

Bogotá D.C., agosto 27 de 2024

Informe de ponencia para primer debate del proyecto de ley no. 007 de 2024 Cámara "Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal."

Honorable Representante
Ana Paola García Soto
Presidente
Comisión Primera Constitucional
Cámara de Representantes

Asunto: Informe de ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 007 de 2024 Cámara "Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal."

Estimada presidente,

En cumplimiento del encargo hecho por la mesa directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, con fundamento en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, nos permitimos rendir ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 007 de 2024 Cámara "Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal", conforme la siguiente estructura:

- I. Trámite del proyecto.
- II. Objetivo del proyecto.
- III. Contenido de la iniciativa.
- IV. Justificación del proyecto.
- V. Marco legal y constitucional.
- VI. Conflicto de intereses.
- VII. Impacto fiscal.
- VIII. Proposición.
- IX. Pliego de modificaciones
- X. Articulado
- XI. Referencias.

En consecuencia, se rinde a continuación el informe de ponencia.

I. Trámite del proyecto.

Número de Proyecto de Ley	No. 007 de 2024 Cámara
Título	"Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal."
Gaceta	<ul style="list-style-type: none"> No. 1045 de 2024
Autores	<ul style="list-style-type: none"> Representante Olga Lucia Velásquez Nieto, Gloria Liliana Rodríguez Valencia, José Jaime Uscátegui Pastrana, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Olga Beatriz González Correa.
Ponentes	<ul style="list-style-type: none"> Representantes José Jaime Uscátegui Pastrana, Oscar Hernán Sánchez León, Jorge Eliecer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Adriana Carolina Arbeláez Giraldo, Santiago Osorio Marín, Marelen Castillo Torres, Luis Alberto Alban Urbano.
Ponencia	Positiva con pliego de modificaciones.

II. Objetivo del proyecto.

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios).

III. Contenido inicial del proyecto.

Contiene 10 artículos que regulan varios aspectos.

Artículo primero, establece el objeto del proyecto de ley, que busca determinar los lineamientos generales para una política pública en propiedad horizontal.

Artículo segundo, puntualiza qué se entiende por política pública de propiedad horizontal y el fin que persigue dicha política.

Artículo tercero, enumera los principios que deben orientar la creación de la política pública en cuestión, a saber: (i) función social y ecológica de la propiedad, (ii) convivencia pacífica y solidaridad social, (iii) respeto de la dignidad humana, (iv) libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común, (v) autonomía de la voluntad privada, (vi) debido proceso, (vii) uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes, (viii) no discriminación, (ix) protección de datos personales, (x) información, (xi) garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes, (xii) protección y tenencia de animales domésticos, (xiii) actividad contractual.

Artículo cuarto, clasifica los tipos de propiedad horizontal que existen en el país (residencial, comercial y mixta).

Artículo quinto, enumera los 9 lineamientos que deben regir la política pública de propiedad horizontal.

Artículo sexto, establece el campo de ampliación de la política pública en cuestión.

Artículo séptimo, señala los responsables de la redacción y creación de la política pública, y el artículo octavo a los participantes en la construcción de la misma.

Artículo noveno, determina que el Departamento Administrativo de Planeación Nacional será el encargado de hacer el seguimiento y monitoreo a la elaboración, formulación y ejecución de la política pública de propiedad horizontal.

Artículo décimo, establece la vigencia de la iniciativa legislativa.

IV. Justificación del proyecto.

“La propiedad horizontal es un régimen especial de dominio. Este concepto significa que nos encontramos ante una forma especial de ella en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a él, así como la función social de la propiedad” (Ramírez, 2020, p.13).

Este tipo de propiedad “es la más común en nuestras ciudades, al permitir a la inmensa mayoría de las personas acceder a la vivienda, como necesidad vital” (San Cristóbal, 2009, p. 10). “Lo cierto es que las ciudades colombianas han crecido bajo el amparo normativo del régimen de propiedad horizontal, aspecto que lamentablemente no ha merecido del legislador un coherente y cuidadoso tratamiento, circunstancia que ha generado múltiples, delicados y crecientes

problemas en la aplicación práctica de tales disposiciones legales” (Marín, 2006, p. 145).

