja de existir el derecho de propiedad. Este principio tiene como excepción en el derecho colombiano, la extinción del dominio en predios rurales (artículo 3º de la Ley 4ª de 1973).

2. Clases de Propiedad

La doctrina ha distinguido diversas clasificaciones de la propiedad, partiendo de su *summa divitio*, referida a la separación entre propiedad privada y propiedad pública.

Según el objeto sobre el que recae el derecho, podemos afirmar que existe propiedad sobre cosas corporales e incorporales. Sobre las cosas incorporales existe la propiedad intelectual y la propiedad industrial, y sobre las cosas corporales existe el derecho de dominio sobre bienes muebles o inmuebles.

Dentro del dominio sobre los bienes inmuebles puede distinguirse la propiedad vertical y la propiedad horizontal.

La propiedad vertical es la regla general de la propiedad inmobiliaria, de la que es corolario el principio según el cual el derecho de propiedad se extiende *usque ad coelum et ad inferos*. En este caso el propietario puede construir arriba y abajo del suelo, con las limitaciones impuestas por la Ley (*ius aedificandi*).

3. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal, tal como se ha concebido durante el presente siglo, carece de antecedentes remotos.

Sin embargo, existen diversas referencias a eventos en los que en una sola casa, dos propietarios comparten el derecho de dominio de uno y otro piso.

3.1 Babilonia

Como prueba de la existencia de la propiedad horizontal en la antigua Babilonia (2000 A.C.), se cita⁸ un acta de la época de Inmenorum, rey de Sippar donde consta la venta de la planta baja de una casa, conservándose el dominio sobre el piso superior.

Sin embargo, no puede deducirse de esta constancia histórica, que la propiedad horizontal hubiere nacido a la vida jurídica en la antigua Babilonia.

3.2 Grecia

Al igual que en la experiencia babilónica, en la antigua Grecia se tiene constancia histórica de la utilización de diversos pisos por diferentes propietarios. Quq, citado por Pabón Núñez, respalda esta tesis con el cántico XIX-594 de "La Odiséa" de Homero.

3.3 Roma

La mayoría de los estudiosos del tema, consideran que los principios informantes de la propiedad horizontal pugnan con la concepción original romana de dominio.

Algunos consideran que con la expedición de la lex Icilia (298 a.u.c.) se permitió a los plebeyos la construcción en comunidad pro indiviso, de casas en el monte Aventino.

En respaldo a esa tesis se cita un texto de Papiniano que dice:

"Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo fueran privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición"⁹

¹ Artículo 653 del Código Civil.

² Artículo 654 del Código Civil.

³ El artículo 665 del Código Civil define al derecho real como "...el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona..."

⁴ Ramírez Baquero, Edgar y otros. Derecho Inmobiliario. Páginas 14 y 15. Ediciones Rosaristas, 1ª edición, Santa Fe de Bogotá, 1995.

⁵ Código Civil, artículo 669. "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad."

⁶ Parejo Alfonso, Luciano. Derecho urbanístico. Instituciones Básicas. Página 75. Ediciones ciudad Argentina, 1986.

⁷ Alessandri y Somarriva, citado por Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Página 140. Temis, Sexta Edición, 1996.

⁸ CUQ, Eduard. Etudes sur les contracts de L'epoque de la première dynastie babylonienne" en Nouvelle Revue Historique de Droit français et étranger, año 1910, pág. 418, citado por Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXIII, pág. 538. Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1967.

⁹ "Binas quis aedes habeat una contignatione tectas, utasque diversis legavit; dixi, quia magis placet tignum posse duorum esse, ita ut certas partes cuiusque sint contignationis, ex regione cuiusque domini fore tigna; nec ullam invicem habituros actionem, ius nom esse inmissum habere. Nec interest, pure utrisque, an sub conditione alteri aedes legatae sint".

Sin embargo, buena parte de la doctrina considera que el fragmento citado hace referencia a una casa dividida verticalmente y no horizontalmente.

En conclusión, la mayoría de los tratadistas consideran "...que la llamada 'propiedad horizontal', en cuanto envuelve la distribución de un solo objeto materia entre varios dueños, por partes materiales, no pudo tener cabida en el régimen romano clásico..."¹⁰

3.4 Las Siete Partidas

Se ha reconocido la presencia de antecedentes de la institución en el Fuero Juzgo y en los Fueros Viejos, citándose fragmentos de las Partidas¹¹ en los que se consagra la posibilidad de que un edificio pertenezca a diversas personas, que están obligadas a participar de la conservación y sostenimiento del inmueble.

