



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

ISSN 0123-9066

AÑO IX - Nº 217

Santa Fe de Bogotá, D. C., viernes 16 de junio de 2000

EDICION DE 36 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

PONENCIAS

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 136 DE 1999 SENADO

por medio de la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal.

Honorable Senador

MIGUEL PINEDO VIDAL

Presidente

Honorable Senado de la República

Procedemos a rendir ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 136 de 1999, "por medio de la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal", de autoría del Ministerio de Desarrollo, el cual fue aprobado por unanimidad en la Comisión Primera del Senado de la República el día 31 de mayo del año 2000, en los siguientes términos:

1. Importancia del Proyecto y necesidad de la reforma

El proyecto de ley de la referencia se relaciona con uno de esos temas que el legislador y el Estado en general van posponiendo y que son vitales para la vida de las personas, por cuanto afecta el diario vivir en multitud de aspectos relacionados con la vecindad, la convivencia, la seguridad, el derecho de propiedad, los bienes comunes, entre otros.

La situación es más complicada de lo que a primera vista aparece si se tiene en cuenta que en la actualidad tienen plena vigencia dos estatutos legales que simultáneamente regulan el Régimen de Propiedad Horizontal mediante sendas leyes, la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, pudiendo los ciudadanos acogerse a una u otra, lo que genera todo tipo de conflictos, discordancias y aun de interpretaciones y decisiones por parte de las autoridades, a más de la confusión que se presenta por desconocimiento de las autoridades judiciales que indistintamente fallan acogiendo una u otra norma legal.

Además, el país ha vivido en los últimos decenios un acelerado proceso de urbanización que invirtió la proporcionalidad de residencia pasando a una población urbana más del 70% de los colombianos frente a la población rural, que se ha desplazado a las cabeceras municipales y de estas a las capitales y ciudades más pobladas en busca de seguridad, oportunidades y mejor calidad de vida.

Nada más, para fechas del V Censo Nacional de Vivienda de 1993, la cantidad de viviendas tipo apartamento, que de un modo u otro deberían estar acogidos al Régimen de Propiedad Horizontal, presentaba una cifra cercana a los 900.000 apartamentos, lo que indica a las claras que para ese año alrededor de 4.5 millones de personas convivían en inmuebles en los

que se combinan simultáneamente la propiedad privada y la copropiedad sobre áreas comunes, rasgo característico fundamental de los inmuebles sujetos al régimen en discusión. Hoy, pasados ocho años del censo, podríamos inferir que no menos de seis millones de colombianos serán beneficiados con la expedición de una ley clara, coherente y efectiva que regule las relaciones de copropiedad.

A ello hay que sumarle la inmensa cantidad de centros comerciales y otras unidades de negocios que poco a poco han ido ganando terreno y se han ido convirtiendo en la norma corriente de desarrollo de establecimientos comerciales, centros de negocios y oficinas, por razones de seguridad, optimización de recursos y aprovechamiento del espacio, que de acuerdo con cifras de la Federación Nacional de Comerciantes, FENALCO, supera el número de 1.300 centros comerciales.

Afirma con razón el gobierno, en su exposición de motivos que "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".

Por tanto, es de suma importancia el trámite y discusión del presente proyecto de ley que en buena hora presentara el gobierno nacional, por iniciativa del Ministerio de Desarrollo Económico y Social, pues es urgente dar respuestas a los ciudadanos y establecer un régimen de seguridad jurídica para el manejo de las complejas relaciones socioeconómicas surgidas a partir del vertiginoso avance de las distintas modalidades de agrupaciones arquitectónicas colectivas.

2. Características de la Propiedad Horizontal

2.1 Definición

La propiedad horizontal es un derecho de dominio *sui generis* sobre inmuebles divididos en apartamentos o locales que son susceptibles de

aprovechamiento independiente. Tal derecho de dominio atribuye a los propietarios de los bienes privados (apartamentos o locales) un derecho singular y exclusivo sobre éstos, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes servicios y bienes comunes del inmueble¹.

2.2 Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal ha sido debatida ampliamente, sin llegar la doctrina a un acuerdo perdurable. En efecto, el debate alrededor del fundamento teórico de la propiedad horizontal se ha caracterizado por la multiplicidad de teorías que buscan dar sustento jurídico a esta figura.

En consideración a lo anterior, y con el fin de evitar discusiones bizantinas de carácter teórico que pueden llegar a opacar la evidente utilidad práctica del propuesto Régimen de Propiedad Horizontal, se procederá a continuación a exponer las más relevantes teorías respecto de la naturaleza jurídica de la figura bajo estudio, finalizando este acápite con la identificación de la teoría que informa el proyecto de ley, que no es otra distinta de la teoría que ha dado sustento a la legislación previa sobre el particular en Colombia, cuyo desarrollo legislativo, sin embargo, no ha tenido la coherencia deseada, punto éste que se expondrá más adelante.

a) La teoría “acéfala”

La teoría “acéfala”, tal como es denominada por Burtera² y Pabón³, niega la propiedad horizontal como una forma de propiedad. Parte de considerar que la propiedad horizontal atribuye a los titulares de bienes privados poderes distintos del dominio, toda vez que la propiedad en sentido estricto implica el derecho de excluir a cualquier otra persona del goce de la cosa, derecho que no se tiene en el marco de la propiedad horizontal, ya que debe permitirse el goce de los bienes comunes por parte del resto de propietarios de bienes privados; así, no habría propiedad como tal en la propiedad horizontal.

b) Teoría de la Comunidad

Como consecuencia de las evidentes limitaciones prácticas que implicaba el carácter de no-propiedad de la propiedad horizontal en la llamada teoría acéfala, la doctrina desarrolló la teoría de la comunidad como fundamento de la propiedad horizontal. De acuerdo con esta teoría, la propiedad horizontal crea una particular comunidad de derechos correspondientes a distintos titulares que ejercen sus facultades simultáneamente sobre un objeto corporal: el edificio en conjunto⁴.

La comunidad, conforme al Código Civil, es un cuasicontrato en el cual dos o más personas tienen el derecho de propiedad sobre una cosa singular, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o convención que se le parezca; en esta medida, en la propiedad horizontal no existen, según los defensores de esta teoría, derechos exclusivos y derechos comunes, solo existen éstos últimos, que pesan sobre todo el edificio.

Tales derechos comunes se ejercen sobre una porción del edificio, de tal manera que el dueño puede oponer a los otros el derecho exclusivo de uso y goce que le corresponde sobre la porción físicamente limitada que se le ha atribuido, estando facultado para transmitir a perpetuidad su derecho de comunero; de la misma manera, la indivisión debe ser forzosa y perpetua, razón por la cual se ha llamado a esta teoría “tesis de la indivisión forzosa”⁵.

