

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 228 DE 2018 SENADO 131 de 2016 CÁMARA**
“Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad
horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001”

Bogotá D.C., junio de 2018


Honorable Senador
Rosvelt Rodríguez Rengifo
Presidente de la Comisión Primera
Senado de la República
E. S. D.

Asunto: Informe de ponencia para primer debate al **Proyecto de Ley número 228 de 2018 Senado 131 de 2016 Cámara** “*Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001*”.

Apreciado señor Presidente;

En los términos de los artículos 174 y 175 de la Ley 5ª de 1992 y en cumplimiento de la designación realizada por la Mesa Directiva de la Comisión Primera del Senado de la República, presento informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley número **228 de 2018 Senado 131 de 2016 Cámara** “*Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001*”.

Cordialmente,



Juan Manuel Galán
Senador


05-06-18
4:51

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 228 DE 2018 SENADO 131 de 2016 CÁMARA**
“Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la
Ley 675 de 2001”

1. TRÁMITE Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO DE LEY

El 25 de agosto de 2016, la Honorable Representante Olga Lucia Velásquez radicó en la Secretaria General de la Cámara de Representantes el proyecto de Ley “*Por medio de la cual se crea el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001*” al cual le fue asignado el número 131 de 2016 Cámara. Fue designado ponente para primer debate el H.R Oscar Sánchez, quien presentó ponencia positiva y el 30 de mayo se llevó a cabo, en el recinto de la Comisión Primera de Cámara, la discusión y votación del proyecto con algunas modificaciones. Para el segundo debate en la Cámara de Representantes fueron nombrados los Honorables Representantes Jaime Buenahora, Humphrey Roa y Oscar Sánchez, quienes presentaron una ponencia con pliego de modificaciones y el pasado 10 de abril de 2018 fue aprobada por la Plenaria de la Cámara de Representantes.

En Senado de la República le correspondió el número 228 de 2018 y fui designado ponente por la mesa directiva mediante la resolución MD 0878 emitida por la Mesa Directiva de Cámara de Representantes.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PROYECTO DE LEY

Esta iniciativa legislativa consta de 8 artículos incluida la vigencia. El primer artículo crea el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal y define quien será el administrador del registro; el artículo 2 describe que es y que debe contener el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal; el tercero otorga la posibilidad a las aseguradores para negarse, solo bajo una causal objetiva, a otorgar póliza a zonas comunes; el artículo 4 se refiere a la naturaleza del administrador de propiedad horizontal, la manera de elegirlo y las obligaciones que adquiere; el artículo 5 contempla los requisitos para ejercer como administrador de la propiedad horizontal; el artículo 6 adiciona dos artículos nuevos a la Ley 675 de 2001 el primero referente a la inspección, control y vigilancia que ejercerán las alcaldías locales y el segundo que permite que los municipios puedan crear el Consejo Municipal o Distrital de Propiedad Horizontal como espacio de participación válido en el municipio o distrito Finalmente el artículo 8 se refiere a la vigencia.

3. CONSIDERACIONES DEL PONENTE

En el 2001, fue promulgada la Ley 675 que reglamentó el ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia. Sin embargo, desde esa época se han vislumbrado vacíos en la Ley que producen inconvenientes y generan en la mayoría de las ocasiones conflictos entre los

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 228 DE 2018 SENADO 131 de 2016 CÁMARA**
“Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001”

propietarios y, entre estos y los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal. Adicionalmente, son recurrentes las interpretaciones desacertadas que hacen de la Ley todos quienes tienen que ver de alguna manera con la propiedad horizontal, generando un deterioro en la calidad de vida de quienes viven en conjuntos residenciales o edificios. No se trata de un problema que impacte solo a unos pocos, pues según el censo inmobiliario de 2015, publicado en el Periódico Humanidad¹ cerca de un 70% de la población bogotana son residentes en propiedad horizontal y se ha podido determinar que el 86.2% de los proyectos de vivienda son apartamentos.

La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL² presentó este cuadro denominado “Desarrollo Inmobiliario en altura en todo el País” que demuestra que el incremento de las viviendas que deben someterse al Régimen de Propiedad Horizontal es muy alto en comparación con las casas que no están sometidas a este régimen.