La ley 675 de 2001 que establece el régimen de propiedad horizontal en Colombia, cumple 23 años y es necesaria su actualización. Sumado a lo anterior, durante su vigencia se han podido observar diversos retos que conciernen a la regulación de la propiedad horizontal y a su desarrollo material; retos que, además, son necesarios de abordar con un enfoque de política pública integral.

Los retos anteriormente mencionados son de diversa índole. Gustavo Adolfo Marín, docente investigador de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín, enlista algunos de ellos:

1. La votación del administrador cuando la copropiedad es titular de bienes de dominio privado.
2. La propiedad y los derechos que confiere el nombre de la edificación.
3. El manejo procesal de las cuotas de administración en los procesos ejecutivos, singulares e hipotecarios.
4. La oposición del administrador al retiro de bienes muebles y enseres en casos de mora en el pago de las cuotas de administración.
5. La intervención de delegados en las asambleas generales de copropietarios y en los consejos de administración (Marín, 2006).

“Como se ha podido constatar, los problemas expuestos constituyen apenas la punta del iceberg de un entramado haz de los problemas variados y complejos que se derivan de la propiedad horizontal, por tratarse de un sistema de la propiedad inmobiliaria en el que deben coexistir armónicamente la propiedad individual de bienes de dominio exclusivo, con la propiedad colectiva de los denominados bienes comunes de la edificación o conjunto” (Marín, 2006, 159).

Otras de las problemáticas de la propiedad horizontal que necesitan la intervención de una política pública aún inexistente en el país son:

1. La aplicación de la función social y ecológica de la propiedad.
2. La garantía de la convivencia pacífica entre los copropietarios e incluso arrendatarios.
3. La regulación de los diferentes tipos de propiedad horizontal teniendo en cuenta el uso comercial y mixto y sus particularidades.
4. La aplicación de la protección de los datos personales.
5. El respeto a las personas con movilidad reducida o capacidades diferentes y la garantía de su acceso a la propiedad horizontal.
6. La inspección, vigilancia y control en la propiedad horizontal.
7. El protocolo frente a los casos de violencia intrafamiliar.
8. Entre muchas otras.

Teniendo en cuenta lo expuesto, es necesario que el legislador establezca una política pública integral que busque generar principios, lineamientos, estrategias, mecanismos, programas y proyectos que aborden las problemáticas y les de soluciones efectivas.

V. Marco legal y constitucional.

NORMAS CONSTITUCIONALES	
Artículo 58 Superior	<p>"ARTÍCULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.</p> <p>La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.</p> <p>El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.</p> <p>Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio." (Const.1991, Art.6).</p>

LEYES	
Ley 675 de 2001	Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
Ley 1801 de 2016	Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

DECRETOS	
Decreto ley 356 de 1994	Por el cual se expide el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada

VI. Conflicto de intereses.

Según lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 2003 del 19 de noviembre de 2019, por la cual se modifica el Art. 291 de la Ley 5 de 1992, se hacen las siguientes consideraciones

De manera meramente orientativa, se considera que para la discusión y aprobación de este Proyecto de Ley no se generar conflictos de intereses ya que se trata de una iniciativa legislativa general y abstracta que no establece beneficios particulares de ningún tipo.

En todo caso, es pertinente aclarar que los conflictos de interés son personales y corresponde a cada congresista evaluarlos e interponer sus impedimentos.

VII. Impacto fiscal.

Recordando la Ley 819 de 2003 "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones", en su artículo 7 indica que "el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo".