Ahora bien, no obstante la aparente coherencia jurídica de la aproximación bajo estudio, no es consecuente la asimilación de la propiedad horizontal a la figura de comunidad propiamente dicha, por cuanto:

- En la comunidad, el comunero puede pedir la división de la cosa común (C.P.C., art. 467), ya que nadie está obligado a permanecer en indivisión. Esta situación tornaría imposible la existencia de un Régimen de Propiedad Horizontal en caso de adoptarse la teoría de la comunidad propiamente dicha, ya que cualquier copropietario podría solicitar la división de la cosa, acabando así el sometimiento del inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

- En la comunidad los frutos se distribuyen en proporción a la cuota parte, en la propiedad horizontal existe un goce inmaterial de los bienes, no distribuible físicamente.

- En la propiedad horizontal cada uno de los propietarios tiene un derecho de dominio independiente y autónomo sobre su piso o departamento, tal derecho no puede existir en el marco de la comunidad.

- De la misma manera, este derecho de dominio no ha sido adquirido mediante un cuasicontrato, ha sido adquirido mediante cualquiera de los modos de adquirir el dominio, consagrados en el Código Civil.

- El nuevo adquirente no subordina su derecho a la futura división, porque se le transfiere un objeto cierto, no una cuota ideal⁶.

b.1 La Teoría de la Comunidad *sui generis*

En virtud de las objeciones a la comunidad en sentido estricto enunciadas anteriormente, la doctrina desarrolló un concepto novedoso de comunidad; es decir, una especie de “comunidad *sui generis*”, que a la postre fue el adoptado en la Ley 182/48.

En efecto, se sostuvo en su momento que la propiedad horizontal es un caso de “comunidad especial de bienes, ya por referirse concretamente a cosas, ya porque dentro de esta copropiedad de las mismas hay cosas comunes y cosas referidas al dominio particular de algunos copropietarios⁷”, idea que fue plasmada en el artículo 2° de la Ley 182/48, al establecerse que “Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectados a uso común”.

Ahora bien, si bien es cierto la teoría de la comunidad *sui generis* fue de gran utilidad, y sirvió para articular en gran medida el funcionamiento de los edificios divididos por pisos o departamentos, la praxis administrativa se vio entorpecida por las consecuencias que derivaban del carácter de comuneros de los copropietarios. En efecto, la administración y manejo de los bienes comunes se tornaba difícil en el marco de la comunidad *sui generis*, en especial en lo concerniente a la representación legal de los comuneros y la responsabilidad por la administración de los bienes, problemática que se vive en toda su intensidad en el ámbito colombiano, bajo el imperio de la Ley 182/48, como se verá más adelante.

c) Teoría de la Sociedad:

En reacción a las limitaciones administrativas que imponía la teoría de la comunidad (en sentido estricto y *sui generis*), la doctrina civilista articuló la llamada teoría de la sociedad, con el fin de darle un sustento jurídico coherente a la propiedad horizontal. La teoría de la sociedad se desarrolla siguiendo los lineamientos del derecho societario inglés y estadounidense⁸, y establece que la propiedad horizontal implica la existencia de una sociedad civil, cuyo capital está representado por el edificio; el coeficiente de copropiedad constituye el aporte de cada socio, equivalente al valor invertido en la adquisición del piso o apartamento⁹.

La teoría bajo estudio presentó en un principio la gran ventaja de dar fundamento para la creación de una persona jurídica que cuya función fuera la administración de los bienes comunes, alternativa imposible bajo el imperio de la comunidad. Sin embargo, un amplio sector de la doctrina no dudó en criticar la equivalencia propuesta entre la propiedad horizontal y el contrato de sociedad, esgrimiendo verdaderos argumentos de peso, entre los cuales vale la pena destacar los siguientes:

- El aporte de los socios, su ánimo de asociarse (*affectio societatis*), y la distribución de pérdidas y ganancias, elementos esenciales de un contrato de sociedad¹⁰, no se dan en la propiedad horizontal. En efecto, en propiedad horizontal no existe, en principio, un ánimo de lucro; como tampoco existe una distribución de pérdidas y ganancias en los términos exigidos por el derecho societario.

1 Montejo Camargo, Javier. *De la Propiedad Horizontal en Colombia*. Editorial Temis. Bogotá, 1993. Pág. 28.

2 Burtera, Antonio. *La Copropiedad en los Edificios por Pisos*. Utet. Torino, 1932. Pág. 19.

3 Pabón Núñez, Ciro. *La Propiedad de Inmuebles Divididos por Pisos o Departamentos*. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá, 1990. Pág. 89.

4 Cfr. Valverde, Calixto. *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid, 1910. Pág. 247; Castán Tobeñas, José. *Derecho Común, Civil y Foral*. Editorial Reus. Madrid, 1962. Pág. 121.

5 Montejo Camargo, Javier. Op. cit. Pág. 20.

6 Fuente: Ibidem.

7 Sánchez Román. *Estudios de Derecho Civil*. Madrid, 1899. Pág. 178. En el mismo sentido: Colin, A. Capitant, H. *Curso Elemental de Derecho Civil*. T. II. V. II, Editorial Reus. Madrid, 1923. Pág. 693.

8 Cfr. Hamilton, Robert W. *The Law of Corporations*. 2nd Edition. West Publishing Company. St. Paul, Minnesota, 1987. Págs. 95 y ss.

9 La teoría de la sociedad como sustento jurídico de la propiedad horizontal fue defendida en su momento por Troplong y la Corte de Apelación de Roma, en sentencia del 19 de abril de 1931 (Citados por Pabón, Ciro., op. cit. Pág. 96).

10 Narváez García, José Ignacio. *Teoría General de las Sociedades*. Editorial Legis. Bogotá, 1999. Pág. 26.

- En la propiedad horizontal no se advierte el ánimo de limitar la responsabilidad del socio en lo concerniente a la gestión social, como tampoco se advierte una separación entre el capital social y el capital personal de los socios.

- El derecho del socio en el contrato de sociedad es personal mueble, pues recae no sobre los bienes que pueda poseer la sociedad, sino sobre las utilidades sociales; por el contrario, en el marco de la propiedad horizontal, el derecho del copropietario es real inmueble que recae sobre los bienes a administrar.

- Las disposiciones específicas sobre duración, causales de disolución y liquidación de la sociedad son incompatibles con la propiedad horizontal.

d) Teoría de la Persona Jurídica

Finalmente, frente a las críticas creadas por la teoría de la propiedad horizontal como sociedad, la doctrina desarrolló la teoría de la persona jurídica. En el marco de esta teoría, al someterse un bien inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal se crea una persona jurídica distinta de los copropietarios, que pasa a ser propietaria exclusiva de los bienes comunes¹¹. Esta perspectiva fue adoptada en nuestro país por la Ley 16/85, cuyo artículo 3° establece que “la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados (...)”.