3.5 Francia

Durante la edad media, quizá por la falta de suelo urbano evidenciada en las ciudades amuralladas, se hizo indispensable la construcción de viviendas, cuyos pisos correspondieran a diferentes propietarios. A modo de ejemplo se citan los casos de Grenoble, Rennes, Córcega, Lyon y Chambery¹². Colin y Capitant¹³ citan el artículo 116 de la Costumbre de Auxerre de 1551, como prueba de la existencia de la institución, en tiempos remotos.

A pesar de haber caído en desuso las murallas y los fosos que las acompañaban, la costumbre de construir por pisos no perdió vigencia, probablemente porque era más sencillo vender casas divididas de esta forma, dado que el sistema facilita "a las fortunas modestas el acceso a la propiedad urbana".

Como consecuencia de las observaciones de los tribunales de apelación de Grenoble y Lyon, se incluyó en el Código de Napoleón el artículo 664, que distribuye, entre los distintos propietarios, los gastos de reparación y de construcción del edificio.

El texto del artículo es el siguiente:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de realizar las reparaciones y reconstrucciones, ellas se harán de la siguiente forma: las paredes maestras y la cubierta del edificio serán de cuenta de todos los propietarios, cada uno de ellos en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso satisfará los gastos del suelo del mismo. El propietario del primer piso satisfará los de la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso los del tramo del primero al segundo piso, y así en relación con los demás".¹⁴

Si bien es cierto que durante un tiempo la resolución de otro tipo de conflictos entre los propietarios, el alcance de los derechos sobre los bienes destinados al uso común, etc., correspondió a los jueces, también lo es que el legislador francés expidió diversas reglamentaciones para tratar de subsanar los vacíos del Código Civil, dentro de las que cabe citar a la Ley del 28 de julio de 1938, el decreto - ley del 29 de noviembre de 1939, la ley del 4 de abril de 1953, la ley del 20 de mayo de 1955, la ley del 10 de julio de 1965, la ley del 2 de enero de 1979, etc.

3.6 Otras legislaciones recientes

Con el aumento de la densidad demográfica de las ciudades y la especulación con el suelo urbano, la propiedad horizontal se ha universalizado, siendo común en la mayoría de los países.

Sin embargo, en algunos, como en Suiza¹⁵, Alemania¹⁶ y Argentina¹⁷, primó, en algún momento, el criterio prohibitivo de la propiedad horizontal. En Argentina, los partidarios de la prohibición han esbozado dentro de sus argumentos la extensión del país (disponibilidad de tierra para construir), la fobia latina hacia todo lo que signifique compartir cosas, y la inexistencia de cultura general que permitiera la sana y pacífica convivencia entre vecinos.

Demostrada la utilidad de la institución, se expidió en Argentina la Ley 13.512 del 13 de octubre de 1948 y la Ley 19.724 del 6 de julio de 1972 (régimen de prehorizontalidad).

En España, mediante la Ley 49 del 21 de julio de 1960¹⁸, que subrogó el artículo 396 del Código Civil¹⁹ se organizó el sistema de propiedad horizontal. Recientemente, con el fin de acercar esta ley a la realidad social española²⁰ se expidió la Ley 8ª de 1999²¹, dentro de cuyos objetivos está dar mayor flexibilidad para la toma de decisiones de la comunidad de propietarios, luchar contra la morosidad de los copropietarios, y regular la formación de las actas de juntas, entre otros²².

3.7 Colombia

Nuestro Código Civil no contempló el tema de la propiedad horizontal, a pesar de su clara similitud con el *Code Napoléon*.

En el año 1890, los doctores Florentino Goenaga y Dionisio Arango, incluyeron dentro de un proyecto de reforma al Código Civil, dos artículos (arts. 23 y 24), inspirándose en las normas vigentes en España en ese momento. Sin embargo los artículos fueron retirados del proyecto.

Solo hasta 1946, los doctores Alfonso Araújo y Humberto Gómez Naranjo presentaron un proyecto de ley de 30 artículos sobre "propiedad de pisos o departamentos en un mismo edificio". Este proyecto no alcanzó a consagrarse como Ley de la República.

