COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	
RADICACION: 24-219258- -0-0	**FECHA**: 2024-05-21 09:13:59
DEPENDENCIA: 12 GRUPO DE TRABAJO DE REGULACIÓN	**EVENTO:** SIN EVENTO
TRAMITE: 334 REMISIINFORMA	**FOLIOS**: 14
ACTUACION: 425 REMISIONIFORMACI	

Bogotá D.C.

Doctora
AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Comisión Primera Constitucional Permanente
CÁMARA DE REPRESENTANTES
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
comision.primera@camara.gov.co

Asunto: Comentarios de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** al texto propuesto para primer debate del Proyecto de Ley No. 397 de 2024 (**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*").

Respetada Doctora:

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

En primer lugar, el parágrafo 5 del artículo 5 del proyecto —relativo al "*contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal*"—, establece que, a la entrega de cada inmueble debe proporcionarse al propietario y al promitente comprador una serie de documentos que incluyen, entre otros, los manuales de usuario para el mantenimiento de unidades privadas y zonas comunes de la propiedad horizontal, con indicación de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con los inmuebles, para efectos de la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011.

En este sentido, si bien la propuesta resulta loable, en tanto pretende el otorgamiento de información a los consumidores que compran bienes inmuebles sometidos a propiedad horizontal, respecto de la entrega de listados de proveedores, se sugiere indicar que, en todo caso, la entrega de esta información no limitará la responsabilidad solidaria existente en materia de garantía legal.

En segundo lugar, con el fin de que el proyecto sea más claro, ordenado y coherente en su estructura, se sugiere que el concepto de "*propiedad horizontal por etapas*" previsto en el primer inciso del artículo 7 del proyecto, se incluya como parte del artículo 4, por cuanto este último contiene las definiciones aplicables a la normatividad propuesta.

En tercer lugar, esta Entidad considera que los parágrafos 2 y siguientes del artículo 9 del proyecto exceden el alcance de la disposición, pues estos indican la posibilidad de transferir

unidades privadas, mientras la disposición en comento se refiere a "*causales de extinción de la propiedad horizontal*"; razón por la cual, dichos parágrafos podrían ser ordenados como una disposición aparte dentro de la iniciativa.

En cuarto lugar, en relación con el artículo 10 del proyecto —relativo al régimen de seguros—, se observa que, en principio, esta medida no parecería afectar la libre competencia económica, ya que no limita la participación de aseguradoras en el mercado ni establece preferencias específicas por alguna compañía en particular. Sin perjuicio de lo anterior, resulta importante considerar dos aspectos que ameritan ser analizados desde la perspectiva de la libre competencia económica.

Por un lado, respecto al inciso 3, donde se pretende reglamentar pólizas contra incendios y terremotos, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, se observa una nueva modalidad de aseguramiento para las propiedades horizontales en la que se permita el pago en cuotas mensuales sin cargar intereses. Al respecto, se presume por parte de esta Superintendencia —pues en el proyecto no se señala una justificación con respecto a lo establecido— que la disposición tiene como objetivo ayudar a aquellas propiedades que no pueden costear la póliza a través de un solo pago, para así aliviar la carga financiera permitiéndoles cumplir con las regulaciones vigentes.

No obstante, se considera que trasladar la carga financiera de las propiedades horizontales a las aseguradoras no estaría del todo justificada, pues estas últimas enfrentan costos operativos y riesgos asociados con las pólizas que ofrecen y no resultaría razonable que asumieran dicha carga adicional. De igual forma, al no permitir que las aseguradoras cobren intereses por las ventas a plazos de las pólizas, podría afectarse la libre competencia económica en el sector asegurador.

Es pertinente mencionar que, la libertad de competencia integra el contenido esencial del principio de libertad de empresa que incluye la capacidad de las empresas de establecer precios a sus productos o servicios según su criterio[1]. La autonomía en la fijación de precios se considera esencial para mantener mercados competitivos en una economía de libre mercado; dado que la asignación eficiente de recursos es fundamental para el funcionamiento del mercado, esta tarea se lleva a cabo a través del mecanismo de fijación de precios. Por lo tanto, la libertad de establecer precios es el principio fundamental que guía el funcionamiento de los mercados y el proceso competitivo[2].

