



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

IDPAC-INST.DIST.DE LA PART.Y ACC.COM. 22-05-2017 03:46:32

Contestar Cite Este Nr.:2017EE472 C11 fol:2 Anex:0

SECRETARÍA DE GOBIERNO ORIGEN: Origen: IDPAC - Dirección General/HERRERA ANDRÉS / LLAMAS ANTONIO  
Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC DESTINO: Destino: CAMARA DE REPRESENTANTES / SAMPARO YANETTI CALDAS

ASUNTO: Asunto: CONCEPTO PROYECTO DE LEY N° 131 DE 2016 CAMARA

OBS: Obs:

Bogotá, D.C., Mayo de 2017

Doctor

**TELÉFORO PEDRAZA**

Presidente Comisión Primera Cámara de Representantes

Carrera 7 No 8-68

Ciudad

**Asunto: Concepto "Proyecto de Ley No 131 de 2016 CÁMARA "Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001"**

**Referencia: Radicado IDPAC No 2017ER5154 del 8 de mayo de 2017**

Respetado Doctor,

Cordial saludo. De la manera más atenta me permito remitir concepto en relación con el **"PROYECTO DE LEY No 131 de 2016 CÁMARA "Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001"**.

El Grupo de Propiedad Horizontal del Instituto de Participación y Acción Comunal de Bogotá IDPAC realizó el análisis del proyecto de ley referido, por lo cual nos pronunciaremos respecto de su articulado:

**Respecto de los Artículos primero y segundo:** No vemos conveniente el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedades Horizontales en cabeza de las Cámaras de Comercio.

- a. Para establecer el Registro de las propiedades horizontales ante las Cámaras de Comercio, deberá derogarse el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual establece la obligación de inscripción y certificación de las propiedades horizontales en cabeza de los alcaldes.
- b. Las Cámaras de Comercio ostentan una jurisdicción limitada, careciendo de oficinas administrativas en todos los municipios del país.



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE GOBIERNO  
Instituto Distrital de la Participación  
y Acción Comunal - IDPAC

- c. Las herramientas tecnológicas que utilizan las Cámaras de Comercio dependen directamente de su presupuesto, mientras que las alcaldías son la representación legal de cada municipio y responden a presupuestos públicos.
- d. Hacerlo como propone el parágrafo del art. 1, resulta en un doble trámite innecesario y contrario a lo establecido en el Decreto 019 de 2012 en cuanto a simplificación de trámites.
- e. El *Registro Único Nacional de Unidades de la Propiedad Horizontal* que se propone en el presente proyecto de ley, entraría en conflicto con la **UNIFICACIÓN DEL SISTEMA Y LOS MEDIOS UTILIZADOS EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** determinado en el artículo 6º de la ley 1579 de 2012 la cual determina dicha función en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Consideramos importante identificar plenamente la finalidad del registro propuesto, toda vez que, de acuerdo con lo establecido en la exposición de motivos, dicho registro no cumple con la finalidad de resolver las problemáticas que surgen de los administradores según se manifiesta.

**Respecto del Artículo 3:** Consideramos importante resaltar que previo a proponer una adición al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, sugerimos subrogar dicho artículo por cuanto revisado el texto, es ambiguo y contradictorio por el hecho de determinar como "*potestativa*"<sup>1</sup> y a su vez "*obligatoria*"<sup>2</sup> la constitución de una póliza respecto de los bienes comunes.

**Respecto del Artículo 4:** La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-376 de 2004, se pronunció al respecto determinando que dicha exigencia no afecta la transferencia del dominio declarando exequible el artículo que regula dicha circunstancia.

**Respecto del Artículo 5.** No lo consideramos viable por cuanto las figuras de constitución del patrimonio familiar y la afectación de vivienda gozan de protección constitucional de acuerdo con lo establecido por el artículo 42 de la

---

<sup>1</sup> Inciso primero del artículo 15, ley 675 de 2001.

<sup>2</sup> Parágrafo segundo ibídem.