Haciendo relación a los posibles costos, se menciona que no se incurre en gastos adicionales. Asimismo, la Corte Constitucional, ha indicado que el impacto fiscal no puede ser, en ningún caso, un obstáculo para el desarrollo de las iniciativas legislativas. En la Sentencia C-490 de 2011, la Corte manifestó que:

El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso. Ello en tanto (i) el Congreso carece de las instancias de evaluación técnica para determinar el impacto fiscal de cada proyecto, la determinación de las fuentes adicionales de financiación y la compatibilidad con el marco fiscal de mediano plazo; y (ii) aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes. Un poder de este carácter, que involucra una barrera en la función constitucional de producción normativa, se muestra incompatible con el balance entre

los poderes públicos y el principio democrático. La exigencia de la norma orgánica, a su vez, presupone que la previsión en cuestión debe contener un mandato imperativo de gasto público.

Y en Sentencia C-502 de 2007 de la misma Corte, señaló que el impacto fiscal de las normas no puede convertirse en impedimento para que las corporaciones públicas ejerzan su función legislativa y normativa¹:

En la realidad, aceptar que las condiciones establecidas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un requisito de trámite que le incumbe cumplir única y exclusivamente al Congreso, reduce desproporcionadamente la capacidad de iniciativa legislativa que reside en el Congreso de la República, con lo cual se vulnera el principio de separación de las Ramas del Poder Público, en la medida en que se lesiona seriamente la autonomía del Legislativo.

Por lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 819 de 2003 en su artículo 7°, es deber aclarar que el presente Proyecto no contiene impacto fiscal.

De la forma en la que se presenta, es consideración de los autores que la propuesta no generaría costos adicionales, más allá que las modificaciones que se acojan en el marco fiscal de mediano plazo, definido por Presupuesto General de la Nación, de igual forma se considera que este no ocasionará la creación de una nueva fuente de financiación.

Sin embargo, se tendrán en cuenta los conceptos técnicos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente al presente proyecto.

¹ Sentencia C-502 de 2007 Ponente: Dr. MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA.

IX. Pliego de modificaciones

PLIEGO DE MODIFICACIONES P.L 007 DE 2024

Texto propuesto.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes.	Justificación.
<p>Artículo 1°. Objeto. La presente tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios).</p>	<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio, o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios).</p>	<p>Se mejora redacción y se deja amplia la clasificación de propiedad horizontal.</p>
<p>Artículo 2°. Constitución de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal, constituye el conjunto de principios, lineamientos, estrategias, mecanismos, programas y proyectos, que orientarán las acciones del Estado, con el fin de disminuir las problemáticas de seguridad y convivencia que concurren en la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal.</p>		<p>Sin modificación.</p>
<p>Artículo 3°. Principios orientadores. La Política de Propiedad Horizontal se fundamentará en el respeto y la garantía de los derechos y obligaciones de los copropietarios y residentes derivados de la Constitución y la Ley y en los principios de:</p>		<p>Sin modificación.</p>

<ul style="list-style-type: none"> a) Función social y ecológica de la propiedad; b) Convivencia pacífica y solidaridad social; c) Respeto de la dignidad humana; d) Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común; e) Autonomía de la voluntad privada; f) Debido Proceso; g) Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes; h) No discriminación; i) Protección de datos personales; j) Información; k) Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes; l) Protección y tenencia de animales domésticos; m) Actividad contractual. 		
<p>Artículo 4°. Clasificación de la Propiedad Horizontal. Para los efectos de la presente Ley, la Propiedad Horizontal se clasificará de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial: La propiedad horizontal que está destinada para vivienda de personas. b) Comercial: La propiedad horizontal que se destine para el desarrollo de actividades mercantiles, en la que se compartan zonas comunes entre copropietarios. c) Mixta: La propiedad horizontal que se destina a diferentes destinaciones (vivienda, comercio, industria u oficinas) 		Sin modificación.
<p>Artículo 5°. Lineamientos de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica 	<p>Artículo 5°. Lineamientos de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Establecer programas y proyectos encaminados a 	Se mejora redacción.