Al restringir la posibilidad de que una empresa cobre intereses por la venta de productos en cuotas podría limitar la libre competencia, ya que limitaría la libertad de las empresas a fijar los precios que consideren adecuados por la prestación de sus servicios. Los intereses a plazo son parte integral del precio establecido por la empresa, en ese sentido, hace parte de la autonomía de la empresa determinar el costo de sus productos o servicios. Además, cabe señalar que estos intereses ya están sujetos a regulación, con tasas limitadas por el **BANCO**

[1] **PALAU RAMÍREZ**. Descuentos Promocionales. Un análisis desde el Derecho contra la Competencia Desleal y la normativa de ordenamiento del comercio, Madrid, 1998, págs. 96 y ss.
[2] **VELASCO SAN PEDRO**. Diccionario de Derecho de la Competencia, Madrid, 2006, pág. 557.

DE LA REPÚBLICA o la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**. Dentro de estos parámetros, las aseguradoras pueden fijar intereses para permitir el pago a plazos de las pólizas contra incendios y terremotos para las propiedades horizontales.

Por lo tanto, se sugiere la eliminación del texto sin cobro de intereses del articulado, debido a que puede afectar la libertad económica de las empresas prestadoras de pólizas de seguros. Asimismo, dado que el proyecto carece de un análisis que respalde esta medida y no se ha evaluado el impacto que tendría en el mercado, para esta Superintendencia no es clara la justificación para esta disposición y en ese sentido, podría no ser pertinente su promulgación.

Ahora bien, en caso de que el legislador decida mantener esta disposición, se recomienda: **(i)** realizar el análisis del posible impacto que esta medida puede ocasionar en el mercado asegurador; **(ii)** incluir en el proyecto las razones que justifican la adopción de esta medida y; **(iii)** establecer los requisitos o criterios generales que deben cumplir las propiedades horizontales para acceder a este beneficio —el no cobro de intereses—, con la advertencia de que dichos requisitos no pueden generar una discriminación injustificada entre agentes que se encuentren en igualdad de condiciones.

Por otro lado, sobre los efectos de la obligación impartida a las aseguradoras de no poder negarse a cotizar las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, contenida en el parágrafo 3, esta Superintendencia evidencia que en el proyecto no se hace referencia a las razones por las cuales se establece esta obligación a las aseguradoras.

Al respecto, es preciso mencionar que, las compañías de seguros enfrentan no solo los riesgos comunes inherentes a cualquier institución financiera (tales como los riesgos de crédito, mercado, liquidez, operacional, legal, estratégico y reputacional), sino también riesgos específicos asociados a su actividad, como son los riesgos de suscripción y la insuficiencia de reservas técnicas. Estos últimos pueden comprometer los resultados potenciales y, por ende, generar una disminución del valor económico del capital de las aseguradoras, así como afectar su reputación en el mercado, lo cual podría tener consecuencias negativas para su solidez financiera y su viabilidad a largo plazo.

En ese sentido, las aseguradoras tienen unas políticas de riesgos las cuales hacen parte de su "*Sistema General de Administración de Riesgos*", en donde establecen cuáles son los tipos de riesgos que están dispuestas a asumir, con respecto a las pólizas que ofrecen en el mercado[3].

La libre competencia económica implica que las empresas tienen la autonomía para decidir qué productos o servicios desean ofrecer en el mercado, sin intervención directa por parte de los reguladores en la selección de su cartera de productos. Esta libertad permite que las empresas puedan innovar, diversificar y adaptar sus ofertas según la demanda y las

[3] Circular Externa 029 de 2014 de la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA** (reemplaza a la Circular Externa 07 de 1996 de la misma autoridad).

oportunidades del mercado[4]. Cuando las empresas tienen la libertad de elegir qué productos o servicios ofrecer, se crea un entorno dinámico donde la innovación y la mejora continua son incentivadas, así, las empresas pueden identificar nichos de mercado, responder a las necesidades cambiantes de los consumidores y diferenciarse de sus competidores, todo lo cual contribuye a la diversidad y la calidad de la oferta en el mercado. Además, la libertad de elección de productos o servicios promueve la competencia entre empresas, ya que cada una busca ofrecer las mejores soluciones para atraer a los consumidores. Esto puede conducir a una mayor eficiencia en la asignación de recursos, precios más competitivos y una mejora en la calidad y la variedad de productos disponibles para los consumidores[5].

