

Bogotá D.C.

Doctora

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria

Comisión Primera de la Cámara de Representantes

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

debatescomisionprimera@camara.gov.co

Ciudad

Asunto: Superintendencia de Industria y Comercio Radicado No: 20-392879

Respetada Doctora Amparo:

En atención a la comunicación por Usted remitida e identificada con el número del asunto, por medio de la cual me invita a participar de la Audiencia Pública a celebrarse en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con el fin de estudiar el proyecto de ley No. 301 de 2020 Cámara “*Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*”. Me permito remitir observaciones de esta Superintendencia frente al Articulado del mismo en los siguientes términos:

Sobre el artículo 1º del proyecto:

“ARTÍCULO 1º. Objeto. *El objeto de la presente ley es regular la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación necesaria concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que conforman la propiedad horizontal y, los órganos de administración y gobierno de la propiedad.*

De igual manera, tiene como objeto establecer el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, el régimen sancionatorio a los administradores, el régimen comunitario y las medidas para la convivencia pacífica; incorporar las tecnologías de la información y las comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones”.

Esta Entidad observa que en el objeto de la Ley, no se incluyen los derechos de copropiedad, los cuales constituyen un derecho de dominio sobre los bienes comunes que son necesarios para el uso, goce y disfrute de los bienes privados. Respecto de la propiedad horizontal, la Corte Constitucional en la Sentencia T-035 de 1997, sostuvo lo siguiente: *“Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero”*; a su vez, en la Sentencia C-153 de 2004 sostuvo lo siguiente: *“En presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*.

No incluir la copropiedad en el objeto del presente proyecto, desnaturalizaría la propiedad horizontal, pues se desconocería que cada copropietario tiene una cuota proindiviso o de copropiedad sobre unos bienes comunes, es decir, los propietarios de los bienes de dominio particular tienen un derecho de copropiedad cuya cuota parte está determinada por los coeficientes de copropiedad que se calculan según el área de su bien privado. Este aspecto adquiere relevancia respecto de la copropiedad existente sobre los bienes comunes, y permite materializar la cuota indivisa que cada propietario tiene sobre ellos en aquellos eventos en que es necesario repartir o vender los bienes comunes como en la extinción de la propiedad horizontal o la destrucción del edificio.

Sobre el artículo 3º del proyecto:

ARTÍCULO 3º. Principios. *Son principios orientadores de la presente ley:*

1. Función social y ecológica de la propiedad. *La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.*

2. Convivencia pacífica y solidaridad social: *Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este*

principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.

3. Respeto de 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 en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común: Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.

5. Autonomía de la voluntad privada: Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos.

6. Debido Proceso: Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa.

7. Mantenimiento de los bienes privados y comunes: Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad.

8. No discriminación: En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole.

Como principio, se debería incluir a su vez la protección de los datos personales, de conformidad con lo previsto en la Sentencia proferida por la Corte Constitucional C-328 del 24 de julio de 2019 (Expediente D-12928), de conformidad con la clasificación de los datos personales (privado, reservado, semiprivado y público), con el fin de que en desarrollo de la Propiedad Horizontal

no se vulneren los derechos en cabeza de los copropietarios, más aun cuando los nuevos medios de autenticación de residentes incluyen la huella digital.

Sobre el artículo 4º del proyecto:

“ARTÍCULO 4º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de servicios hoteleros, comerciales o industriales podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad”.

(...)

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal: Es una plataforma digital nacional administrada por el Ministerio del Interior, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, acredita los datos inscritos del administrador de propiedad horizontal de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, brinda la visibilidad de oportunidades laborales para los inscritos por medio de la postulación de vacantes que las propiedades horizontales publiquen en el portal”.

Respecto al inciso segundo de la definición de “*propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto*” se considera que no es pertinente de una vez hacer alusión a servicios “*hoteleros*”, en tanto que esta categoría debe cumplir unos requisitos muy específicos, se aconseja que se mencione de manera general como en el inciso primero “*usos comerciales, industriales o de servicios*”, o si se quiere hacer alusión a servicios turísticos se podría citar como servicios de “*alojamiento turístico*”.