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE GOBIERNO  
Instituto Estructural de la Participación  
y Acción Comunal - IDPAC

Constitución Política de 1991, según se encuentra establecido en el inciso 2º el cual establece lo siguiente: **"El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia. La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable, la honra, la dignidad y la intimidad de la familia son inviolables."**

Por su parte, la Ley 70 de 1931 regula el patrimonio de familia inembargable cuya finalidad es precisamente la protección del patrimonio familiar. De igual manera, la Ley 258 de 1996 regula la afectación a Vivienda Familiar, contemplando la inembargabilidad del bien inmueble bajo esta figura.

Ahora bien, es importante aclarar que el concepto de "inoponibilidad" supone hacer efectiva ante terceros la información objeto de registro bajo algún instrumento público (Certificado de Tradición y Libertad; Certificado de Existencia y Representación Legal, entre otros); de dicha figura no puede afirmarse que es un mecanismo frente a los procesos ejecutivos para el cobro de cuotas de administración, multas y demás emolumentos, pues la inoponibilidad se refleja del correspondiente registro que, ante terceros, se manifiesta mediante los instrumentos correspondientes.

**Respecto del Artículo 6:** de acuerdo con lo establecido en las Sentencias de Constitucionalidad C- 127 del 2004 y 474 de 2004, la jurisprudencia se pronunció al respecto determinando que la función de los asambleístas respecto del nombramiento del administrador, no termina con nombrar al Consejo de Administración, pues la Asamblea puede ser consultada cuando el nombramiento del administrador perjudica a la copropiedad.

**Respecto del Artículo 7:** En relación con la profesionalización de la administración en propiedad horizontal, dicho vacío se podría subsanar mediante cursos especializados para la administración en propiedad horizontal.

De otra parte, la Ley 1673 del 2013 en su artículo 3º define qué se entiende por "Sector inmobiliario" en donde se contempla que una de las actividades que hacen parte del mencionado sector, es la administración. A su turno, en concordancia con el artículo 36 de la misma Ley, apunta a la creación de colegios democráticos y regionales quienes autorregularán la actividad según las circunstancias de mercado.



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**SECRETARÍA DE GOBIERNO**  
Instituto Distrital de la Participación  
y Acción Comunal - IDPAC

Consideramos que 120 horas es irrisorio para capacitar un administrador de propiedad horizontal de una manera integral en todas las especialidades y situaciones que se dan bajo este régimen.

**Respecto del Artículo 8:** Resulta de suma importancia tener presente que estas funciones se encuentran en cabeza del Presidente de la República y se podrán delegar ante las Superintendencias. Del mismo modo se deben determinar las funciones de **inspección, vigilancia y control**; las personas que lo ejercerán, las causales para actuar y las acciones correctivas respecto de las irregularidades que se cometan en la propiedad horizontal.

Interpretando la solicitud de la ciudadanía en sus distintas instancias, la ley de propiedad horizontal requiere de una reforma integral debido al auge de las edificaciones que se regulan bajo dicho régimen, conjugando en materia de vivienda en circunstancias VIS-VIP, así como la llegada al país de contratos atípicos del leasing inmobiliario, titularización inmobiliaria y la figura del arrendamiento mercantil en propiedades horizontales. Se sugiere la participación de los distintos actores de la propiedad horizontal como la academia, las ligas de consumidores, las organizaciones de propiedad horizontal entre otros.

Cordialmente,

**ANTONIO HERNÁNDEZ LLAMAS**  
Director General  
Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal

C.C.

Doctora  
**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
Secretaría Comisión Primera Constitucional  
Carrera 7 No 8-68 Oficina 238B  
Ciudad

Proyectó:  
Revisó:

Fernando Solano/Contralista/Grupo Propiedad Horizontal/Subdirección de Asuntos Comunales/IDPAC  
Andrés Martínez/Contralista/Grupo Propiedad Horizontal/Subdirección de Asuntos Comunales/IDPAC  
Olga Lucía Serrano Fajó/Contralista/Grupo Propiedad Horizontal/Subdirección de Asuntos Comunales/IDPAC  
Martha Niño/Subdirectora de Asuntos Comunales/IDPAC  
Sandra González/Contralista/Dirección General/IDPAC