En tal sentido, la regla objeto de análisis sugiere que las aseguradoras podrían estar obligadas a cotizar pólizas contra incendios y terremotos para las propiedades horizontales, incluso si no forman parte de sus servicios o de su política de riesgos. Esto plantea un riesgo para a la libre competencia, ya que se les estaría imponiendo la obligación de ofrecer productos que no han seleccionado libremente para su oferta en el mercado. Además, dado que el proyecto no proporciona una justificación para esta medida, resulta poco razonable obligar a una empresa a ofrecer un servicio que no forma parte de su cartera habitual, ni está contemplado en su estructura operativa. Por lo anterior, se sugiere incluir en el proyecto la justificación de esta medida.

Ahora bien, también resulta importante una revisión desde la perspectiva de la unidad de materia de cara al objeto del proyecto, pues la disposición en comento señala aspectos que son propios de la regulación financiera, como la reglamentación de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de coberturas mínimas, etc. En este sentido, también se sugiere evaluar su procedencia.

De igual forma, es necesario precisar que, el artículo 32 de Ley 2068 de 2020, ya contiene la obligación para los prestadores de servicios de alojamiento turístico de contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros, la cual deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico; una finalidad similar a la pretendida en el inciso segundo del proyecto de artículo, por lo cual podría obviarse dicho apartado de la iniciativa en cuestión.

En quinto lugar, el artículo 11 del proyecto introduce un parágrafo al artículo 19 de la Ley 675 de 2001, para que las modificaciones arquitectónicas hechas por el propietario inicial a los bienes comunes, variando las condiciones comerciales de la oferta, deban ser aprobadas por la autoridad competente y, en tal sentido, su incumplimiento daría lugar a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011.

Al respecto, se sugiere la eliminación de la referencia realizada a la Ley 1480 de 2011, debido a que, si bien una modificación arquitectónica puede afectar la expectativa de los

[4] **NELSON LABARCA**. Consideraciones teóricas de la competitividad empresarial. Omnia Año 13, No. 2 (2007) pp. 158 - 184 ISSN: 1315-8856.
[5] **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DEL PETRÓLEO, ACP**. Política de Competencia en Colombia, aspectos económicos. Diciembre de 2020.

consumidores, lo cierto es que, en primera medida, la regulación urbanística tiene un régimen propio en los casos donde no se cumpla con el requisito de autorización por parte de la entidad competente; esto es, la Secretaría de Planeación del municipio o distrito o la respectiva Curaduría Urbana, según corresponda. Con base en lo anterior, atribuir a esta infracción urbanística el régimen de protección al consumidor resulta inadecuado, puesto que el proceso policivo regulado mediante la Ley 1801 de 2016 ya contiene normativa especial y sanciones específicas por el incumplimiento de estas.

No obstante lo anterior, se recuerda que, en todo caso, cuando existan cambios en las condiciones comerciales de la oferta que afecten a los consumidores y no hayan sido adecuadamente informadas, los consumidores tienen la posibilidad de acudir a las formas de protección consagradas en el artículo 56 y siguientes de la Ley 1480 de 2011, donde se contemplan las acciones de protección al consumidor y los procedimientos administrativos sancionatorios. En este sentido, no resultaría necesario introducir normas adicionales para el amparo de los supuestos enunciado en el referido artículo 11 del proyecto.

En sexto lugar, el artículo 14 del proyecto, en su primer inciso, indica que, en el caso de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa se efectuará de manera simultánea a la entrega de aquellos. No obstante, en el artículo 13 se señala que estos mismos bienes serán entregados cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados, con el ánimo de garantizar la protección de esas áreas, así como de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.

En este sentido, se sugiere equiparar la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados en ambos casos, con el fin de evitar confusiones al consumidor y que no existan tratos diferenciadores injustificados. Adicionalmente para garantizar que por un lado, la propiedad mancomunada o solidaria surja al mundo jurídico al tiempo que materialmente se edifica, que en ese caso, es por etapas, y por otro, para que la carga de administración de los bienes comunes correlativas a los bienes privados de las etapas terminadas corra a cargo de la comunidad de bienes naciente.

En séptimo lugar, el artículo 16 de la propuesta normativa establece el procedimiento en caso de renuencia al recibo de los bienes de uso y goce general. Al respecto, sugerimos de manera respetuosa una modificación formal en el primer inciso primer inciso, para hacer de dicha disposición una norma más clara.

En octavo lugar, se considera inconveniente el numeral 9 del artículo 28 y el artículo 54 del proyecto que establecen, por una parte, la necesidad de acudir a una mayoría calificada para prohibir la destinación de las unidades privadas al servicio de hospedaje o alojamiento y, por el otro, que la ejecución de actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento está permitida como regla general y salvo prohibición de la Asamblea de copropietarios, añadiendo que para ejercer esta actividad, será necesaria la inscripción del propietario en el Registro Nacional de Turismo.