A su vez, en relación con la “Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto” debería contemplar provisiones destinadas a que el uso comercial, industrial o de

servicios de los inmuebles no perturbe el uso, goce y disfrute del derecho de dominio de quienes han destinado para vivienda los inmuebles.

De otra parte, respecto del “Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal” debería contener provisiones relacionadas con los preceptos de transformación digital conforme con lo establecido en el Capítulo II del Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019, de manera que se permita la interoperabilidad de la información con los otros sistemas de información nacionales.

Sobre el artículo 21 del proyecto:

“ARTÍCULO 21°. 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 de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*
- 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*
- 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación 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.*
- 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 y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.*
- 5. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”*

Este Despacho considera que respecto a la obligación de los propietarios en relación a los bienes de dominio particular o privado, se debe incluir un numeral en que se prohíba de manera taxativa la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal, por lo que se sugiere que la norma en comento, disponga lo siguiente:

“ARTÍCULO 21°. 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 de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*
- 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*
- 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación 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.*
- 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 y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.*
- 5. El propietario del inmueble, no podrá realizar la explotación de actividades comerciales del inmueble, sin la debida autorización del reglamento de propiedad horizontal.*
- 6. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”*

Sobre el parágrafo 1º del artículo 26 del proyecto:

“ARTÍCULO 26°. 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 del mantenimiento y 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, si así lo determinare la multijunta o asamblea general, cuya fórmula de cálculo deberá ser descrita de forma clara en el reglamento de propiedad horizontal cuando allí conste la asignación del uso exclusivo o en el acta de asamblea cuando se asigne un bien común al uso exclusivo sin que sea modificado el reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3º del artículo 19 de la presente norma.*

PARÁGRAFO 1º. *Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la propiedad horizontal, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor”.*

El parágrafo debe ser coherente con las disposiciones relacionadas con la garantía de bienes inmuebles contenidas en los artículos 8º y 9º del Estatuto del Consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo; pues de conformidad con la citada normatividad, hay unos términos de garantía que corresponden a un (1) año por acabados y diez (10) años por estabilidad de la obra, los cuales deberán ser respetados y no requieren prueba para que responda el constructor, salvo cuando este aduzca alguna de las causales establecidas en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011, hipótesis en la cual es el constructor quien deberá demostrar el nexo causal entre la causal de exoneración y el defecto del bien.

Sobre el artículo 27 del proyecto:

“ARTÍCULO 27°. 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, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se podrán entregar total o parcialmente a la persona o personas designadas por la multijunta o la asamblea general y en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deban recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad”.

El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no



puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.

Por su parte, el inciso segundo modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición establece un margen que puede estar entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.

A su vez, se sugiere que el tercer inciso incluya en los documentos los certificados de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios y los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de todos los servicios públicos domiciliarios.

A lo anterior se suma que, establece que la disposición incluye que puede darse “en cualquier momento”, lo cual sustenta el riesgo identificado en el inciso precedente relacionado con la inseguridad jurídica a la que se verían sometidos los consumidores de bienes inmuebles en el país, al no determinar tampoco cual es el criterio objetivo para establecer cuando se deben entregar los bienes comunes por parte del propietario inicial.

Por lo tanto, se sugiere dejar el porcentaje establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Sobre el artículo 28 del proyecto:

“ARTÍCULO 28°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.



En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.

En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales”.

El inciso primero de la disposición, debería contener expresamente la provisión según la cual estos bienes comunes que serían de carácter esencial para el uso, goce y disfrute de las áreas o unidades privadas que componen la propiedad horizontal, deberían estar concluidos y en funcionamiento de manera concomitante con el primer inmueble que sea entregado; pues de la redacción del artículo se entendería que estas instalaciones no deben estar concluidas o habilitadas sino cuando se concluya el edificio o conjunto, lo cual puede dar lugar a que se materialice el riesgo de que los consumidores de los inmuebles no puedan usarlos efectivamente, dado que la disposición da lugar a que estos tengan que esperar a que se concluya la integralidad del proyecto inmobiliario para su respectiva entrega.