Ahora bien, en el marco de la propiedad horizontal como persona jurídica distinta de los copropietarios y dueña de los bienes comunes, se presenta un especial problema:

De acuerdo con el Código Civil, la adquisición de derechos reales se da mediante dos “pasos”: el título y el modo. Ningún derecho real puede adquirirse sin la confluencia de las anteriores fuerzas. El título es el hecho de hombre generador de obligaciones (o la misma ley) que da la posibilidad de adquirir el derecho real de manera directa; por su parte, el modo es la forma jurídica de ejecutar o realizar el título cuando este genera constitución o transferencia de derechos reales.

Considerando lo anterior, es claro el problema que presenta el sistema planteado por la teoría bajo estudio: la nueva persona jurídica, creada *ipso iure*, adquiere el derecho de dominio sobre los bienes comunes sin título alguno.

e) Perspectiva teórica desarrollada en el proyecto de ley

La problemática envuelta en la teoría de la propiedad horizontal como persona jurídica, explicada en líneas anteriores, no puede convertirse en obstáculo insalvable que impida el desarrollo de un Régimen de Propiedad Horizontal jurídicamente coherente y socialmente consecuente con la realidad de nuestro país.

En efecto, la perspectiva de la propiedad horizontal como persona jurídica nos brinda las herramientas para lograr un Régimen de Propiedad Horizontal ágil, justo, y con una estructura jurídica fuerte. La existencia de una persona jurídica facilita la labor de administración y representación legal de la propiedad horizontal, identifica claramente las funciones de cada uno de sus órganos y garantiza la efectividad de los derechos y obligaciones que se derivan del régimen, llevándonos todo lo anterior a una convivencia pacífica, determinada por un conducto regular de resolución de conflictos. En consecuencia, en este marco se adscribe el proyecto de ley.

Ahora bien, el escollo teórico señalado de manera constante por la doctrina y reseñado en líneas anteriores, es salvado en el proyecto de ley al dejar el dominio de los bienes comunes en cabeza de los copropietarios, instituyéndose una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo objeto es la administración de tales bienes, de los cuales, valga insistir, no es propietaria, pero simplemente administradora. De esta manera, se conservan las virtudes de la propiedad horizontal como persona jurídica, pero se evita la transferencia del dominio sobre los bienes comunes.

Es así como el artículo 33 del proyecto de ley establece que “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”.

3. La Propiedad Horizontal en la legislación colombiana: Un “horizonte” problemático

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.

Tal como se enunció en la primera parte, existen en la actualidad dos regímenes plenamente aplicables, a voluntad de los propietarios, en lo concerniente a la propiedad horizontal en Colombia: por una parte, el establecido en la Ley 182 de 1948; y por otra, el descrito en la Ley 16 de 1985. La anterior circunstancia es claramente perjudicial para los propietarios, tenedores y operarios de bienes inmuebles sujetos a tal régimen, toda vez que las disposiciones incluidas en los estatutos nombrados con anterioridad son contradictorias entre sí, creando incertidumbre y una problemática que se describirá a continuación:

De la calidad de los copropietarios de los bienes comunes

En este punto se busca identificar quién es el propietario de los bienes comunes existentes en los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y cuál es la forma de derecho de dominio que se ejerce sobre ellos.

La Ley 182 de 1948 establece que los propietarios de un piso o apartamento son dueños exclusivos de éste, por una parte; y *comuneros* de los bienes de uso o servicio común, por otra, siendo su derecho de dominio sobre estos últimos proporcional al valor de los bienes privados (art. 2°). Es así como, por ejemplo, si existe un edificio de cuatro apartamentos, dos de los cuales valen \$100'000.000, y los otros dos \$50'000.000, el propietario del apartamento de \$100'000.000 será dueño, en comunidad, del 33% de los bienes comunes, y el dueño del apartamento de \$50'000.000 será propietario del 16.5% de los bienes comunes.

Por el contrario, la Ley 16 de 1985 establece en su artículo 1° que los bienes comunes son propiedad de una *persona jurídica distinta* de los propietarios de los apartamentos o pisos; tal persona jurídica se crea *ipso iure* al registrar el reglamento de propiedad horizontal. Así, esta persona jurídica, de carácter obligatorio si el inmueble se sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal, será la dueña del 100% de los bienes comunes y tendrá como función la administración de éstos.

De la persona jurídica propietaria de los bienes comunes en la Ley 16 de 1985

Como se ve, los dos regímenes establecen características distintas para la propiedad de los bienes comunes. Ahora bien, en la Ley 16 de 1985 se presenta un especial problema en el sistema establecido, según el cual una persona jurídica distinta de los copropietarios es dueña de los bienes comunes, según ya quedó planteado.

¹¹ Esta aproximación ha sido defendida especialmente por Canelutti (Caneluti, Francisco. *Persona Jurídica y Autonomía Patrimonial* Editorial Uteha. Milano, 1953. Pág. 165) y Greco (Greco, Francisco. *Comentario al Código Civil*. Libro 3°, Tomo III. Milano, 1950. Pág. 126).

El problema que presenta pues el sistema de la Ley 16 de 1985 consiste en que la nueva persona jurídica, creada *ipso iure*, adquiere el derecho de dominio sobre los bienes comunes sin título alguno. Esta situación, altamente criticada, busca ser cambiada por el presente proyecto de ley.

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 (art. 18) y las obligaciones de los propietarios en los eventos de división de hipotecas (art. 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 propietarios¹². Sin embargo, se contempla la posibilidad de que se

constituya una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio.

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 inenajenables, 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 los 4/5 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.

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, *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.

CUADRO COMPARATIVO DE LOS DOS REGIMENES VIGENTES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

Ley 182 de 1948	Ley 16 de 1985
Artículo 1°. Aplicación de la ley y autorización para que los pisos o departamentos de un edificio pertenezcan a diferentes propietarios. - 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.	Artículo 1°. Definición. - Forma de dominio. - 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.
Artículo 2°. Se es propietario exclusivo del piso o departamento y comunero de los bienes de uso o servicio común.	Artículo 1°. Los bienes afectados al uso común son de una persona jurídica diferente de los propietarios de pisos o departamentos.
Artículo 3°. Los bienes de uso o servicio común son inalienables e indivisibles. - 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.	Artículo 6°. Los bienes de uso o servicio común son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. La excepción a la indivisibilidad y a la inenajenabilidad 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.
Artículo 4°. Los derechos de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común son proporcionales al valor de los bienes privados. Artículo 5°. Cada copropietario debe contribuir a las expensas necesarias a la administración, construcción, reparación y seguros, en proporción al valor de su unidad. - 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.	Artículo 4°. El voto en asamblea general es proporcional al derecho de dominio, no al valor. 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.
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.	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.
Artículo 7°. Cada propietario puede usar los bienes de dominio privado según el reglamento de copropiedad.	Guarda silencio sobre el tema, pero subroga el último inciso, mediante su artículo 9°.

¹² Ley 95 de 1890.