Sin embargo, en virtud de las facultades previstas para el Presidente de la República en caso de decretarse el estado de sitio, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1286 de 1948, cuya finalidad fue estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las afectadas por los hechos del 9 de abril de ese año.

En el mes de diciembre, el Congreso convirtió el texto del decreto, en la Ley 182 de 1948, reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

Posteriormente, el 8 de enero de 1985 se expidió la Ley 16, que creó el "insólito" paralelismo de los regímenes de propiedad horizontal, permitiendo acogerse a sus disposiciones o a las previstas en la Ley 182 de 1948. Las dos leyes fueron reglamentadas por medio del Decreto 1365 de 1986.

¹⁵ Artículo 675 del Código Civil Suizo.

¹⁶ Artículo 1014 del Código Civil Alemán.

¹⁷ Artículo 2617 del Código Civil Argentino.

¹⁸ Art. 396 Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto".

"Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados". Redactado por la Ley 49/1960, del 21 de julio (B.O.E. del 23 de julio), de Propiedad Horizontal.

¹⁹ Aprobado por R.D. del 24 de julio de 1889.

²⁰ Preámbulo de la Ley de Reforma a la Ley 49/1960 del 21 de Julio, sobre propiedad horizontal.

²¹ Boletín Oficial del Estado de 8/4/99.

²² Boletín Oficial de las Cortes Generales. Congreso de los diputados, VI legislatura, número 245-5 del 25 de marzo de 1999. Edita: Congreso de los Diputados, Madrid.

¹⁰ Montejo Camargo, Javier R. De la Propiedad Horizontal en Colombia. Santa Fe de Bogotá, 1993, pág. 14, editorial Temis.

¹¹ Partida 3ª, título XXXII, ley 26.

¹² Ripert, Georges y Boulanger, Jean. Tratado de Derecho Civil. Tomo IV. Los Derechos Reales. Editorial La Ley, Buenos Aires, 1960. Página 313 y Colin, Ambrsio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo II. De los Bienes y de los Derechos Reales Principales. Editorial Reus, Madrid 1961. Página 203.

¹³ Op. Cit.

¹⁴ Vásquez Díaz, Pedro Roberto. La Propiedad Horizontal y el problema de la vivienda urbana en Colombia. Tesis de Grado de la Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1961. Página 18.

4. Legislación vigente en Colombia en materia de propiedad horizontal

Como se señaló arriba, las disposiciones que constituyen el marco general de la propiedad horizontal, están contenidas en las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985.

4.1 Ley 182 de 1948

La ley no consagra una definición de propiedad horizontal, limitándose a autorizar que los pisos o departamentos de un edificio, pertenezcan a diferentes propietarios, siempre y cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común. Indica que se es propietario de un piso o departamento, y comunero de los bienes de uso o servicio común.

Se señala que los bienes de uso o servicio común, que son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y permiten el uso y goce de los pisos o departamentos, son inalienables e indivisibles.

A pesar de su carácter de indivisibles, se establece como mecanismo para tasar los derechos de cada copropietario sobre ellos, la proporción directa respecto del valor de los bienes privados; valor éste que condiciona la cuantía de las expensas necesarias a la administración, construcción, reparación y seguros. Esta proporción determina los derechos a la indemnización del seguro, en los casos en que el edificio no pudiere ser reconstruido (artículo 18) y las obligaciones de los propietarios en los eventos de división de hipotecas (artículo 23).

Como limitación al uso y goce de los bienes de uso o servicio común, se consagra el deber de usarlos según su destino ordinario, sin que sea dado perturbar el uso legítimo concedido a los demás propietarios.

La regla general en cuanto al manejo de la copropiedad, supone que el administrador tendrá el carácter de mandatario de la comunidad de propietarios²³. Sin embargo, se contempla la posibilidad de que se constituya una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio:

²³ Ley 95 de 1890.

Adicionalmente, la Ley 56 de 1985²⁴ permite a los copropietarios constituir asociaciones con personería jurídica para efectos de los servicios comunes relacionados con la vivienda.