<p>entre los actores de la propiedad horizontal y a garantizar la función social y ecológica de la propiedad;</p> <ul style="list-style-type: none">b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes;d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;e) Se conformará un sistema nacional que incluya a todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque población diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio;f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que facilite la inspección, vigilancia y	<p>garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y a garantizar la función social y ecológica de la propiedad;</p> <ul style="list-style-type: none">b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes;d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;e) Se conformará un sistema nacional que incluya a todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque población diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas	
--	---	--



<p>control en todos los niveles territoriales.</p> <p>h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.</p> <p>i) Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad (RUNPH) en cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.</p>	<p>del territorio en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio;</p> <p>f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, con el fin de identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;</p> <p>g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.</p> <p>h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.</p> <p>i) Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad (RUNPH) en cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.</p>	
<p>Artículo 6°. Campo de aplicación de la Política Pública. La política pública de la Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones del Estado colombiano, según el marco de competencias establecidas en la Ley 675 del 2001 y las demás leyes que regulan la</p>	<p>Artículo 6°. Campo de aplicación de la Política Pública. La política pública de la Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para todas las entidades las instituciones del Estado colombiano, departamentales,</p>	<p>Se especifica que la implementación de la política pública será responsabilidad de las entidades territoriales, a diferencia de otras instituciones del Estado, las entidades territoriales</p>

<p>materia, en cada uno de los niveles de la Administración Pública.</p> <p>La formulación e implementación de esta política se hará con fundamento en los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre los diferentes niveles de la Administración Pública.</p>	<p>territoriales y aquellas instituciones del Estado que, conforme según el al marco de competencias establecidas en la Ley 675 del 2001 y las demás leyes que regulan la materia, en cada uno de los niveles de la Administración Pública.</p> <p>La formulación e implementación de esta política se hará con fundamento en los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre los diferentes niveles de la Administración Pública.</p>	<p>están mejor posicionadas para comprender y abordar las necesidades particulares de sus respectivas jurisdicciones en esta materia.</p>
<p>Artículo 7°. Responsable. El Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior será las entidades encargadas de la elaboración de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses.</p> <p>El ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal.</p>		<p>Sin modificación.</p>
<p>Artículo 8°. Corresponsabilidad. Para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal, se tendrá en cuenta la participación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Entidades de nivel nacional, departamentales, distrital y municipal, y demás entidades que tengan competencia en materia de regulación del régimen de propiedad horizontal; b) Los propietarios de propiedades horizontales; c) Los administradores de propiedades horizontales; 	<p>Artículo 8°. Corresponsabilidad. Para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal, se tendrá en cuenta la participación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Entidades de nivel nacional, departamentales, distrital y municipal, y demás entidades que tengan competencia en materia de regulación del régimen de propiedad horizontal; 	<p>Se mejora redacción.</p>

<p>d) Constructoras de propiedad horizontales; e) Entes de control; f) La academia.</p>	<p>b) Los propietarios de propiedades horizontales; c) Los administradores de propiedades horizontales; d) Constructoras de propiedades horizontales; e) Entes de control; f) La academia.</p>	
<p>Artículo 9°. Monitoreo y seguimiento. El Departamento Administrativo de Planeación Nacional, será la entidad encargada de hacer seguimiento técnico a la elaboración, formulación y ejecución de la política pública de propiedad horizontal.</p>		Sin modificación.
<p>Artículo 10°. Vigencia. Esta Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.</p>		Sin modificación.

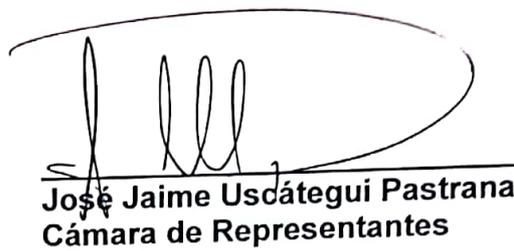
VIII. Proposición

Con fundamento en las anteriores consideraciones y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5 de 1992, presentamos ponencia positiva y en consecuencia solicitamos a los miembros de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes dar primer debate al Proyecto No. 007 de 2024 Cámara "Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal." conforme al texto propuesto.