– No puede ejecutar actos que perturben la tranquilidad o comprometan la seguridad, solidez, o salubridad del edificio. – Cobro de multas ante juez.	
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.
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. – 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.
Artículo 11. Los propietarios pueden constituir una sociedad para administrar bienes comunes. – De no constituirse sociedad, deben redactar un reglamento de copropiedad que precise derechos y obligaciones, con la iaprobación 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.	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. – Se refiere al reglamento de propiedad horizontal y no al de copropiedad.
Artículo 12. Contenido del reglamento de copropiedad: - Normas de conservación y administración de bienes comunes; - Facultades, obligaciones y formas de elección del administrador; - Distribución de cuotas de administración. – 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.
Artículo 14. La indivisión de bienes comunes persiste, mientras exista el edificio. – Sólo la destrucción superior a las $\frac{3}{4}$ partes del edificio permite la división.	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.
Artículo 15. Si la destrucción no es tan grave, debe reconstruirse así: - Costos de reparación de bienes comunes, en proporción a los derechos de los propietarios. - 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.
Artículo 19. El gobierno nacional debe expedir un decreto con los requisitos para el sometimiento a esta ley. – El director de obras públicas o el funcionario que haga sus veces decidirá si el edificio cumple con estos requisitos.	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.

– Los notarios no pueden autorizar escrituras, ni los registradores inscribir las, sin copia del reglamento de copropiedad y de la certificación municipal.	
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.

4. El proyecto de ley del Gobierno

3.1 Objetivos generales

Al proyecto en discusión, le asisten tres finalidades principales:

A. Unificar el régimen dual que existe en el momento.

B. Crear un nuevo régimen de carácter técnico, que no se erija como obstáculo para la convivencia de los copropietarios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal.

C. Crear un nuevo régimen actualizado, de acuerdo con las actuales tendencias urbanísticas; y consecuente con las futuras evoluciones que tales tendencias presenten.

3.2 Descripción del proyecto

Reseñamos algunas de las características más sobresalientes del proyecto original presentado por el gobierno:

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;

b) Persona Jurídica *sui generis*.

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.

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; así como las responsabilidades del primer propietario en relación con la 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 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 desafectar los 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;

g) Sectores y Módulos de contribución.

Como quiera que en los edificios o conjuntos de uso comercial 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, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales.

Esta situación alcanzó a presentar inquietud entre personas y profesionales que tienen relación con el tema, pues en el proyecto no estaba claro

y la apreciación general es que este precepto puede tener validez y utilidad en los comerciales y mixtos, en tanto que en los residenciales podría convertirse en una fuente de conflictos;

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 quorum, mayorías y mayorías calificadas, para temas de interés crucial para los copropietarios;

i) Consejo de administración.

Se propone la existencia de un consejo de administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta inmuebles de dominio privado;

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 de conformidad con el procedimiento que determine el reglamento de propiedad horizontal, con sujeción al debido proceso, proporcionalidad y graduación de la sanción. 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 estos 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.

5. Principales modificaciones al proyecto original

Una vez escuchadas personas de distintas organizaciones relacionadas con la propiedad Horizontal y estudiado por los ponentes el proyecto, nos permitimos proponer una serie de modificaciones al mismo, que pretendemos reforzar los propósitos de la iniciativa gubernamental, atender algunas necesidades de los usuarios del sistema, que no habían quedado suficientemente garantizadas, y mejorar el texto desde el aspecto de la técnica legislativa, para hacerlo más comprensible y organizado.

En cuadro adjunto se presentan las diferencias entre el proyecto original del gobierno y las modificaciones propuestas por los ponentes. Sin embargo, a continuación se reseñan los aspectos más relevantes que son materia de modificación propuesta a la Comisión Primera del honorable Senado de la República:

1. Es necesario mirar no solamente el aspecto económico y de vecindad en términos de linderos, de uso de bienes comunes y demás, sino especialmente, las importantes características sociales que tiene el proyecto, habida cuenta de la inmensa población que vive en apartamentos, edificios, conjuntos, unidades residenciales, así como los, cada día, más comunes centros comerciales. En consecuencia se le adiciona al artículo

primero una referencia al fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a tal régimen, así como la garantía de la función social de la propiedad.

Se introduce un nuevo artículo, correspondiente a los principios constitucionales que informan la ley; a saber: Función social y ecológica de la propiedad; Convivencia pacífica y solidaridad social; Respeto a la dignidad humana; Libre iniciativa empresarial y Derecho al debido proceso. Tales principios, de importancia radical para la convivencia pacífica entre los copropietarios, son enumerados y definidos, para que sirvan de directriz al momento de la interpretación de la ley.

2. El artículo 2° de definiciones pasa a ser tercero, y en él se adiciona una definición que estaba más adelante, para facilitar su identificación y localización (Bienes comunes esenciales, artículo 19 del proyecto original). Igualmente se incluye la definición de Edificio o conjunto de uso residencial que se omitía en el proyecto original.

3. Se introducen modificaciones importantes en lo concerniente a la escritura pública que constituye el reglamento de propiedad horizontal, siendo las más importantes:

a) La posibilidad que en los municipios o distritos donde existan planos prediales georeferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos sustituyan los elementos de determinación del terreno enunciados por el proyecto de ley. (Párrafo 2° del artículo 3, que pasa a ser el 4°).

b) Se establece la posibilidad que ante el evento de que se encuentren discordancias entre la escritura de constitución o adición al Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos anexados a la escritura, el Notario público respectivo dejará constancia expresa en ésta.

Las anteriores disposiciones tienen como fin último la protección del comprador del bien inmueble sujeto a propiedad horizontal, quien se encuentra en una posición de desventaja en el régimen actual, toda vez que, actualmente, la coherencia entre lo consignado en la escritura pública y lo dispuesto en las referencias anexas (tales como planos) no es guardada de manera estricta. Como consecuencia de tal hecho, es común encontrarse con situaciones en las cuales los bienes privados comprados resultan ser de menor área a lo acordado inicialmente, o al menos resultan estar en discordancia con lo establecido en los planos. Como solución a tal situación, el proyecto propone que el Notario al encontrar discordancias entre los anexos y la escritura, deje constancia expresa de esta situación, de tal manera que el comprador sea consciente, y eventualmente decida suspender su compra hasta que tal situación sea solucionada.

4. Se elimina el artículo 9° del proyecto, relativo a la extinción parcial de la Propiedad Horizontal, por considerar que cuando ésta se establece es por la totalidad del bien, áreas privadas y comunes y por lo tanto, dejar abierta la posibilidad de extinciones parciales, es dejar una fuente innecesaria de problemas y conflictos, que quedan regulados en el caso de la extinción "total".

5. En relación con los bienes privados, se elimina la primacía del llamado sistema gráfico —basado en los planos—, que establecía el proyecto original como base para definir la identidad del bien, en detrimento del método descriptivo tradicional, por considerar que no es absolutamente fiable para el comprador que no sabe interpretar escalas ni medidas gráficas distintas de la medición física real sobre terreno. Sin embargo, se establece la prelación del sistema georeferenciado donde lo hubiere, por ser de absoluta confiabilidad para todos.