4.2 Ley 16 de 1985

Define la propiedad horizontal como una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva a determinadas partes de un inmueble y objeto de propiedad de una persona jurídica a las áreas de uso o servicio común, que nace, *ipso iure*, de conformidad con las prescripciones de esa ley.

Aunque conserva el principio según el cual los bienes de uso o servicio común son indivisibles e inalienables, consagra como excepción a la regla el evento en el cual los bienes no sean necesarios para el disfrute y servicio común y la decisión haya sido votada, al menos, por las 4/5 partes de los votos de la asamblea general.

El voto en la asamblea general de la persona jurídica es proporcional al derecho de dominio sobre los bienes de dominio exclusivo o particular.

La persona jurídica es obligatoria cuando el inmueble se sujeta a las disposiciones de esta ley.

Por último, en su artículo 10, establece la posibilidad de someter la propiedad horizontal a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985.

4.3 Diferencia entre los dos regímenes.

La principal diferencia entre los dos regímenes de propiedad horizontal radica en la existencia y obligatoriedad de la persona jurídica bajo el imperio de la Ley 16 de 1985, que tiene la titularidad del derecho de dominio y la administración de los bienes comunes.

Como se señaló arriba, la ley 16 de 1985 consagra la posibilidad de desafectar bienes comunes, a contrario sensu de lo acaecido bajo las directrices de la ley 182 de 1948.

La Ley 16 de 1985 no consagra la regla de la unanimidad de copropietarios asistentes a la reunión, para reforma de estatutos, mientras que la ley 182 de 1948 sí lo hace.

²⁴ Art. 21.

Cuadro comparativo de los dos regímenes vigentes en materia de propiedad horizontal en Colombia

Ley 182 de 1948	Ley 16 de 1985
<p>Artículo 1°. Aplicación de la ley y autorización para que los pisos o departamentos de un edificio pertenezcan a diferentes propietarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los pisos o departamentos deben ser independientes y tener salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. - Incluye como piso al subsuelo o buhardilla. 	<p>Artículo 1°. Definición. - Forma de dominio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hace objeto de propiedad exclusiva a determinadas partes de un inmueble. - Hace objeto de propiedad de una persona jurídica a una persona jurídica, a las áreas destinadas al uso o servicio común.
<p>Artículo 2°. Se es propietario exclusivo del piso o departamento y comunero de los bienes de uso o servicio común.</p>	<p>Artículo 1°. Los bienes afectados al uso común son de una persona jurídica diferente de los propietarios de pisos o departamentos.</p>
<p>Artículo 3°. Los bienes de uso o servicio común son inalienables e indivisibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se definen como aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio. - Permiten a los propietarios el uso y goce de los pisos o departamentos. 	<p>Artículo 6°. Los bienes de uso o servicio común son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La excepción a la indivisibilidad y a la inalienabilidad se produce con las 4/5 partes de los votos de la asamblea general, siempre y cuando se determine que estos bienes no son necesarios.
<p>Artículo 4°. Los derechos de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común son proporcionales al valor de los bienes privados.</p>	<p>Artículo 4°. El voto en asamblea general es proporcional al derecho de dominio, no al valor.</p>
<p>Artículo 5°. Cada copropietario debe contribuir a las expensas necesarias a la administración, construcción, reparación y seguros, en proporción al valor de su unidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se establece este deber, en lo relacionado con escaleras y ascensores, para los propietarios de primer piso y sótano. - Las cuotas por impuestos o tasas deben ser pagadas por cada propietario como si se tratara de bienes aislados. 	<p>Artículo 7° Los derechos y obligaciones de los propietarios sobre bienes privados, se transfieren a la persona jurídica. Las demás prescripciones de la ley 182 de 1948, sobre bienes comunes, se entienden referidos a la persona jurídica.</p>
<p>Artículo 6°. Cada propietario puede servirse de los bienes comunes siempre y cuando los use según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo a los demás.</p>	<p>La disposición del artículo 6° de la Ley 182 de 1948 es aplicable al régimen de la ley 16 de 1985, en virtud del artículo 7° de la última.</p>
<p>Artículo 7°. Cada propietario puede usar los bienes de dominio privado según el reglamento de copropiedad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - No puede ejecutar actos que perturben la tranquilidad o comprometan la seguridad, solidez, o salubridad del edificio. - Cobro de multas ante juez. 	<p>Guarda silencio sobre el tema, pero subroga el último inciso, mediante su artículo 9°.</p>