El inciso segundo, modifica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual establece expresamente que la entrega de los bienes comunes de uso y goce general procede cuando se construya y enajene un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, mientras que la nueva disposición amplía el margen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; esta variación o amplitud del margen, puede dar lugar a que se presenten abusos en detrimento de los derechos de los consumidores, pues daría lugar a que la sociedad constructora y/o promotora determine a su arbitrio cuando proceden dichas entregas, y de esta manera no exista un parámetro objetivo único y específico con el cual se pueda obligar a los constructores a entregar los bienes comunes, generando así inseguridad jurídica en los consumidores.

La tabla respecto de la cual se hace mención en este inciso no contempla ni determina el porcentaje o criterio objetivo para establecer la entrega.

Respecto del tercer inciso, es preciso que esta disposición se prevea también para el artículo 27, de manera que en el evento en el que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilicen para estos efectos legales. De igual forma, también se debería prever un porcentaje específico para proceder con la respectiva entrega, de manera que no corresponda al arbitrio del constructor determinar cuándo procede la entrega de este tipo de bienes.

Sobre el artículo 29 del proyecto:

“ARTÍCULO 29°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia otorgada por la autoridad competente y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos”.

Se sugiere incluir las modificaciones, prórrogas y revalidaciones de las licencias de construcción.

Sobre el artículo 30 del proyecto:

“ARTÍCULO 30°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes, el propietario inicial, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal y/o arquitectura, quien verificará que

las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial y, en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizará la verificación y, en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

PARÁGRAFO. *En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será el encargado de asumir los costos que pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior”.*

La conformidad de los bienes comunes construidos con la oferta comercial, las normas urbanísticas y las licencias no debe preverse solamente para los eventos en los cuales exista renuencia para recibir los bienes comunes sino en todas las hipótesis de entrega, de manera que debería incluirse dicha provisión en los artículos 27 y 28.

De igual manera, se debería contemplar una nueva disposición en concordancia con la establecida en el artículo 29, que prevea la “Entrega en concordancia con la oferta comercial”, de manera que los bienes comunes cuya entrega se efectuara, correspondan con las menciones contenidas en toda la comunicación



comercial empleada para la publicitación, ofrecimiento y comercialización del proyecto, de manera que coincidan con las expectativas legítimas de los consumidores que se vincularon al proyecto inmobiliario.

La provisión además contendría la obligación que, en las hipótesis en las cuales exista variación en el diseño o composición de las zonas comunes, se deberá informar a los consumidores de dichas modificaciones, con el fin de no vulnerar sus legítimas expectativas configuradas con base en la información y publicidad brindada en la etapa precontractual u oferta comercial.

A su vez, la protocolización mediante escritura pública no debería proceder solamente en los casos en que haya existido renuencia en el recibo de las zonas comunes, sino que debería establecerse como una práctica general que permita generar mayor certeza y seguridad a los actores del mercado inmobiliario respecto de la conformidad con las entregas, de manera que el acto jurídico de recibo sea revestido de la rigurosidad que merece.

Lo anterior, no se puede vislumbrar como un obstáculo para hacer efectivas las reparaciones que por concepto de garantías haya lugar, de conformidad con lo establecido en los artículos 8º y 9º del Estatuto del consumidor en concordancia con lo establecido en los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.2.32.3.4 contenidos en la Sección 3 del Capítulo 31 del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

En relación con el párrafo de este artículo, se debería incluir en el mismo que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio acudirá a la mayor brevedad para sufragar los gastos a que hubiese lugar o que en su defecto lo pagarán las respectivas constructoras o uniones temporales que hayan construido el proyecto inmobiliario, pues la demora puede generar perjuicios en los derechos de estos consumidores que se caracterizan por su vulnerabilidad económica.

Sobre el artículo 34 del proyecto:

“ARTÍCULO 34º. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en el artículo anterior, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como de la Superintendencia de Industria y Comercio, a partir del proceso sancionatorio al que hubiere

lugar a petición de parte o de oficio, respetando los principios del debido proceso.