Igualmente se elimina el párrafo 1° del artículo 16 que expresaba el derecho del propietario para disponer de su bien privado, por considerar que es innecesario al ser inherente al derecho de dominio sobre las cosas reales.

Se elimina el párrafo del artículo 17, que establece la obligatoriedad de lo dispuesto en esta ley, por considerarlo inocuo.

6. En el capítulo de bienes comunes, como ya se dijo, la definición de los *bienes comunes esenciales* pasó a ser parte del artículo 3°. Sobre definiciones.

Se elimina el artículo 24 que trata de Bienes circunstancialmente privados, por considerar que no es objetivo y claro, pues los bienes o son

privados o son públicos y no pueden tener una condición transitoria, menos aún, definida por ley, y que puede convertirse en fuente de conflictos, pleitos e inseguridades jurídicas.

Se adiciona un parágrafo al artículo 23, del régimen especial de los bienes comunes, estableciendo la prohibición, al propietario inicial, de vender el derecho exclusivo sobre bienes comunes, práctica que se viene presentando con alguna regularidad, en especial en el caso de parqueaderos que se dejan como bienes comunes y luego les son vendidos, como derecho de uso exclusivo, a los compradores.

7. Para el caso del incumplimiento en el pago de las expensas, se aclara que la publicación de los nombres de los morosos se hará en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios, en atención a un fallo de la Corte Constitucional, de una tutela sobre la materia.

8. Se deja opcional al reglamento el período de duración del nombramiento de revisor fiscal que estaba de manera perentoria en un año, como una decisión eminentemente privada de los copropietarios. Sin embargo, si el reglamento no lo dispone, será de un año.

9. Entre las decisiones que exigen mayoría calificada por parte de la Asamblea, de un 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, se agregó el establecimiento de expensas comunes diferentes a las necesarias. Se abre así la posibilidad que la Asamblea autorice la creación de expensas comunes diferentes de las necesarias, en consideración a las variantes necesidades de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Así, en caso de presentarse una emergencia, o una necesidad sentida por la mayoría de los copropietarios, existe gracias a esta disposición el mecanismo necesario para suplirla.

10. En consideración a la necesidad de elevar la calidad de la administración en el Régimen de Propiedad Horizontal, se establece en el artículo 51, parágrafo 2º que en los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo; de tal manera, se busca que los encargados de ejercer la administración entiendan la responsabilidad que tal cargo implica, y tengan preparación en resolver los conflictos del día a día en la convivencia bajo la propiedad horizontal.

Así mismo, atendiendo a la responsabilidad que implica la gestión financiera del administrador, se establece la posibilidad que el Gobierno Nacional disponga la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. No obstante, se prescribe un monto asegurable de la póliza superior al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

11. En relación con los conflictos entre los copropietarios o de estos con la persona jurídica de la copropiedad, se establece una primera instancia no judicial que para los edificios o conjuntos residenciales será el Comité de Convivencia y para los comerciales o mixtos será un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido.

12. Finalmente, en lo concerniente a la transición entre regímenes, se establece que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, el proyecto establece un plazo de 18 meses a partir de la vigencia de la ley. Los ponentes consideran que es un término demasiado largo y que significa mantener la vigencia de un sistema obsoleto, contradictorio y dual por demasiado tiempo; en consecuencia propone seis meses dejando al ejecutivo la opción de prorrogarlo por seis meses más en la reglamentación de la ley.

En cuadro anexo, presentamos las diferencias entre el proyecto original del gobierno y las modificaciones propuestas por los ponentes.

Antes de terminar este escrito, vale la pena resaltar algunos otros aspectos que contempla el proyecto, que no han sido mencionados en la ponencia y que contribuyen a hacer de esta una ley moderna y ágil, textos sobre los que los ponentes no encontraron objeciones, como por ejemplo:

1. Los módulos de contribución, se establecen, entendidos como aquellos índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en

relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto; tales índices deben quedar consignados en la escritura de constitución de la propiedad horizontal, tal como deben quedar también los coeficientes de propiedad. La anterior figura obedece al hecho que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros; así, 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.

2. Se establece un criterio objetivo para el reconocimiento de las causales de demolición obligatoria, al disponerse que la propiedad horizontal se extinguirá por 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. En concordancia, se prevé la situación de las hipotecas y demás gravámenes que pesen sobre los bienes privados en caso de que la reconstrucción de un edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal no proceda. Lo anterior es de radical importancia, si se considera que pueden presentarse entre otras, dos situaciones hipotéticas que no permitan la reconstrucción del inmueble, a saber: 1. Sentencia judicial que ordene demolición, y 2. Los daños del inmueble superen el 75%. En consecuencia, se propone añadir una nueva disposición que defina el particular, estableciendo que en caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes.

3. El proyecto considera la situación en la cual 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; en consecuencia, corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción. Sin embargo, sin perjuicio de lo anterior, se dispone de manera clara que 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.

4. Se establece que mientras subsista el retardo en el cumplimiento del pago de expensas, se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general, como una medida de presión para que tal incumplimiento no se perpetúe en el tiempo. Salvo para los casos en que se requiera mayoría calificada.

Algunas personas podrían pensar que se trata de una disposición inconstitucional la de permitir la suspensión del derecho a votar. Sin embargo, estamos ciertos que ello no es así, porque no se trata del derecho fundamental a elegir y ser elegidos previsto en la Carta Fundamental para los ciudadanos, frente a los cargos del Estado, sino que se convierte en una sanción por el no cumplimiento de una responsabilidad conexas al dominio sobre un bien, que son las implicaciones y responsabilidades sociales que impone la propiedad, pues bien determina la Constitución la responsabilidad que implica la propiedad.

5. En caso de 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, se establece la facultad en cabeza del Consejo de Administración y de la Asamblea General de imponer sanciones, las cuales consistirán en 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, por una parte; y por otra, la imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la

fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

6. Se define de manera precisa la forma de constituir el título ejecutivo que permita la acción judicial para el caso de los morosos en el caso de incumplimiento en el pago de las expensas.

En fin, consideramos los ponentes que se ha logrado conformar un cuerpo legal, actual, coherente, técnico y útil, así: coherente, que permita superar las dificultades del dualismo legislativo existente; actual, que llene los vacíos existentes; técnico, que utilice herramientas contemporáneas para el desarrollo de la actividad y, útil, que le proporcione herramientas a la asamblea para mejorar sus acciones en vías a mejorar la participación, el pago y la administración profesional de los edificios y conjuntos.

Cuadro comparativo entre el proyecto original del Gobierno y las modificaciones propuestas por los ponentes, Proyecto de ley número 136 de 1999 Senado, por medio de la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.

