



TEXTO APROBADO EN LA COMISIÓN PRIMERA DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 131 DE 2016 CÁMARA “POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL REGISTRO ÚNICO DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE MODIFICA DE LA LEY 675 DE 2001”.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el Artículo 8A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8A. Registro de Unidades de Propiedad Horizontal. Créase el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y administrado por las alcaldías Municipales o Distritales, las cuales se encargará de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por las alcaldías Municipales o Distritales, el registro se hará ante la respectiva secretaria de planeación o quien haga sus veces, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Las alcaldías Municipales o Distritales, podrán disponer de las herramientas técnicas y tecnológicas necesarias para garantizar la veracidad y agilidad de la información de las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro de Unidades de Propiedad Horizontal en las alcaldías Municipales o Distritales y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley. Las secretarías de planeación o quien haga sus veces, reportaran al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.



Artículo 2°. Adiciónese el Artículo 8B, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8B. Se entiende por Registro de Unidades de Propiedad Horizontal el reconocimiento que hacen las Alcaldías Municipales o Distritales al organismo con facultades de dirección y representación de la respectiva propiedad horizontal, bien sea esta residencial, mixta o comercial. El registro contendrá como mínimo la dirección de la copropiedad, el nombre y NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal, nombre e identificación del representante legal y de los miembros del Consejo de Administración si los hubiere, documento de identidad general de propietarios y las limitaciones que la Asamblea General de Propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal de la propiedad horizontal.

Artículo 3°. Adiciónese el Artículo 15A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15A. *Obligación de las aseguradoras.* Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

En caso de evidenciarse alguna causal objetiva para no cubrir la contingencia de incendio y terremoto y otras, la aseguradora deberá explicar de forma técnica la razón para no cubrir la contingencia realizando las recomendaciones para que se pueda cubrir por ellos los riesgos que por ley deben cubrirse mediante póliza.

Artículo 4°. Modifíquese el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. *Naturaleza del administrador de propiedad horizontal.* 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 las copropiedades de uso residencial, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. En los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en 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.

Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel técnico, tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano autorizadas por la Secretaría de Educación de la entidad territorial certificada en educación. Cuando el representante legal sea una persona jurídica, su representante y la persona natural que ejerce la función de administración en la copropiedad en nombre de la persona jurídica deberán acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

El requisito de capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal, será facultativo según lo disponga la asamblea de la respectiva propiedad horizontal.

Parágrafo 1 Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a tres (3) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del Artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo 2 Administrador provisional. En los términos del Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador



provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

Artículo 6°. Adicionase el Título IIIA, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

**TÍTULO III A
VIGILANCIA
CAPÍTULO I**

Artículo 84A. Inspección, control y vigilancia. Las Alcaldías Distritales o Municipales, en cabeza de las Secretarías de Gobierno o quien haga sus veces, en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.
2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001.
3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las demás que el Gobierno reglamente.

Artículo 7° Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.



En los anteriores términos fue aprobado con modificaciones el presente Proyecto de Ley según consta en Acta No. 42 de mayo 30 de 2017. Anunciado entre otras fechas el 23 de mayo de 2017 según consta en el Acta No. 41 de la misma fecha.

OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
Coordinador Ponente

TELESFORO PEDRAZA ORTEGA
Presidente

AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional