

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	
<b>RADICACION:</b> 23-327841- -0-0	<b>FECHA:</b> 2023-07-19
<b>DEPENDENCIA:</b> 10 OFICINA	14:47:35
ASESORA JURÍDICA	<b>EVENTO:</b> SIN EVENTO
<b>TRAMITE:</b> 334 REMISIINFORMA	<b>FOLIOS:</b> 12
<b>ACTUACION:</b> 425 REMISIONIFORMACI	

Bogotá D.C.

Honorable Representante  
**OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN**  
Comisión Primera Constitucional Permanente  
**CÁMARA DE REPRESENTANTES**  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**  
[oscar.sanchez@camara.gov.co](mailto:oscar.sanchez@camara.gov.co)

**Asunto:** Comentarios de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** al texto aprobado en primer debate en el Proyecto de Ley No. 205 de 2022, acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 (**CÁMARA**) “*Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*” (en adelante el “*proyecto*”).

Honorable Representante:

Esta Superintendencia realiza un seguimiento permanente a los proyectos de ley que pueden tener incidencia en el ejercicio de las funciones que le han sido asignadas. En consecuencia, y después de haber revisado la iniciativa que se indica en el asunto, nos permitimos reiterar la posición expuesta en los comentarios enviados anteriormente mediante radicado 23-50447<sup>1</sup> del 9 de febrero de 2023, no sin antes advertir que en esta oportunidad también se realizan algunas observaciones adicionales.

En primer lugar, de forma respetuosa proponemos que, a efectos de garantizar los derechos a la protección contractual y a la libre elección de los compradores, previstos en el artículo 3 de la Ley 1480 de 2011, se modifique el artículo 11 del proyecto en los siguientes términos:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 11.</b> Adiciónese un párrafo al Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Parágrafo.</b> En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte del propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado</p>	<p><b>“Artículo 11.</b> Adiciónese <del>un</del> el párrafo <u>3</u> al Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><b>Parágrafo 3.</b> En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte del propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse <del>dicha</del></p>

<sup>1</sup> Documento que se anexa a la presente comunicación.

<p><i>por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.</i></p> <p><i>El incumplimiento de lo anterior conllevara a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace”.</i></p>	<p><u><i>circunstancia a los compradores inmediatamente de manera clara, precisa, veraz, verificable e idónea a los compradores. De presentarse variaciones que desvirtúen sus expectativas iniciales, se deberá permitir el desistimiento por parte del comprador sin que por dicho concepto se cobren cláusulas penales o se efectúe retención alguna de dineros por parte del constructor o propietario inicial, pues se trata de una circunstancia no imputable a los compradores.</i></u></p> <p><i>El incumplimiento de lo anterior conllevara a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace”.</i></p>
--	--

En segundo lugar, respecto del artículo 28 del proyecto —relativo a las decisiones que exigen mayoría calificada— se sugiere eliminar el numeral 9, alusivo a la prohibición de destinar las unidades privadas al sector de hospedaje u alojamiento. Lo anterior, en la medida en que la destinación de inmuebles sometidos a propiedad horizontal para dichos efectos se encuentra prohibida, por regla general de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente<sup>2</sup>.

Al respecto, no resulta conveniente ni adecuada la modificación propuesta ya que, la prestación de servicios turísticos es una actividad económica que conlleva diversas implicaciones, como la constante entrada y salida de viajeros, la convivencia con personas ajenas a las locales, la estancia de paso, entre otros asuntos. Por lo que, a juicio de esta Entidad, resulta recomendable que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal cuenten con la autorización expresa para el desarrollo de este tipo de actividades por parte de quienes ostentan derechos de copropiedad, pues son estos quienes eventualmente tolerarán dichas circunstancias.

En tal sentido, no resulta del todo recomendable contar con una decisión de mayoría calificada para prohibir el desarrollo de dicha actividad. Por ello, se sugiere la siguiente modificación:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 28.</b> <i>Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</i></p> <p><b>Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada.</b> <i>Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:</i></p> <p>(...)</p>	<p><b>“Artículo 28.</b> <i>Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</i></p> <p><b>Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada.</b> <i>Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:</i></p> <p>(...)</p>

<sup>2</sup> Especialmente el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 y el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo



<p>9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. 10. Adquisición de inmuebles para a propiedad horizontal. 11. Liquidación y disolución.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley”.</p>	<p>9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. 10. Adquisición de inmuebles para a propiedad horizontal. 11. Liquidación y disolución.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley”.</p>
---	---

En tercer lugar, a juicio de esta Superintendencia el artículo 55 del proyecto —relativo a los servicios de hospedaje o alojamiento turístico en la propiedad horizontal— resulta inconveniente, en tanto el objeto propuesto resulta contrario a las disposiciones que regulan y reglamentan el sector turismo. Dicho de otra manera, actualmente la prestación de servicios turísticos en inmuebles sometidos a propiedad horizontal está prohibida, salvo que el reglamento de dicha propiedad lo permita expresamente, como se desprende del artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 y el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Así las cosas, para esta Entidad resulta importante destacar que las normas vigentes son claras respecto de la obligación que tienen los propietarios de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, de contar con autorización previa —la cual debe constar en el reglamento de la propiedad, como se indica previamente— para la prestación de servicios turísticos; esto debido a las implicaciones y el impacto que conlleva este tipo de actividades (según se indica en párrafos precedentes). Sin embargo, el artículo 55 del proyecto busca modificar lo señalado, pues se logra advertir que su objetivo es que, en inmuebles sometidos a propiedad horizontal la prestación de servicios turísticos esté, por regla general, permitida, salvo que el reglamento expresamente lo prohíba.

En ese orden de ideas, y en aras de garantizar la participación de la copropiedad en una decisión que podría afectarla, no se considera adecuada la autorización tácita de los reglamentos de propiedad horizontal para la prestación de servicios turísticos, sino que, por el contrario, la autorización sea expresa y consensuada, tal como está previsto hoy en día. Tampoco puede desconocerse que la prestación de servicios turísticos en inmuebles de propiedad horizontal no solo afecta la propiedad privada o bienes de dominio particular, sino que también puede llegar a impactar los bienes comunes de esta. Por lo tanto, es relevante la aceptación de los copropietarios<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> A juicio de esta Entidad, la autorización previa y expresa para la prestación de servicios turísticos en regímenes de propiedad horizontal resulta más acorde con los principios orientadores de la ley objeto de reforma. Por ejemplo, con el principio de convivencia pacífica y solidaridad social, a partir de los cuales se busca facilitar una sana convivencia entre los copropietarios o tenedores; y con el principio de libre iniciativa empresarial, el cual debe ser respetado dentro de los límites del bien común atendiendo al proyecto de vida que cada comunidad pretenda fijarse mediante sus reglamentos internos y estatutos.

Así las cosas, esta Superintendencia recomienda de manera respetuosa que se elimine el artículo 55 del proyecto.

De esta forma esperamos haber contribuido al enriquecimiento de tan importante iniciativa, quedando a disposición para resolver cualquier inquietud que se presente sobre el particular.

Cordialmente,

MARIA DEL  
SOCORRO  
PIMIENTA  
CORBACHO

Firmado digitalmente  
por MARIA DEL  
SOCORRO PIMIENTA  
CORBACHO  
Fecha: 2023.07.24  
17:38:17 -05'00'

**MARÍA DEL SOCORRO PIMIENTA CORBACHO**  
SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Elaboró: David Mancera/ Daniela Tapias/ Yirama Núñez  
Revisó: Natalia Alvis/ Mateo Ibarra/ Héctor Barragán  
Aprobó: Héctor Barragán

Bogotá D.C.

Respetada Secretaria

**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**

Comisión Primera Constitucional Permanente

**CÁMARA DE REPRESENTANTES**

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

[comision.primer@senado.gov.co](mailto:comision.primer@senado.gov.co)

<b>SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b>	
<b>RADICACION:</b> 23-50447- -0-0	<b>FECHA:</b> 2023-02-09
<b>DEPENDENCIA:</b> 10 OFICINA	08:25:31
ASESORA JURÍDICA	<b>EVENTO:</b> SIN EVENTO
<b>TRAMITE:</b> 334 REMISIINFORMA	<b>FOLIOS:</b> 8
<b>ACTUACION:</b> 425	
REMISIONIFORMACI	

**Asunto:** Comentarios de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** al Proyecto de Ley No. 282 de 2022 (Cámara) “*Por medio de la cual se modifica y adiciona la ley 675 de 2001 como régimen único especial de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*” (en adelante el “*proyecto*”)

Respetada Secretaria:

Esta Superintendencia realiza un seguimiento permanente a los proyectos de ley que pueden tener incidencia en el ejercicio de las funciones que le han sido asignadas. En consecuencia, y después de haber revisado la iniciativa que se indica en el asunto, nos permitimos poner a su consideración algunos comentarios frente al contenido de la misma.

En primer lugar, frente a la definición de “[á]rea restante o de futuro desarrollo” contenida en el artículo 4 del proyecto, respetuosamente se recomienda adicionar la obligación de informar cualquier modificación que se genere en dichos espacios durante el desarrollo por etapas. Esto, para que los proyectos de vivienda que se construyen bajo tal modalidad no generen falsas expectativas en los consumidores —especialmente en lo relacionado con el uso, goce y disfrute de los bienes—. En consecuencia, proponemos la siguiente redacción:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 4. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 3. Definiciones. Para todos los efectos de la presente Ley, se establecen las siguientes definiciones:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>IV. Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad</i></p>	<p><b>“Artículo 4. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 3. Definiciones. Para todos los efectos de la presente Ley, se establecen las siguientes definiciones:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>IV. Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad</i></p>

<p><i>horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente.</i></p> <p><i>Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva”.</i></p>	<p><i>horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente.</i></p> <p><i>Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva. <u>De presentarse modificaciones en el desarrollo por etapas respecto de las áreas restantes o de futuro desarrollo, dicha circunstancia deberá ser informada de forma clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea en el ofrecimiento comercial a las personas interesadas o vinculadas en el proyecto de vivienda”.</u></i></p>
---	---

En segundo lugar, frente al parágrafo 5 del artículo 10 del proyecto —disposición que versa sobre el contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal—, amablemente se sugiere adicionar la obligación de entregar los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas y de las zonas comunes del conjunto, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles. Esto para efectos de coadyuvar a que se fortalezca y facilite el ejercicio del “derecho de garantía legal” establecido en el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011. Por consiguiente, se propone la siguiente redacción:

<b>Proyecto</b>	<b>Sugerencia</b>
<p><b>“Artículo 10. Modifíquese el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Parágrafo 5. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de seguridad y convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital”.</i></p>	<p><b>“Artículo 10. Modifíquese el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Parágrafo 5. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de seguridad y convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital; así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas como de las zonas comunes del conjunto, especificando en los mismos la lista de los</i></p>

*proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir el ejercicio al derecho de garantía legal establecido en el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011”.*

En tercer lugar, frente al inciso 5 del artículo 12 del proyecto —disposición que versa sobre la modalidad de construcción por etapas—, respetuosamente proponemos que se adicione dentro de la información que debe ser suministrada a las personas interesadas, el marco temporal en el que la edificación será finalizada.

Lo anterior, en tanto se ha evidenciado que el modelo de construcción por etapas suele ser informado al consumidor, omitiéndose el tiempo proyectado o previsto para finalizar las obras; de hecho, puede llegar a transcurrir un tiempo excesivo en la finalización de la construcción total del conjunto; lo cual afecta la estética del inmueble, retrasa la entrega de zonas comunes y desvaloriza el valor de los bienes, generando esto una práctica perjudicial para el consumidor que debe ser informada. Por tanto, se sugiere la modificación del aparte señalado de la siguiente manera:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 12. Modifíquese el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</i></p> <p><i>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</i></p>	<p><b>“Artículo 12. Modifíquese el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</i></p> <p><i>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</i></p>

<p><i>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</i></p> <p><i>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.</i></p> <p><i>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar (...)</i></p>	<p><i>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</i></p> <p><i>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.</i></p> <p><i>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, <u>suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, sobre el marco temporal en el que la construcción por etapas se tendrá por finalizada.</u> De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar (...)</i></p>
---	--

En cuarto lugar, y en aras de garantizar los derechos a la protección contractual y a la libre elección de los compradores, previstos en el artículo 3 de la Ley 1480 de 2011, de manera comedida nos permitimos proponer la modificación del artículo 19 del proyecto en los siguientes términos:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 19. Adiciónese el artículo 19A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 19A. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores”.</i></p>	<p><b>“Artículo 19. Adiciónese el artículo 19A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 19A. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse <u>inmediatamente de manera clara, precisa, veraz, verificable e idónea dicha circunstancia a los compradores. De presentarse variaciones que desvirtúen sus expectativas iniciales, se deberá permitir el desistimiento por parte del comprador sin que por dicho concepto se cobren cláusulas penales o se efectúe retención alguna de dineros por parte del constructor o propietario inicial, pues se trata de una circunstancia no imputable a los compradores”.</u></i></p>

En quinto lugar, respetuosamente sugerimos eliminar el adjetivo “parcialmente” que se utiliza en el artículo 22 del proyecto —disposición que versa sobre la entrega de bienes comunes por parte del propietario inicial—, en aras de minimizar el riesgo de vulneración a los derechos de los consumidores de vivienda en el país; pues una de las tipologías por las cuales se presentan más denuncias por parte de estos últimos, es la entrega incompleta de las zonas comunes de los proyectos de vivienda. Así las cosas, se propone la siguiente redacción:



Proyecto	Sugerencia
<p><b>"Artículo 22. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 24. 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.</i></p> <p><i>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 deberán entregar total o parcialmente a la persona (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad (...)"</i></p>	<p><b>"Artículo 22. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 24. 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.</i></p> <p><i>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 deberán entregar <del>total o parcialmente</del> <u>totalmente o parcialmente</u> a la <u>(s)</u> persona (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad (...)"</i></p>

En sexto lugar, consideramos que en el artículo 25 del proyecto —disposición que versa sobre la renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general— las hipótesis propuestas son susceptibles de ser organizadas de la siguiente forma: (i) presentar de manera inicial la hipótesis en la que se fija fecha para la entrega; (ii) luego, hacer referencia a las tres oportunidades más para realizarla, y; (iii) por último, referirse a la hipótesis definitiva de protocolización de la intención ante notario, ya que con esta se entienden que los bienes fueron entregados y recibidos. En concordancia, amablemente se sugiere la siguiente redacción:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>"Artículo 25. Adicionar el artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 24C. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar 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 nieguen a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, según el caso, deberán protocolizar ante notario la intención de entregar o recibir. Una vez remitida la escritura correspondiente se entenderán entregados o recibidos estos bienes, sin perjuicio de las acciones legales en caso de no conformidad, si es el constructor quien entrega además deberá protocolizar los documentos exigidos en la ley.</i></p> <p><i>En el desarrollo de la misma asamblea o de la mesa de concertación se fijará una fecha y hora prudencial</i></p>	<p><b>"Artículo 25°. Adicionar el artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><i>Artículo 24C. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. <u>En el desarrollo de la misma asamblea o de la mesa de concertación 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.</u></i></p> <p><i><u>Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes, se procederá como indica el párrafo anterior siguiente.</u></i></p>