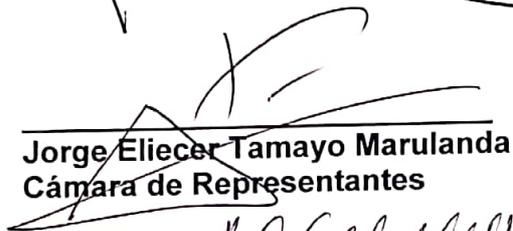
Atentamente



Oscar Hernán Sánchez
Cámara de Representantes



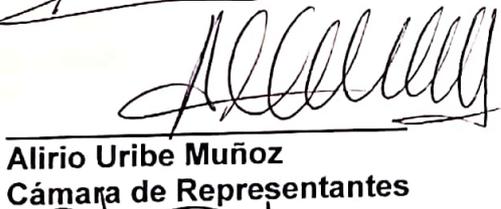
José Jaime Uscátegui Pastrana
Cámara de Representantes



Jorge Eliecer Tamayo Marulanda
Cámara de Representantes



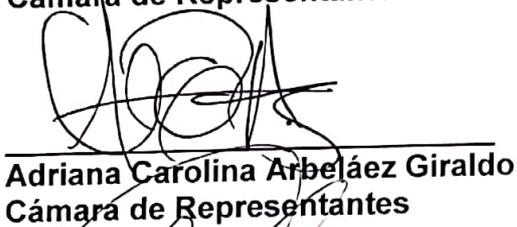
Delcy Esperanza Isaza Buenaventura
Cámara de Representantes



Alirio Uribe Muñoz
Cámara de Representantes



James Hermenegildo Mosquera Torres
Cámara de Representantes



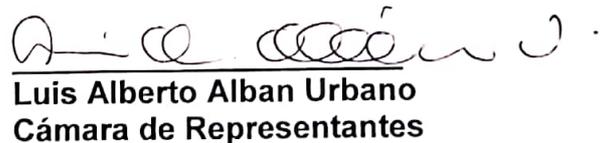
Adriana Carolina Arbeláez Giraldo
Cámara de Representantes



Santiago Osorio Marín
Cámara de Representantes



Mirelen Castillo Torres
Cámara de Representantes



Luis Alberto Alban Urbano
Cámara de Representantes

X. Articulado.

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY No.
007 DE 2024 CÁMARA

"Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación,
implementación y evaluación de una política pública de Propiedad
Horizontal"

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal.

Artículo 2°. Constitución de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal, constituye el conjunto de principios, lineamientos, estrategias, mecanismos, programas y proyectos, que orientarán las acciones del Estado, con el fin de disminuir las problemáticas de seguridad y convivencia que concurren en la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal.

Artículo 3°. Principios orientadores. La Política Pública de Propiedad Horizontal se fundamentará en el respeto y la garantía de los derechos y obligaciones de los copropietarios y residentes derivados de la Constitución y la Ley, y en los principios de:

- a) Función social y ecológica de la propiedad;
- b) Convivencia pacífica y solidaridad social;
- c) Respeto de la dignidad humana;
- d) Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común;
- e) Autonomía de la voluntad privada;
- f) Debido Proceso;
- g) Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes;
- h) No discriminación;
- i) Protección de datos personales;
- j) Información;
- k) Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes;
- l) Protección y tenencia de animales domésticos;
- m) Actividad contractual.

Artículo 4°. Clasificación de la Propiedad Horizontal. Para los efectos de la presente Ley, la Propiedad Horizontal se clasificará de la siguiente manera:

- a) Residencial: La propiedad horizontal que está destinada para la vivienda de personas.
- b) Comercial: La propiedad horizontal que se destine para el desarrollo de actividades mercantiles, en la que se compartan zonas comunes entre los copropietarios.
- c) Mixta: La propiedad horizontal que se destina a diferentes destinaciones (vivienda, comercio, industria u oficinas).