Ley 182 de 1948	Ley 16 de 1985
Artículo 8°. Cada propietario puede enajenar su piso o departamento sin autorización de los demás copropietarios.	Guarda silencio.
Artículo 9°. La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la inscripción y al piso o departamento sin nueva inscripción.	Guarda silencio.
<p>Artículo 10. La inscripción por primera vez de un derecho real, sobre un piso o departamento, requiere acompañar un plano del edificio, que debe ser protocolizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deben cumplirse los requisitos del artículo 2659 del Código Civil. - Debe definirse la ubicación y linderos del edificio. - El número y la ubicación deben corresponder a los previstos en el plano. - La transferencia del dominio de pisos o departamentos, debe inscribirse en el registro. - La constitución de hipoteca requiere, además de las previsiones generales, la ubicación y linderos del edificio y el número y ubicación igual al plano. 	Guarda silencio.
<p>Artículo 11. Los propietarios pueden constituir una sociedad para administrar bienes comunes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De no constituirse sociedad, deben redactar un reglamento de copropiedad que precise derechos y obligaciones, con la aprobación unánime de los copropietarios. - El reglamento debe ser reducido a escritura pública e inscrito con los títulos y planos del edificio: - El reglamento tendrá fuerza obligatoria frente a terceros adquirentes. 	<p>Artículo 3° y artículo 1°. La persona jurídica es obligatoria y hace cumplir la ley, administra los bienes comunes, y dirige, maneja y administra los intereses comunes de los propietarios.</p> <p>-Se refiere al reglamento de propiedad horizontal y no al de copropiedad.</p>
<p>Artículo 12. Contenido del reglamento de copropiedad:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Normas de conservación y administración de bienes comunes. b) Facultades, obligaciones y formas de elección del administrador. c) Distribución de cuotas de administración. <ul style="list-style-type: none"> - Casos en que la gestión del administrador requiere la conformidad de la asamblea de copropietarios. - Los gravámenes extraordinarios, las mejoras voluntarias, la alteración sensible en el goce de los bienes comunes, requiere conformidad de los copropietarios asistentes a la asamblea. 	Artículo 2°. Señala la posibilidad de incluir en el reglamento de copropiedad, otras disposiciones convenientes para el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.
Artículo 13. La copia del acta de la asamblea de copropietarios, en la que se determinan expensas comunes, presta mérito ejecutivo.	Guarda silencio.
<p>Artículo 14. La indivisión de bienes comunes persiste, mientras exista el edificio.</p> <p>-Solo la destrucción superior a las ¾ partes del edificio permite la división.</p>	Artículo 6°. 4/5 partes de los votos en asamblea general permiten desafectar bienes comunes para su división o enajenación, siempre y cuando los mismos no resulten necesarios para tal fin.
<p>Artículo 15. Si la destrucción no es tan grave, debe reconstruirse así:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Costos de reparación de bienes comunes, en proporción a los derechos de los propietarios. 2. La cuota es exigible por vía ejecutiva. 	Guarda silencio.
Artículo 16. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor.	Guarda silencio.
Artículo 17. Si el edificio destruido, se reconstruye, subsisten las hipotecas.	Guarda silencio.
Artículo 18. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedan afectadas a la reconstrucción del edificio siempre y cuando sea posible la reconstrucción y exista no exista decisión unánime en contrario.	Guarda silencio.
<p>Artículo 19. El gobierno nacional debe expedir un decreto con los requisitos para el sometimiento a esta ley.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El director de obras públicas o el funcionario que haga sus veces decidirá si el edificio cumple con estos requisitos. - Los notarios no pueden autorizar escrituras, ni los registradores inscribirlas, sin copia del reglamento de copropiedad y de la certificación municipal. 	Artículo 2° La disposición es similar, por cuanto hace referencia expresa a la Ley 182 de 1948, sin embargo genera confusión, toda vez que consagra la persona jurídica de la ley 16 de 1985.
Artículo 20. El valor de cada piso será determinado por los copropietarios por unanimidad o por la autoridad catastral municipal.	Guarda silencio.
Artículo 21. Los avalúos para efectos tributarios deben hacerse para cada piso o departamento.	Guarda silencio.
Artículo 22. Autorización para dividir hipotecas en propiedad horizontal.	Guarda silencio.
Artículo 23. Una vez divididos los pisos o departamentos, la hipoteca también se divide.	Guarda silencio.
Artículo 24. Autoriza a los bancos para conceder créditos hipotecarios hasta por el 60% del valor del edificio desde el momento en que se acredite la inversión del 40 %.	Guarda silencio.
Artículo 25. El propietario del último piso no puede construir sin autorización de los demás propietarios y el del primero no puede hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción.	Guarda silencio.
Guarda silencio.	Artículo 5°. Certificación de existencia y representación de la persona jurídica corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno.
Guarda silencio.	Las diferencias entre propietarios o entre ellos y la persona jurídica, se someten al procedimiento previsto en el título XXIII, sección 1ª del Libro 3° del Código de Procedimiento Civil.
	Artículo 10. Sometimiento voluntario a uno de los dos regímenes. - Cuando se decida la aplicación exclusiva de la Ley 142 de 1948, serán aplicables las disposiciones de grandes comunidades consagradas en la Ley 95 de 1890.