Considera este Despacho que las funciones y facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio, se encuentran de forma taxativa en el Decreto 4886 de 2011, y en ninguna de ellas se estipula lo concerniente a la vigilancia en materia de propiedad horizontal, por cuanto si se establece que la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá imponer sanciones por incumplimientos en la entrega de bienes comunes de la propiedad horizontal, se debe modificar el Decreto 4886 de 2011 e incluir dicha función.

Por lo anterior, se sugiere incluir en la norma propuesta: “(...) así como de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011)”.

Sobre el artículo 41 del proyecto:

“ARTÍCULO 41°. 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 Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, conjunto o agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

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”.*

Se sugiere que para el efecto, se consignent las precisiones de la naturaleza semiprivada de estos datos, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia C-328 de 2019.

Sobre el artículo 60 del proyecto:

“ARTÍCULO 60°. Funciones del administrador. *La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. *Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, al igual que la ejecución de simulacros anuales de evacuación y, las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.*
2. *Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.*
3. *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.*
4. *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.*
5. *Convocar a la asamblea y/o a la multijunta 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.*
6. *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.*
7. *Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.*
8. *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna

9. *Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten*
10. *Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.*
11. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
12. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
13. *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, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*
14. *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, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*
15. *Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
16. *Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.*
17. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

18. *Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta”.*

Este Despacho considera que respecto a las funciones de los administradores, se debe incluir un numeral con la obligación que éstos tienen, conforme lo dispone el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 modificada por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, de la siguiente manera:

“19. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo.”

De igual manera, en consonancia con los comentarios efectuados a la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el acta de entrega que sea suscrita por el administrador debería ser por este elevada a escritura pública, de manera que la formalidad no solo ocurra en los eventos de renuencia a su respectivo recibo sino siempre, y de esta manera dicho acto de entrega y recibo sea riguroso y se mitigue el riesgo de generar futuras inconformidades por parte de los consumidores.

Sobre el artículo 61 del proyecto:

“ARTÍCULO 61°. Administración provisional. *Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, 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 de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a



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

Serán funciones del administrador provisional sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

- 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.*
- 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.*
- 3. 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.*
- 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*
- 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o 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.*
- 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
- 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.*
- 8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.*

PARÁGRAFO 1º. *En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará al momento en que se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad definitivos asignados a los bienes privados de la primera etapa.*

PARÁGRAFO 2º. *El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal”.*

El segundo inciso de la norma, corrobora las contradicciones que existirían en relación con los porcentajes asignados en los artículos 27 y 28 del presente proyecto de ley, pues el margen propuesto en los mencionados artículos incrementaría el riesgo de inseguridad jurídica relacionado con el cese de funciones de la administración provisional, lo cual podría generar afectaciones a los derechos de uso, goce y disfrute respecto de los bienes comunes por parte de los consumidores.

Sobre el artículo 72 del proyecto:

“ARTÍCULO 72º. Obligaciones del propietario inicial. *Son obligaciones del propietario inicial las siguientes:*

- 1. Suscribir y registrar la escritura pública a través de la cual se constituye la propiedad horizontal.*
- 2. Ejercer como administrador provisional de la copropiedad o elegir a un tercero para que funja como tal, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la presente ley.*
- 3. Contribuir al pago de expensas comunes, las cuales serán determinadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad correspondiente. Hasta tanto culmine el desarrollo constructivo del proyecto, las expensas a cargo del propietario inicial podrán ser calculadas con base en un módulo de contribución de carácter provisional establecido en el reglamento de propiedad horizontal, basado en criterios objetivos de ponderación. En todo caso, una vez culminado el proyecto, las unidades privadas construidas deberán pagar las expensas conforme al coeficiente respectivo, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal.*
- 4. Participar en la multijunta o asamblea general de conformidad con el coeficiente de copropiedad que ostente.*

5. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la presente ley*”.

De conformidad con los comentarios efectuados a los artículos relacionados con la entrega y concomitante recibo de bienes comunes, el propietario inicial debería tener las siguientes obligaciones adicionales:

- “5. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de la presente ley.*
6. *Efectuar la entrega de los bienes comunes de conformidad con lo establecido en los documentos empleados en la oferta comercial*”.