Artículo 5°. Lineamientos de la Política Pública. La Política Pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:

- a) Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y a garantizar la función social y ecológica de la propiedad;
- b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;
- c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes;
- d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;
- e) Se conformará un sistema nacional que incluya a todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque población diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio;
- f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, con el fin de identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;
- g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.
- h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.

Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad (RUNPH) en cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.

Artículo 6°. Campo de aplicación de la Política Pública. La política pública de la Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para todas las entidades, departamentales, territoriales y aquellas instituciones del Estado que, conforme al



marco de competencias establecidas en la Ley 675 del 2001 y las demás leyes que regulan la materia, en cada uno de los niveles de la Administración Pública.

La formulación e implementación de esta política se hará con fundamento en los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre los diferentes niveles de la Administración Pública.

Artículo 7°. Responsables. El Gobierno nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior serán las entidades encargadas de la elaboración, formulación e implementación de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal.

Artículo 8°. Corresponsabilidad. Para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal, se tendrá en cuenta la participación de:

- a) Entidades de nivel nacional, departamental, distrital y municipal, y demás entidades que tengan competencia en materia de regulación del régimen de propiedad horizontal;
- b) Los propietarios de propiedades horizontales;
- c) Los administradores de propiedades horizontales;
- d) Constructoras de propiedades horizontales;
- e) Entes de control;
- f) La academia.

Artículo 9°. Monitoreo y seguimiento. El Departamento Administrativo de Planeación Nacional, será la entidad encargada de hacer el seguimiento técnico a la elaboración, formulación y ejecución de la política pública de propiedad horizontal.

Artículo 10°. Vigencia. Esta Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Atentamente,


Oscar Hernán Sánchez
Cámara de Representantes

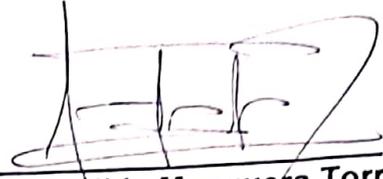

Jorge Eliécer Tamayo Marulanda
Cámara de Representantes


José Jaime Uscátegui Pastrana
Cámara de Representantes

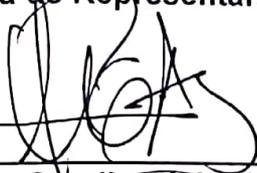

Delcy Esperanza Isaza Buenaventura
Cámara de Representantes



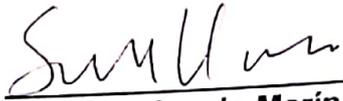
Alirio Uribe Muñoz
Cámara de Representantes



James Hermenegildo Mosquera Torres
Cámara de Representantes



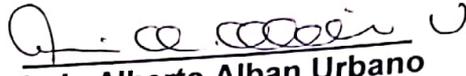
Adriana Carolina Arbeláez Giraldo
Cámara de Representantes



Santiago Osorio Marín
Cámara de Representantes



Marelén Castillo Torres
Cámara de Representantes



Luis Alberto Alban Urbano
Cámara de Representantes

XI. Referencias

Constitución Política de Colombia [Const]. Art. 58. Julio 7 de 1991 (Colombia). 2da Ed. Editorial Legis.

Ramírez, M. E. (2020). *Propiedad Horizontal: 100 lecciones básicas que debe conocer*. Ediciones U.

Marín, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Universidad de Medellín*.
[file:///Users/mariaalejandravallejos/buillos/Downloads/Dialnet-CincoProblemasActualesDelRegimenDePropiedadHorizon-5016460%20\(1\).pdf](file:///Users/mariaalejandravallejos/buillos/Downloads/Dialnet-CincoProblemasActualesDelRegimenDePropiedadHorizon-5016460%20(1).pdf)