<p>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.</p> <p>Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes, se procederá como indica el párrafo anterior.</p> <p>Los propietarios podrán designar un perito quien verificará que las zonas comunes entregadas se encuentren terminadas y correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial".</p>	<p><u>En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se nieguen a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, según el caso, deberán protocolizar ante notario la intención de entregar o recibir. Una vez remitida la escritura correspondiente se entenderán entregados o recibidos estos bienes, sin perjuicio de las acciones legales en caso de no conformidad, si es el constructor quien entrega además deberá protocolizar los documentos exigidos en la ley.</u></p> <p>Los propietarios podrán designar un perito quien verificará que las zonas comunes entregadas se encuentren terminadas y correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial".</p>
--	--

En séptimo lugar, respecto a este artículo 31 del proyecto, respetuosamente sugerimos adecuar el nombre de la "SUPERINTENDENCIA BANCARIA" por "SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA", para dar mayor claridad y precisión al mismo. Por consiguiente, se propone la siguiente modificación:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>"Artículo 31. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><b>Artículo 30. 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 la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes especie</b></p> <p><b>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</b></p> <p><b>Parágrafo. 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".</b></p>	<p><b>"Artículo 31. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p><b>Artículo 30. 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 Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes especie</b></p> <p><b>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</b></p> <p><b>Parágrafo. 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".</b></p>

En octavo lugar, cabe precisar que el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019, dispone que "[e]s 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” (subrayado fuera del texto original).

Teniendo en cuenta lo anterior, comedidamente se sugiere adicionar un nuevo numeral al artículo 45 del proyecto —disposición que versa sobre las funciones del administrador—, dándose alcance a lo previsto en el citado artículo 34 de la Ley 1558 de 2012. Por consiguiente, se pone en consideración la siguiente redacción:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 45. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p>Artículo 51. 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.</p> <p>(...)</p> <p>18. Las demás funciones asignadas a este órgano por los reglamentos de propiedad horizontal”.</p>	<p><b>“Artículo 45. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p>Artículo 51. 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.</p> <p>(...)</p> <p>18. <u>Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando estos no estén autorizados para dicha destinación en los reglamentos de propiedad horizontal, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.</u></p> <p>189. Las demás funciones asignadas a este órgano por los reglamentos de propiedad horizontal”.</p>

Finalmente, en relación con el artículo 65 del proyecto —disposición que versa sobre la prestación de los servicios de hospedaje o alojamiento en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal—, si bien consideramos adecuada la referencia normativa que se hace, respetuosamente proponemos precisar que la norma se debe interpretar sin perjuicio de las demás reglas que rigen dichos servicios turísticos. Por ello, se sugiere la siguiente modificación:

Proyecto	Sugerencia
<p><b>“Artículo 65. Adiciónese el artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p>Artículo 88. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. Para la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal, deberá estar aprobada de manera expresa</p>	<p><b>“Artículo 65. Adiciónese el artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</b></p> <p>Artículo 88. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. <u>Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que rigen la actividad turística, Para la ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal, deberá estar</u></p>

en el POT, PBOT, y EOT y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por mayoría calificada.

*Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble 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 hospedaje o alojamiento 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 al que está sometido el bien".*

aprobada de manera expresa en el POT, PBOT, y EOT y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por mayoría calificada.

*Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble 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 hospedaje o alojamiento 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 al que está sometido el bien".*

De esta forma esperamos haber contribuido al enriquecimiento de tan importante iniciativa, quedando a disposición para resolver cualquier inquietud que se presente sobre el particular.

Cordialmente,



**MARÍA DEL SOCORRO PIMIENTA CORBACHO**  
Superintendente de Industria y Comercio (E)

Elaboró: Ana García/ Yirama Núñez/ Daniela Tapias  
Revisó: Héctor Barragán  
Aprobó: Álvaro Yáñez