Sobre el artículo 73 del proyecto:

“Artículo 73°. Facultad transitoria del propietario inicial. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán señalar las facultades con las cuales cuenta el propietario inicial de la propiedad horizontal, tendientes a modificar los actos administrativos de licenciamiento y de aprobación de planos de propiedad horizontal, así como el otorgamiento de escrituras públicas de reforma o aclaración al reglamento de propiedad horizontal. Lo anterior, siempre y cuando no se vea afectado el derecho de dominio de terceros, propietarios de unidades privadas”.

Se sugiere eliminar esta disposición, ya que puede dar lugar a que se generen afectaciones a los derechos de los consumidores de los inmuebles comprendidos en los proyectos inmobiliarios, más aun cuando da la posibilidad de incidir en los actos administrativos de licenciamiento teniendo en cuenta los riesgos que se pretendieron evitar y mitigar a través de la ley 1796 del 13 de julio de 2016 denominada “Ley de Vivienda Segura”.

Sobre el artículo 108 del proyecto:

“ARTÍCULO 108°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. *Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.*
2. *Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los*



requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.

3. *Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.*
4. *Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.*
5. *No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del artículo 59 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.*

Son infracciones graves:

1. *No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del artículo xx de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e).*
2. *Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.*

Son infracciones leves:

1. *No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 59 de la presente ley.*
(...)"

Considera este Despacho, en primer lugar, respecto al artículo 108 del proyecto en mención, en que se definen las infracciones en que pueden incurrir los administradores de la propiedad horizontal, que se debe corregir el artículo al cual hacen alusión, debido a que se refieren a la calificación de la gravedad de la infracción conforme lo dispuesto en el artículo 59 del proyecto; no obstante, el artículo correcto es el "60" en donde se establecen las funciones de los administradores.

De la misma manera, dentro de las infracciones graves, se considera que se debe incluir lo concerniente al no dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2006, la cual establece que: *"Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo."*



Sobre el artículo 109 del proyecto:

“ARTÍCULO 109°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:

Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.

Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.

Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT”

Considera este Despacho que dentro de las sanciones contempladas, en caso de incumplimiento de los administradores, se debe tener en cuenta, la sanción contemplada en el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, en donde se dispone que: *“La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo Nacional de Turismo.”*

Sobre el artículo 127 del proyecto:

“ARTÍCULO 127°. De la vivienda turística. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la

misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.”

“ARTÍCULO 128°. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá de acuerdo con las reglas del debido proceso, de las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de vivienda turística establecidos en el artículo anterior, de acuerdo a la reglamentación sobre la materia.” (Subrayado fuera del texto).

Al respecto, es menester tener en cuenta que las viviendas turísticas son incluidas en el artículo 61 de la Ley 300 de 1996 como prestadores de servicios turísticos y, en ese orden, son objeto de inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el numeral 40 del artículo 1º del Decreto 4886 de 2011, que dispone que esta Entidad tiene a su cargo *“Adelantar las investigaciones administrativas relacionadas con la protección de los usuarios de los servicios turísticos por las causales de infracción establecidas en la Ley 300 de 1996 y en las normas que la modifiquen y reglamenten”*.

Dicho lo anterior, considera este Despacho que no se puede determinar las actividades de vivienda turística este permitida, salvo que así lo establezca de manera expresa el reglamento de propiedad horizontal, por cuanto, para la prestación de servicios de vivienda turística es indispensable de manera previa tener el Registro Nacional de Turismo, y para ello se debe informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales, o de lo contrario no se realiza la inscripción al Registro Nacional de Turismo y en consecuencia no se pueden prestar servicios de vivienda turística, conforme lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Por lo que se sugiere eliminar la expresión *“La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal”*

Ahora bien, en lo que tiene que ver con el segundo párrafo del mentado artículo del proyecto de ley, en que se dispone que: *“Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.”*, que a partir del artículo 78 de la Ley 300 de 1996, se establece que los establecimientos hoteleros o de hospedaje, entre los que encontramos a las viviendas turísticas (artículo 62 Ley 300 de 1996,

modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006), son: “(...) *el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje.*”, y a su vez, a partir del artículo 2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015, define a las viviendas turísticas como una “*Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.*”, por cuanto considera este Despacho que no se puede dejar de lado la reglamentación respecto a las viviendas turísticas, por lo que no es válido indicar que son contratos inferiores a seis meses tanto para viviendas y habitaciones.

Razón por la que se sugiere eliminar o modificar el párrafo en mención, teniendo en cuenta la normatividad aplicable.

Respecto al último párrafo en que se relaciona la normatividad aplicable a la inscripción al Registro Nacional de Turismo de las viviendas turísticas, se considera que se debe actualizar las normas en mención, por cuanto el Decreto 2590 de 2009, fue Derogado por el Decreto 1964 de 2016, el cual a su vez, fue derogado por el Decreto 2119 de 2018.

No obstante las consideraciones anteriores, resulta conveniente advertir, que el artículo 127 del proyecto, llama la atención de esta Entidad en la medida en que, si bien en su primer párrafo hace referencia a la autorización del reglamento de propiedad horizontal para la prestación del servicio de viviendas turísticas, lo cual está directamente relacionado con el objeto del proyecto de ley, sus párrafos restantes parecen entrometerse en asuntos propios del régimen de turismo. Lo anterior, dado que los párrafos 2 y 3 se refieren al desarrollo de la actividad de vivienda turística, a la obligación de dichas viviendas de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y al ofrecimiento de los servicios a través de plataformas tecnológicas, asuntos inherentes a la protección del usuario de servicios turísticos.

Por lo anterior, esta Superintendencia sugiere que el proyecto de ley se limite a los temas referentes a la propiedad horizontal, de manera que evite referirse a asuntos que corresponden a la inspección, vigilancia y control de esta Autoridad, dado que el régimen de turismo es claro en que (i) las viviendas turísticas son prestadores de servicios turísticos, (ii) su definición está prevista en el artículo

2.2.4.4.12.2. del Decreto 1074 de 2015¹, y (iii) las obligaciones de los prestadores se encuentran consignadas en diferentes normas dado que el régimen de turismo es bastante extenso.

Adicionalmente, vale la pena traer a colación el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el Decreto 2106 de 2019, que establece lo siguiente:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.”

En ese orden, es evidente que el régimen de turismo también tiene en cuenta los casos de aquellas viviendas turísticas que están sometidas a propiedad horizontal y establece ciertas normas dirigidas a garantizar la adecuada prestación del servicio y la protección de los usuarios de los mismos.

Por otro lado, en lo que concierne al artículo 128 del proyecto, es necesario precisar que la Superintendencia de Industria y Comercio vela por el cumplimiento de las disposiciones de protección de usuarios de servicios turísticos, lo que implica que sus funciones no se limitan a verificar el cumplimiento de los requisitos de los prestadores para ejercer su actividad, en este caso, de las viviendas

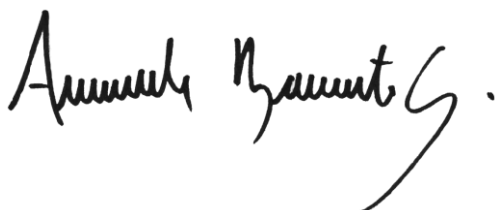
¹ **“Viviendas turísticas:** Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.”

turísticas, sino que, además, debe dar trámite a las presuntas infracciones que se originen por vulnerar los derechos de los usuarios de los servicios turísticos.

Por lo anterior, si se desea hacer referencia a las facultades de esta Entidad en el artículo 128 del proyecto, ***se sugiere precisar que esta Superintendencia vigila el cumplimiento de los requisitos de las viviendas turísticas para la prestación de los servicios turísticos y, además, conoce de las presuntas vulneraciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.***

En virtud de lo anterior, esta Entidad sugiere respetuosamente que sean analizadas las observaciones expuestas en este documento y que se realicen los cambios o aclaraciones que sean pertinentes para el enriquecimiento de tan importante iniciativa legislativa.

Cordialmente,



ANDRÉS BARRETO GONZÁLEZ
Superintendente de Industria y Comercio