PROYECTO ORIGINAL DEL GOBIERNO	MODIFICACIONES DE LOS PONENTES
<i>por medio de la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal.</i>	<i>por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal.</i>
Artículo 1°. <i>Objeto.</i> La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.	Se agrega al final: <i>Con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.</i>
Artículo nuevo: Artículo 2°. <i>Principios orientadores de la ley.</i> Son principios orientadores de la presente ley: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.	Artículo 3°. <i>Definiciones.</i> Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: 1. Régimen de Propiedad Horizontal: (igual) 2. Reglamento de Propiedad Horizontal (igual) 3. Edificio (igual) 4. Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, <i>además de las estructuras y zonas comunales de cada edificio (eliminado)</i> , 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. (Nuevo) Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. 6. Edificio o conjunto de uso comercial (igual) 7. Edificio o conjunto de uso mixto (igual) 8. Bienes privados o de dominio particular (igual) 9. Bienes comunes (igual) 10. (Nuevo viene del artículo 19). Bienes comunes esenciales: <i>Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. 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.</i> Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por
Artículo 3°. <i>Definiciones.</i> 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. 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. Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de uni-	

En consecuencia nos permitimos proponer a la Comisión Primera Constitucional del honorable Senado de la República, dar trámite y aprobar en segundo debate el Proyecto de Ley 136 de 1999 “por el cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones”, con las modificaciones propuestas en el pliego de modificaciones adjunto.

De los honorables Senadores,
Carlos Holguín Sardi, José Renán Trujillo García, Héctor Heli Rojas,
Senadores.

Se autoriza la publicación del anterior informe,
Eduardo López Villa,
Secretario.

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.

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.

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

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

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.

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.

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.

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

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

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.

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

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

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 tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las más excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. (Se adiciona).

11. Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, *sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.* (Texto nuevo).

12. Módulos de contribución (igual)

13. Propietario inicial (igual)

14. Area privada construida (igual)

15. Area privada libre (igual)

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:

El nombre distintivo del edificio o conjunto, el cual se formará por una denominación cualquiera seguida de la expresión "propiedad horizontal". 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. 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. La enunciación de los bienes comunes, indicando aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 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 a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

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 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

Artículo 4°. *Contenido de la escritura o Reglamento de Propiedad Horizontal. La escritura pública que constituye el reglamento de propiedad horizontal deberá contener como mínimo:*

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. 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.
4. 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.
5. La enunciación de los bienes comunes, indicando aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad 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 y en tal caso, se entenderán no escritas. (Adicionado).

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

Parágrafo 3°. (Igual)

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 **aprobados por la autoridad competente** (adicionado) 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.

No se podrá autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, si no se cumple con la presentación de los documentos descritos en el presente artículo, o si se encontraran discordancias entre estos. (Adicionado).

Parágrafo. **Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.** (Adicionado).

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.	nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, de los miembros del Consejo de Administración (se elimina) y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.
Artículo 8°. <i>Causales de extinción de la Propiedad Horizontal.</i> La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), 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 8°. <i>Causales de extinción de la Propiedad Horizontal.</i> La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie el consentimiento escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. (Remplaza).
Artículo 9°. <i>Extinción parcial de la Propiedad Horizontal.</i> 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. (Se remplaza por un párrafo).	Parágrafo. <i>En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba (n) construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</i> (Remplaza el artículo).
Artículo 10. <i>Procedimiento.</i> La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, <i>una vez se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública que protocolice</i> la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar.	Artículo 10. <i>Procedimiento.</i> La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, <i>una vez se eleve a escritura pública</i> la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, <i>y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</i>
Artículo 11. <i>Liquidación de la comunidad.</i> Registrada la escritura de extinción <i>total o parcial</i> (se elimina) de la propiedad horizontal, <i>según sea el caso</i> (se elimina); 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 <i>sobre división de comunidades</i> (se elimina) previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.	Artículo 11. <i>División de la copropiedad.</i> Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, 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 subroguen.
Artículo 12. <i>Liquidación de la persona jurídica.</i> 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 presentación legal.	Artículo 12. <i>Liquidación de la persona jurídica.</i> Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en 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 <i>de la asamblea general</i> o disposición <i>legal</i> (se adiciona) 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 presentación legal.
Artículo 13. <i>Reconstrucción obligatoria.</i> Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: Cuando existieron seguros que amparen la totalidad del siniestro. (Se elimina).	Artículo 13. <i>Reconstrucción obligatoria.</i> Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) <i>de su valor comercial.</i> (Se adiciona).

Cuando la destrucción o el deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%). 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.	2. 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°. (Igual). Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, <i>salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha</i>. (Se adiciona).
Artículo 14. <i>Reconstrucción parcial del conjunto</i>. 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 14. <i>Reconstrucción parcial del conjunto</i>. 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 2° del artículo anterior. <i>Sin perjuicio de lo anterior</i>, 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. <i>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.</i> Parágrafo. (Igual).
Artículo 15. <i>Seguros</i>. 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, <i>garantizando</i> 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.	Artículo 15. <i>Seguros</i>. 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, <i>que garanticen</i> la reconstrucción total de los mismos. Parágrafo 1°. (Igual). Parágrafo 2°. (Igual).
Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. <i>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</i> (se elimina) bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. <i>En todo caso prevalecerá la descripción gráfica en los planos aprobados.</i> (Se elimina). 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°. <i>Cada propietario puede enajenar su bien de dominio privado, entregarlo en anticresis o arrendamiento, sin necesidad de obtener el consentimiento de los demás propietarios.</i> (Se elimina).	Artículo 16. <i>Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.</i> 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 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.

Parágrafo 1°. 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.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georeferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados. (Se adiciona).

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 perturben la tranquilidad de los demás 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. *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. (Se elimina, está repetido).*

5. 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. (Se elimina).*

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. (Pasa al artículo segundo de definiciones).*

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.

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. (Igual).

2. (Igual).

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 y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

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, <i>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.</i> 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.	4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. Parágrafo 2°. <i>En ningún caso el propietario inicial, podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. (Nuevo).</i>
Artículo 24. <i>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.</i>	(Eliminado).
Artículo 31. <i>Incumplimiento en el pago de expensas.</i> 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 <i>lugares de amplia circulación</i> del (eliminado) edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general.	Artículo 31. <i>Incumplimiento en el pago de expensas.</i> 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 el edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general, <i>salvo en aquellas decisiones que requieran mayoría calificada. (Se adiciona).</i> Parágrafo 1°. <i>La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. (Nuevo).</i>
Artículo 33. <i>Objeto de la persona jurídica.</i> 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 <i>podrá ser</i> considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.	Artículo 33. <i>Objeto de la persona jurídica.</i> (Igual). 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 <i>será</i> considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.
Artículo 36. <i>Fondo de imprevistos.</i> 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 <i>o del consejo de administración</i> (se elimina), 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 36. <i>Fondo de imprevistos.</i> 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 <i>cincuenta por ciento</i> (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, 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. <i>Organos de dirección y administración.</i> 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. <i>Lo anterior sin perjuicio de los órganos administrativos y asesores previstos en los reglamentos de propiedad horizontal o creados por la asamblea general. (Se elimina).</i>	Artículo 37. <i>Organos de dirección y administración.</i> 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.

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 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 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.**

Sin perjuicio de las limitaciones previstas en esta ley. (se adiciona) 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 de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Igual.
 2. Igual.
 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, *en los edificios o conjuntos de uso residencial.*
 4. Igual.
 5. Igual.
 6. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al Revisor Fiscal y su suplente, *para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.* (Se adiciona).
 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 *de que trata la presente ley.* (Se adiciona).
 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 el numeral 3* del presente artículo.

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, *sin*

	<i>perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.</i> (Se adiciona).
Artículo 42. <i>Reuniones de segunda convocatoria.</i> 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 válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.	Artículo 42. <i>Reuniones de segunda convocatoria.</i> Si convocada la asamblea general de propietarios, 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 válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. <i>En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.</i> (Se adiciona).
Artículo 43. <i>Reuniones no presenciales.</i> 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 43. <i>Reuniones no presenciales.</i> 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 <i>de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.</i> (Se adiciona). 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 47. <i>Decisiones que exigen mayoría calificada.</i> 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 <i>el consentimiento de su propietario.</i> 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 47. <i>Decisiones que exigen mayoría calificada.</i> 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. <i>Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.</i> (Se adiciona). 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado <i>un copropietario.</i> 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10. 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. <i>Actas.</i> 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.	Artículo 48. <i>Actas.</i> 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. <i>En los eventos en que la Asamblea delegue la aprobación del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término establecido en el reglamento de copropiedad y, en su defecto, dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la respectiva reunión.</i> (Se adiciona). Dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión o de la aprobación del acta por las personas designadas para tal efecto, según el caso (se adiciona), el administrador debe poner a disposición de los propietarios

Dentro de un lapso de tiempo 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.	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. <i>Mérito ejecutivo.</i> 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 49. Mérito ejecutivo. La copia <i>de la parte</i> 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. <i>Impugnación de decisiones.</i> 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 pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.	Artículo 50. <i>Impugnación de decisiones.</i> 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 o 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 pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.
Artículo 51. <i>Naturaleza del administrador.</i> La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en 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 este no exista, el presidente de la asamblea general.	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 propietarios 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 1º. 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 este no exista, el presidente de la asamblea general. Parágrafo 2º. <i>En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.</i> Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto, o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación. (Se adicionan los dos parágrafos).

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 un 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 el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

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. (Se elimina).

Artículo 56. *Funciones.* Al consejo de administración, como órgano intermedio entre la asamblea general y el administrador (se elimina), 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.

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.

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

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 un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la *gestión* 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 el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Artículo 54. *Obligatoriedad.* Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

Artículo 56. *Funciones.* Al consejo de administración 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.

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, **así como las previstas en la presente ley.** (Se adiciona).

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 en los edificios de uso residencial (*se adiciona*), 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 la 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.

En los conjuntos o edificios comerciales o mixtos se podrá recurrir, según lo disponga el reglamento de copropiedad, directamente a la conciliación o arbitraje, para la solución del conflicto. (Se adiciona).

Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Igual.

Parágrafo 2°. Igual.

Parágrafo 3°. Igual.

Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Artículo 60. <i>Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.</i> 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. <i>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.</i> (Se elimina). 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 60. <i>Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.</i> 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, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, (se adiciona) a la imposición de las siguientes sanciones: 1. 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. 2. Imposición de multas sucesivas, <i>mientras persista el incumplimiento</i>, (se adiciona) que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (Se adiciona). 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Parágrafo 2º. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación o conjunto, en el requerimiento previo se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo. (Se adiciona).
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 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 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.
Artículo 62. <i>Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.</i> El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, <i>una vez se encuentren en firme, de conformidad con las previsiones del reglamento de propiedad horizontal.</i>	Artículo 62. <i>Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.</i> El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. (Se remplace). Parágrafo. En caso de impugnación, la ejecución de la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia judicial en firme sobre el particular. (Se adiciona).
	(Artículo nuevo) Artículo _____. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. 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.
Artículo 64. <i>Régimen de transición.</i> 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	Artículo 64. <i>Régimen de transición.</i> 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

partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dieciocho (18) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos. (Se reemplaza). 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.	la fecha de su vigencia y tendrán un término de seis (6) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos prorrogables por seis (6) meses más según lo determine el Gobierno Nacional. 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 nuevo) Artículo _____. Derechos y gastos notariales. Durante de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, los costos y derechos notariales por concepto de las modificaciones de reglamentos de propiedad horizontal, tendientes a ajustarlos a lo aquí previsto, se reducirán en un sesenta por ciento (60%).

PLIEGO DE MODIFICACIONES

El título del proyecto quedará así:

Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 1º, quedará así:

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

Con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Aiciónase el siguiente artículo:

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

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

7. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

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

9. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

10. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

El artículo 2º, quedará así:

Artículo 3º. **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.

1. **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.

2. **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

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

4. **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.

5. **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.

6. **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.

7. **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.

8. **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. 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.

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 tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

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

11. Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

12. Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

13. 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.

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

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

El artículo 4º, quedará así:

Artículo 4º. Contenido de la escritura o reglamento de Propiedad Horizontal. La escritura pública que constituye el reglamento de propiedad horizontal, deberá contener como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. 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.
4. 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.
5. La enunciación de los bienes comunes, indicando aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad 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 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas.

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

Parágrafo 3º. 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.

El artículo 5º, quedará así:

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

No se podrá autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, si no se cumple con la presentación de los documentos descritos en el presente artículo, o si se encontraran discordancias entre estos.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

El artículo 7º, quedará así:

Artículo 7º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al 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 y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

El artículo 8º quedará así:

Artículo 8º. 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 del derecho de propiedad 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 de autoridad judicial o administrativa.

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

El artículo 10 quedará así:

Artículo 10. *Procedimiento*. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

El artículo 11 quedará así:

Artículo 11. *División de la copropiedad*. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, 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 subroguen.

El artículo 12 quedará así:

Artículo 12. *Liquidación de la persona jurídica*. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la 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 de la asamblea general o disposición legal 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 presentación legal.

El artículo 13 quedará así:

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

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

2. 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, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

El artículo 14 quedará así:

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 2° del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo 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.

El artículo 15 quedará así:

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, que garanticen 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.

El artículo 16 quedará así:

Artículo 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular*. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

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°. 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.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

El artículo 17 quedará así:

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 perturben la tranquilidad de los demás 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 y demás, sin la autoriza-

ción de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Se elimina el artículo 19

El artículo 23 quedará así:

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 aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

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

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

Se elimina el artículo 23.

El artículo 31 quedará así:

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 el edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general.

Parágrafo 1°. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Parágrafo 2. Para la integración del quórum de las mayorías requeridas en la presente ley no se tendrán en cuenta las unidades privadas que se encuentren en mora.

El artículo 33 quedará así:

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 será considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.

El artículo 36 quedará así:

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 por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, 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.

El artículo 37 quedará así:

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.

El artículo 38 quedará así:

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.

Sin perjuicio de las limitaciones previstas en esta ley, 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.

El artículo 39 quedará así:

Artículo 39. *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano 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, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

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 los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un 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 de que trata la presente ley.

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 el numeral 3 del presente artículo.

El artículo 41 quedará así:

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, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

El artículo 42 quedará así:

Artículo 42. *Reuniones de segunda convocatoria.* Si convocada la asamblea general de propietarios, 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 válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

El artículo 43 quedará así:

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 de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

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.

El artículo 47 quedará así:

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. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

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

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

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

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

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. 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.

El artículo 48 quedará así:

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.

En los eventos en que la Asamblea delegue la aprobación del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término establecido en el reglamento de copropiedad y, en su defecto, dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión o de la aprobación del acta por las personas designadas para tal efecto, según el caso, 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.

El artículo 49 quedará así:

Artículo 49. *Mérito ejecutivo.* La copia de la parte 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.

El artículo 50 quedará así:

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 o 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 pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

El artículo 51 quedará así:

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 propietarios 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 1°. 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.

Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto, o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

El artículo 53 quedará así:

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 un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión 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.

El artículo 54 quedará así:

Artículo 54. *Obligatoriedad.* Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

El artículo 56 quedará así:

Artículo 56. *Funciones.* Al consejo de administración le corresponde 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.

El artículo 58 quedará así:

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, así como las previstas en la presente ley.

El artículo 59 quedará así:

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 en los edificios de uso residencial, 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 la 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.

En los conjuntos o edificios comerciales o mixtos se podrá recurrir, según lo disponga el reglamento de copropiedad, directamente a la conciliación o arbitraje, para la solución del conflicto.

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.

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, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

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

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

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

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

Parágrafo 2°. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación o conjunto, en el requerimiento previo se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

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 1° y 2° del artículo precedente, 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, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Parágrafo. En caso de impugnación, la ejecución de la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia judicial en firme sobre el particular.

(Artículo nuevo)

Artículo _____. *Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. 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.

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 seis (6) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

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 nuevo)

Artículo 65. *Derechos y gastos notariales.* Durante los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, los costos y derechos notariales por concepto de las modificaciones de reglamentos de propiedad horizontal, tendientes a ajustarlos a lo aquí previsto, se reducirán en un sesenta por ciento (60%).

TEXTO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 136 DE 1999

Aprobado por la Comisión Primera del honorable Senado de la República, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO 1

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 los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

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

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

2. *Convivencia pacífica y solidaridad social.* Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

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

4. *Libre iniciativa empresarial.* Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. *Derecho al debido proceso.* Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

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

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

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.

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.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, 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.

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

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

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

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.

Bienes comunes. Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propieta-

rios 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.

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. 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.

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 éstos.

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

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

Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

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

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.

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

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

CAPITULO II

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

Artículo 4°. 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 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que constituye el reglamento de propiedad horizontal, deberá contener como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. 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.

4. 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.

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

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

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

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad 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 y en tal caso, se entenderán no escritas.

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

Parágrafo 3°. 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 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

No se podrá autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución del régimen de propiedad horizontal, si no se cumple con la presentación de los documentos descritos en el presente artículo, o si se encontraran discordancias entre éstos.

Parágrafo. Si se encontraran discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas.

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste 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 y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CAPITULO III

De la extinción de propiedad horizontal

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

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

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

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba(n) construido(s) seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10. *Procedimiento.* La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 11. *División de la copropiedad.* Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, 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 subroguen.

Artículo 12. *Liquidación de la persona jurídica.* Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la 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 de la asamblea general o disposición legal 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 presentación 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 la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. 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, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

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 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo 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, que garanticen 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 bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

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°. 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.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

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 perturben la tranquilidad de los demás 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 y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

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 aquellos.

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. *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 20. *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 módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título I de esta ley.

Artículo 21. *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 22. *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, según lo aprobado en la asamblea general.

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

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

Artículo 23. *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, expedidos 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 24. *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 25. *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 26. *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 27. *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 anexas 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 28. *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 a 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 de 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 efecto 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 29. *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 el edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general, salvo en aquellas decisiones que requieran mayoría calificada.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 30. *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 de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y sólo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

CAPITULO IX

De la extinción de propiedad horizontal

Artículo 31. *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 será considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.

Artículo 32. *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 33. *Recursos patrimoniales.* Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado 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 34. *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 por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, 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 35. *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.

CAPITULO X

De la asamblea general

Artículo 36. *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.

Sin perjuicio de las limitaciones previstas en esta ley, 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 37. *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano 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, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. 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.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un (1) año.
6. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un 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 de que trata la presente ley.
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 el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 38. *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 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 39. *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 a. 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, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 40. *Reuniones de segunda convocatoria.* Si convocada la asamblea general de propietarios, 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 válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 41. *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, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

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 42. *Decisiones por comunicación escrita.* Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, las 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 43. *Decisiones en reuniones no presenciales.* En los casos a que se refieren los artículos 41 y 42 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 44. *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 condición 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 45. *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. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. 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 46. *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.

En los eventos en que la Asamblea delegue la aprobación del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término establecido en el reglamento de copropiedad y, en su defecto, dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión o de la aprobación del acta por las personas designadas para tal efecto, según el caso, 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 47. Mérito ejecutivo. La copia de la parte 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 48. 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 o 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 pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo II, del Título II de la presente ley.

CAPITULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

Artículo 49. 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 propietarios 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 1º. 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.

Parágrafo 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto, o

residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Artículo 50. 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 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 51. *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 gestión 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 52. *Obligatoriedad.* Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

Artículo 53. *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 54. *Funciones.* Al consejo de administración 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 55. *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 56. *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, así como las previstas en la presente ley.

TITULO II

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

CAPITULO I

De la solución de conflictos

Artículo 57. *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 en los edificios de uso residencial, 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 la 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.

En los conjuntos o edificios comerciales o mixtos se podrá recurrir, según lo disponga el reglamento de copropiedad, directamente a la conciliación o arbitraje, para la solución del conflicto.

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 58. *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 éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

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

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

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

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

Parágrafo 2°. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación o conjunto, en el requerimiento previo se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

Artículo 59. 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 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 60. *Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Parágrafo. En caso de impugnación, la ejecución de la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia judicial en firme sobre el particular.

Artículo 61. *Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. 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.

TÍTULO III DISPOSICIONES FINALES CAPÍTULO I

Disposiciones finales

Artículo 62. *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 63. *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 seis (6) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

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 64. *Derechos y gastos notariales.* Durante los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, los costos y derechos notariales por concepto de las modificaciones de reglamentos de propiedad horizontal, tendientes a ajustarlos a lo aquí previsto, se reducirán en un sesenta por ciento (60%).

Artículo 65. *Vigencia y derogatoria.* 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.

En los anteriores términos fue aprobado el presente proyecto de ley, según consta en el Acta número 37, con fecha 31 de mayo de 2000.

Eduardo López Villa,
Secretario Comisión Primera.