5. Proyecto de ley "Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

5.1 Necesidad de la reforma

– Nueva concepción del urbanismo

Con el paso del tiempo, se evidenció la necesidad de dar respuesta, desde el derecho, a las complejas relaciones socioeconómicas surgidas como consecuencia de los avances de la concepción de agrupaciones arquitectónicas colectivas.

Los legisladores de 1985 y de 1948, no pudieron prever el inusitado desarrollo de los centros comerciales, los centros de negocios y los conjuntos residenciales y campestres. Los inmuebles sometidos actualmente al régimen de propiedad horizontal distan mucho de ser los pequeños edificios que no requerían mayores previsiones legales.

Los nuevos desarrollos urbanísticos que integran usos mixtos dan lugar a intrincadas relaciones entre los propietarios de los inmuebles privados, que hacen, ya no necesario, sino indispensable, contar con reglas de juego claras que permitan prevenir y solucionar los eventuales conflictos que se presenten.

En un mundo en proceso de urbanización, la institución de la propiedad horizontal se ha mostrado como uno de los instrumentos más eficaces para racionalizar el crecimiento de las ciudades.

El proyecto de ley prevé estas situaciones y consagra normas que permitirían la construcción de grandes proyectos (edificios o conjuntos) dentro de un marco indiscutible seguridad jurídica para propietarios, tenedores y constructores.

– Disyuntiva entre la confusa representación de la copropiedad en la Ley 182 de 1948 y la titularidad de bienes de uso común en cabeza de la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 16 de 1985

Es conocido el inconveniente planteado por el régimen de la Ley 182 de 1948, en cuya vigencia, si no se crea la persona jurídica prevista en el artículo 11, para que los propietarios ejerzan sus derechos subjetivos "como el de instaurar las acciones pertinentes con motivo de cualesquiera situaciones"²⁵, se dificulta la actuación por cuanto quien tendría la personería es el administrador, actuando como un mandatario en los términos del Código Civil.

Ante un régimen confuso como el anterior, la Ley 16 de 1985, dispuso la creación de una persona jurídica que, además de ejercer la representación legal para efectos de los bienes de uso o servicio común, será la titular del derecho de dominio sobre ellos.

Sobre el traspaso de bienes a la persona jurídica, la doctrina ha manifestado:

"¿A título de qué se transfiere de un patrimonio a otro la propiedad del suelo en estos eventos?...Hay solo un capricho de la Ley...Toda la estructura de nuestro Código Civil relativa al título y al modo, como elementos constitutivos del derecho de dominio ha sido desconocida en la Ley 16 de 1985²⁶.

El proyecto ha pretendido conciliar las dos necesidades: aclarar la representación de la copropiedad y evitar el traslado del derecho de propiedad de los bienes comunes, a una persona jurídica.

– La "insólita" dualidad de regímenes

Como se expresó arriba, el legislador colombiano ha permitido que los inmuebles que cumplan los requisitos señalados en la ley, se sometan, según lo indique su propia voluntad, al régimen de la ley 182 de 1948 o al de la ley 16 de 1985.

Esta dualidad pugna con la concepción tradicional de sistema jurídico, dando lugar a una creciente inseguridad jurídica para los propietarios o tenedores de inmuebles que deban someterse a la propiedad horizontal.