Al respecto, debe señalarse que el proyecto de ley se circunscribe a la modificación del régimen de propiedad horizontal, por lo que no resulta adecuado referirse a temas que son propios del régimen de turismo, a saber: **(i)** las autorizaciones para la prestación del servicio de hospedaje u alojamiento; **(ii)** la obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo (en adelante, **RNT**) y; **(iii)** el ofrecimiento de servicios turísticos a través de plataformas tecnológicas.

En este sentido, es importante mencionar que, la actividad turística se rige por diversas normas y, en el marco de estas, se regulan situaciones particulares. De ahí que el régimen de turismo determine las disposiciones que deben observarse en la prestación de servicios de hospedaje o alojamiento en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a saber:

Por un lado, 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, prevé dentro de los requisitos generales para la inscripción en el **RNT** lo siguiente:

> "***Artículo 2.2.4.1.2.2. De los requisitos generales para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.*** *Para la anotación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo los prestadores de servicios turísticos cumplirán los siguientes requisitos:*
>
> (...)
>
> ***8.*** *Cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales*" (subrayas fuera del texto original).

Por otro lado, el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 —modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019— determina una obligación especial a los administradores de inmuebles sometidos a propiedad horizontal en los siguientes términos:

> "***Artículo 144. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal.*** *El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así:*
>
> ***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*" (subrayas fuera del texto original).

Así las cosas, las normas vigentes son claras en establecer que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal deben contar con autorización previa consignada en el reglamento para la prestación de servicios turísticos.

Fuera de lo anterior, es necesario considerar 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. Así, es fundamental que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal cuenten con la autorización expresa para la prestación de servicios turísticos por parte de quienes ostentan derechos de copropiedad, pues son estos quienes eventualmente tolerarán dichas situaciones. Maxime teniendo en cuenta que la persona jurídica derivada de la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y como consecuencia se benefician del régimen tributario especial. Sin embargo, cuando la copropiedad realiza actividades mixtas, aquellas que entran que se realizan con ánimo de lucro, renta y se someten al régimen tributario común, de allí la necesidad que los copropietarios en contrato social reciban los beneficios y también asuman las obligaciones que se derivan del uso que pretendan darle a sus bienes.

De ahí que, 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 deber ser expresa y consensuada, tal como está previsto hoy en día.

Así mismo, no puede desconocerse que la prestación de servicios turísticos en inmuebles de propiedad horizontal no solo afecta los inmuebles privados o de dominio particular de la propiedad, sino que también puede llegar a afectar los bienes comunes de esta. De ahí que, sea relevante la aceptación de los copropietarios, pues esto les permite determinar de manera voluntaria y participativa si acceden o no a que terceros que contraten servicios de hospedaje o alojamiento turístico hagan uso de los bienes de uso común.

En consecuencia, se recomienda la eliminación del numeral 9 del artículo 28 y del artículo 54 del proyecto de Ley.

Hechas las anteriores salvedades, a continuación se plantean las modificaciones referenciadas en líneas precedentes:

Proyecto	Texto propuesto por esta Superintendencia
"***Artículo 5.*** *Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675*	"***Artículo 5.*** *Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675*

de 2001, el cual quedará así: (…) ***Parágrafo 5.*** *Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al prominente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, en medio físico y digital., así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas como de las zonas comunes de la propiedad horizontal, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir en el ejercicio del derecho de garantía legal establecidos en la Ley 1480 de 2014.* (…)".	*de 2001, el cual quedará así:* (…) ***Parágrafo 5.*** *Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al prominente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, en medio físico y digital~~.~~, así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento de las unidades privadas como de las zonas comunes de la propiedad horizontal, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir en el ejercicio del derecho de garantía legal establecidos en la Ley 1480 de 201<u>1</u>4.* <u>*En todo caso, la entrega de esta información no limitará la responsabilidad solidaria existente en materia de garantía legal de acuerdo con lo establecido en la Ley 1480 de 2011.*</u> (…)". (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 7.*** *Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas.*** *Modalidad de construcción de la copropiedad 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 construcción y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo* (…)".	"***Artículo 4.*** *Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 3. Definiciones.*** *Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:* (…) ***Propiedad horizontal por etapas.*** *Modalidad de construcción de la copropiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas.* (…) ***Artículo 7.*** *Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas.*** ~~*Modalidad de construcción de la copropiedad 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 construcción y regulará dentro de su contenido el régimen general*