Regiones	Apartamentos	Casas
Antioquia	96,9	3,1
Atlántico	83,9	16,1
Bogotá	99,5	0,5
Bolívar	90,8	9,2
Boyacá	90,4	9,6
Caldas	84,7	15,3
Cesar	47,7	52,3
Córdoba	67,9	32,1
Cundinamarca	91,2	8,8
Huila	66,4	33,6
Magdalena	90,7	9,3
Meta	84,5	15,5
Nariño	99,9	0,1
Norte de Santander	58,5	41,5
Risaralda	67,3	32,7
Santander	99,8	0,2
Tolima	99,3	0,7
Valle	50,6	49,4
Total	86,2	13,8

Para solucionar los conflictos que se presentan en la convivencia alrededor del tema de mascotas, ruidos molestos, aseo o uso inadecuado de zonas comunes, la Ley 675 de 2001 no transfiere soluciones expeditas a las autoridades administrativas, y por esta razón, la única alternativa de los copropietarios es recurrir a la justicia civil ordinaria, que como es

¹ Periódico Humanidad edición 52 agosto 2015 – pag 10 – Bogotá Humana

² Portafolio. Disponible en <http://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/el-70-de-la-vivienda-de-bogota-esta-construida-en-altura-503480>

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 228 DE 2018 SENADO 131 de 2016 CÁMARA**
“Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la
Ley 675 de 2001”

de público conocimiento, es una justicia que tiene costo, es tardía y con pocos resultados para los accionantes.

Por todas estas razones, este proyecto se enfocará en solucionar los vacíos que se han encontrado en la revisión de la Ley. Entre ellos, podemos mencionar los siguientes: No existe un ente de control que se encargue de conocer y resolver los problemas que se suscitan en virtud de la propiedad horizontal; se requiere un mínimo de formación para quien se va a desempeñar como administrador de la propiedad horizontal pues es la persona que debe manejar a cabalidad las normas que rigen la administración de los conjuntos cerrados o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal; existen dificultades para acceder a la justicia cuando se trate de problemas surgidos de la convivencia entre copropietarios; es necesario fortalecer los comités de convivencia para crear ambientes cordiales; hay que profundizar en los métodos alternativos de resolución de conflictos para llegar a verdaderos compromisos entre los copropietarios y que no se tomen como requisito de procedibilidad para la iniciación de una acción legal.

Así, se considera viable la reforma de la Ley de propiedad horizontal, que, desde su expedición en 2001, no ha sido reformada o reglamentada. También, como parte de las adiciones que se le pueden hacer a esta Ley, está la asignación de funciones de inspección, vigilancia y control, a una de las entidades existentes, pues no existe una autoridad que conozca y resuelva los asuntos de la propiedad horizontal.

Actualmente el administrador de una propiedad horizontal, puede ejercer este cargo sin que se le exija formación alguna. Por el contrario, de acuerdo con este proyecto de Ley esta persona requiere una formación específica para poder desarrollar su función de manera correcta con bases profesionales y académicas. Administrar conjuntos residenciales o edificios es una tarea compleja, y su administrador debe asumir diversas responsabilidades que garanticen la estabilidad de la propiedad horizontal y de sus copropietarios a nivel económico, de los bienes comunes; que tenga en cuenta los riesgos que se corren y que sepa qué clase de pólizas debe adquirir. Se trata de un oficio, con grandes responsabilidades que en este momento puede ejercer cualquier persona sin preparación, por lo que puede generar problemas por desconocimiento de la Ley que la rige o una equivocada interpretación. Así, este proyecto establece unos requisitos mínimos para poder ejercer la profesión de administrador de la propiedad horizontal y otorga competencias para que una entidad, lleve un registro, y ejerza control y vigilancia.

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 228 DE 2018 SENADO 131 de 2016 CÁMARA**
“Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la
Ley 675 de 2001”

7. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las anteriores consideraciones y argumentos, en el marco de la Constitución Política y la Ley, propongo a los Honorables Senadores de la Comisión Primera, dar primer debate al **Proyecto de Ley número 228 de 2018 Senado 131 de 2016 Cámara, “Por medio del cual se crea el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001”** de acuerdo al texto aprobado en la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes

Cordialmente,



JUAN MANUEL GALAN
Senador