Un régimen unificado, organizado y estructurado de propiedad horizontal disminuye el conflicto de intereses propio de las relaciones de interdependencia que nacen como resultado de la vida en edificios o conjuntos.

El desarrollo de la propiedad horizontal a lo largo del tiempo, la necesidad de promover la evolución de una institución que constituye la más importante manifestación de propiedad inmobiliaria, con lógicas implicaciones en la reactivación del sector de la construcción y en la generación de empleo, indican claramente que es oportuna la presentación, a consideración del Honorable Congreso de la República, del presente proyecto de Ley.

Debemos hacer énfasis en que el proyecto es el resultado de la evolución propia de varios años de trabajo con los gremios y las personas involucradas directamente con el tema. Como consecuencia de las diversas discusiones y debates, se ha consolidado un proyecto que responde a las aspiraciones de la sociedad colombiana en materia de propiedad horizontal.

5.2 Caracteres informantes del proyecto de ley

a) *Unifica los regímenes de propiedad horizontal*

Al consagrar la regulación exhaustiva del régimen de propiedad horizontal, el proyecto termina con la dualidad normativa existente actualmente, brindando seguridad jurídica a propietarios, tenedores, constructores, jueces y autoridades administrativas.

Por otra parte se ha procurado que las disposiciones contenidas en el proyecto regulen todas las situaciones que podrían preverse dentro del régimen en comento, de manera que se facilite a los estudiosos del tema, la consulta y aplicación de la ley;

b) *Persona Jurídica sui géneris*

Como se anotó arriba, para efectos de representación judicial y extrajudicial se propone el nacimiento de una persona jurídica especial con capacidad limitada por su objeto, sin que sea dado, como sucede en vigencia de la Ley 16 de 1985, que este ente sea el titular del derecho de dominio sobre bienes comunes;

c) *Conjuntos integrados por etapas*

Ante la tendencia de desarrollar proyectos de gran magnitud, algunos con características de macroproyectos, se contempla la posibilidad de desarrollar conjuntos por etapas, sometiendo provisionalmente al régimen de propiedad horizontal, a las etapas que se conforman, para luego, mediante escrituras adicionales, incluir las etapas subsiguientes, modificando los coeficientes de copropiedad, cuando a ello hubiere lugar.

Esta disposición tiene su complemento en las regulaciones sobre entrega de bienes de uso común por parte del primer propietario, y la responsabilidad de éste en materia de administración de la copropiedad, hasta la construcción y enajenación del cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de copropiedad;

d) *Certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica*

Se propone que sea el alcalde municipal o distrital o su delegado, quien inscriba la persona jurídica que nace por ministerio de la ley, de manera que sea él mismo quien certifique su existencia y representación;

e) *Determinación del porcentaje de deterioro*

Para efectos de garantizar la objetividad en la determinación del porcentaje de deterioro del edificio o conjunto, para efectos de reconstruirlo o extinguir la propiedad horizontal, se propone que se encargue

²⁵ Ver Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Febrero 19 de 1985.

²⁶ Fernández V. José Manuel, citado por Pabón Núñez, Op. Cit. Págs 53 y 54.

esta función a una persona debidamente registrada en la lonja de propiedad raíz de la región donde se encuentran ubicados los inmuebles;

f) *Bienes comunes*

Se aclara que existe copropiedad sobre los bienes comunes, por parte de los propietarios de inmuebles privados, concediéndose la posibilidad de cambiar su destino o desafectarlos del uso común, cuando no sean considerados como esenciales.

Se consagra la posibilidad de establecer bienes comunes de uso exclusivo, definidos como aquellos que, sin ser necesarios para el ejercicio de los derechos de la mayoría de los propietarios de inmuebles privados, su uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. A modo de ejemplo se citan las terrazas, cubiertas, patios interiores, etc. Se establece como carga para el propietario a quien se haga entrega de bienes comunes de uso exclusivo, el pago de las mejoras necesarias causadas por hechos o actos diferentes de defectos de construcción o fallas estructurales en dichos bienes.