	del mismo (...)". (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 9.*** *Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* (...) ***Parágrafo 2.*** *Los titulares de dominio en propiedad horizontal de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.* ***Parágrafo 3.*** *Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el participe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.* ***Parágrafo 4.*** *Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.* ***Parágrafo 5.*** *Si todos los propietarios deciden*	"***Artículo 9.*** *Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* (...) ~~***Parágrafo 2.*** *Los titulares de dominio en propiedad horizontal de uso diferente al residencial podrán*~~ ***Artículo nuevo. Transferencia de unidades privadas.*** *Los titulares de dominio en propiedad horizontal de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.* *Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el participe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.* *Si la decisión a la que se refiere el primer inciso es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar*

transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley."	*en vigencia esta disposición.* ***Parágrafo.*** *Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley."* (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
*"**Artículo 10.** Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 15. Seguros.*** *Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, aquellos deberán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se pueden generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas.* *Cuando la copropiedad sea operada o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de aojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.* *El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera perdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentre seguro que las cubra por el valor total de la reconstrucción; al igual para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.* ***Parágrafo 1.*** *En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.*	*"**Artículo 10.** Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 15. Seguros.*** *Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, aquellos deberán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se pueden generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas.* ~~*Cuando la copropiedad sea operada o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de aojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.*~~ *El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera perdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales ~~sin cobro de intereses~~, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentre seguro que las cubra por el valor total de la reconstrucción; al igual para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.* ***Parágrafo 1.*** *En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.*

***Parágrafo 2**. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.* ***Parágrafo 3.** Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados."*	***Parágrafo 2**. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.* ***Parágrafo 3.** Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados."* (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 11.** Adiciónese un parágrafo al Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Parágrafo.** En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte de propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.* 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."	"***Artículo 11.** Adiciónese un parágrafo al Artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Parágrafo.** En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte de propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.* El incumplimiento de lo anterior conllevara a las sanciones establecidas en la Ley ~~1480 de 2011~~ 1801 de 2016 o a la norma que la modifique o reemplace." (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 14.** Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 24A. Entrega de los bienes comunes de propiedad horizontales por etapas:** Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, 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.* (...)".	"***Artículo 14.** Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 24A. Entrega de los bienes comunes de propiedad horizontales por etapas:** Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, 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~~ se efectuará cuando haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados de la respectiva etapa, con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y*

	de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.. (…)". (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 16.*** *Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***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 niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.* (…)".	"***Artículo 16.*** *Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***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 niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad, adelantarán el siguiente procedimiento:*. (…)". (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 28.*** *Modifíquese al Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.*** *Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:* (…) *9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.* *10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.* *11. Liquidación y disolución.* (…) "	"***Artículo 28.*** *Modifíquese al Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.*** *Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:* (…) ~~*9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.*~~ ~~*10.*~~ *9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.* ~~*11.*~~ *10. Liquidación y disolución.* (…) " (El texto subrayado corresponde a las modificaciones propuestas por esta Entidad).
"***Artículo 54.*** *Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:* ***Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal.*** *La ejecución de las actividades relacionadas con los*	**Se recomienda la eliminación del artículo.**

servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante 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, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u 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 a los que está sometido el bien.* ***Parágrafo.** Las disposiciones establecidas en el artículo serán aplicables únicamente a las Plataformas Tecnológicas de Turismo que cumplan con la regulación en materia de vivienda turística y alojamiento temporal. De lo contrario, en los casos en que la plataforma no cumpla con el ordenamiento jurídico su actividad no estará permitida en la propiedad horizontal. Las Plataformas Tecnológicas de Turismo que incumplan con lo aquí dispuesto, serán sancionadas de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional"*	

Por último, es pertinente mencionar que, en la actualidad, ante la **CÁMARA DE REPRESENTANTES** cursa el Proyecto de Ley 205 de 2022, mediante el cual se busca, también, una reforma al régimen de propiedad horizontal; razón por la que se sugiere tenerlo en consideración en aras de que se eviten duplicidades o contradicciones entre ambas iniciativas, sin perjuicio de los comentarios efectuados por esta Entidad a cada uno de ellos.

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,

CIELO RUSINQUE URREGO
SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Elaboró: David Mancera / Luisa Montero /Erika Tapia
Revisó: María Carolina Ramírez García /Francisco Melo /Héctor Barragán / Abraham Katime
Aprobó: Gabriel Turbay