De igual forma, se establece la posibilidad de reconocer la existencia de bienes comunes de uso circunstancialmente exclusivo;

g) *Sectores y módulos de contribución*

Como quiera que en los edificios o conjuntos de uso residencial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso;

h) *Reuniones de la asamblea general*

Con el fin de evitar la parálisis de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, como consecuencia del ausentismo en las reuniones de la asamblea general, se han establecido diversos mecanismos y modalidades de reunión, como las reuniones no presenciales y las decisiones por comunicación escrita.

Las disposiciones se complementan con la estructuración de sistemas claros en materia de quórum, mayorías y mayorías calificadas, para temas de interés crucial para los copropietarios;

i) *Consejo de administración*

A pesar de las disposiciones para evitar las consecuencias lesivas del ausentismo en la asamblea general, existe dificultad para convocarla con cierta frecuencia, para tomar decisiones que tengan el carácter de urgentes.

En consecuencia se ha previsto la existencia de un consejo de administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de veinte inmuebles de dominio privado.

Este consejo, que también puede ser creado en otros edificios o conjuntos, según lo indique el reglamento de propiedad horizontal, tiene como función fundamental actuar como intermediario entre la asamblea general y el administrador. De igual forma, es dado a la asamblea delegar en el consejo algunas de sus facultades;

j) *Solución de conflictos*

Se prevé la creación de un comité de convivencia que interviene en la solución de las controversias que puedan surgir con motivo de la vida en conjuntos o edificios, así como un procedimiento ágil para su solución, que incluye la posibilidad de acudir a conciliación, amigable composición o arbitraje.

Uno de los objetivos que persigue la creación de este comité es generar conciencia entre los copropietarios, de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad, tan deterioradas en las grandes ciudades;

k) *Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias*

Se consagran cuatro tipos de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias por parte de los propietarios o tenedores de inmuebles privados.

Estas sanciones podrán ser impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, de conformidad con el procedimiento que determine el reglamento de propiedad horizontal, con sujeción al debido proceso, proporcionalidad y graduación de la pena. Se parte de la base de la proscripción de la responsabilidad objetiva, por lo que se exige que se tenga en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia, la impericia y la negligencia;

l) *Régimen de transición*

El proyecto de ley establece un término de dieciocho meses para la adecuación de los reglamentos internos de los edificios o conjuntos sometidos a alguno de los regímenes de propiedad horizontal, para garantizar la concordancia de éstos con la nueva ley.

Ante el incumplimiento de tal disposición, se propone consagrar que, por ministerio de la ley, se entiendan incluidas las disposiciones de la misma en los reglamentos, afectándose por invalidez los actos de los órganos de administración, cuando sean contrarios al nuevo régimen de propiedad horizontal.

Jaime Alberto Cabal S.,
Ministro de Desarrollo Económico.

SENADO DE LA REPUBLICA
SECRETARIA GENERAL

Tramitación de Leyes

Santa Fe de Bogotá, D. C., 8 de octubre de 1999.

Señor Presidente:

Con el fin de que se proceda a repartir el Proyecto de ley número 136 de 1999 Senado, *por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal*, me permito pasar a su despacho el expediente de la mencionada iniciativa que fue presentada en el día de hoy ante Secretaría General. La materia de que trata el mencionado proyecto de ley es competencia de la Comisión Primera Constitucional Permanente.

El Secretario General,

Manuel Enríquez Rosero.

PRESIDENCIA DEL HONORABLE
SENADO DE LA REPUBLICA

Santa Fe de Bogotá, D. C., 8 de octubre de 1999.

De conformidad con el informe de Secretaría General, dése por repartido el proyecto de ley de la referencia a la Comisión Primera Constitucional Permanente, para lo cual se harán las anotaciones de rigor y se enviará copia del mismo a la Imprenta Nacional con el fin de que sea publicado en la *Gaceta Legislativa del Congreso*.

Cúmplase.

El Presidente,

Miguel Pinedo Vidal.

El Secretario General,

Manuel Enríquez Rosero.

CONTENIDO

Gaceta número 364 - Lunes 11 de octubre de 1999

SENADO DE LA REPUBLICA

PROYECTOS DE LEY

	Págs.
Proyecto de ley numero 135 de 1999 -Senado, por medio de la cual se proroga la vigencia de algunos artículos de la ley 418 del 26 de diciembre de 1997 y se dictan otras disposiciones.....	1
Proyecto de ley numero 136 de 1999 senado, por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal.	10