

LEY 16 DE 1985

(enero 8)

Diario Oficial No. 36.838 de 23 de enero de 1985

<NOTA DE VIGENCIA: Derogada por el Artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001>

Por la cual se modifica la Ley [182](#) de 1948 sobre propiedad horizontal

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001, 'por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal', publicada en el Diario Oficial No. 44.509 de 4 de agosto de 2001.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTICULO 1o. DEFINICION. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> La llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley [182](#) de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un Inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona Jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia

- La Corte Suprema de Justicia, se inhibió de decidir, por ineptitud de demanda, Sentencia 002 de 22 de enero de 1987, Magistrado Ponente Dr. Jairo Duque Pérez.



ARTICULO 2o. OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO Y DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> Un Inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo [11](#) de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo [19](#) de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley [182](#) consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma.

Jurisprudencia - Vigencia

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia C-336-96 del 21 de enero de 1994, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía, la Corte Constitucional declaró EXEQUIBLE este artículo.



ARTICULO 3o. PERSONA JURIDICA. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.



ARTICULO 4o. ORGANOS DE GOBIERNO. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> La dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere el artículo anterior corresponde a la asamblea general de propietarios que integran la totalidad de los dueños de los bienes de dominio exclusivo o particular del inmueble. En la asamblea éstos votarán en proporción a los derechos de dominio que tengan sobre dichos bienes. Su representación legal, estará a cargo del administrador que indique el reglamento debidamente legalizado o que con posterioridad señale la respectiva asamblea general.



ARTICULO 5o. REGISTRO Y CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.



ARTICULO 6o. REGIMEN DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> De conformidad con lo dispuesto en la Ley 182 de 1948, los bienes destinados al uso o servicio común mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Sin embargo la asamblea general de propietarios por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas partes de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si esto conviniera. En este caso se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la asamblea y las autorizaciones que haya sido indispensables obtener, entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad municipal que expidió la declaración a que se refiere el inciso segundo del artículo [19](#) de la Ley 182 de 1948. También son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la mencionada ley.

PARAGRAFO. Siempre que la asamblea general se ocupe de la desafectación de unos de los bienes de uso o servicio común, deberá examinar el perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenado la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.



ARTICULO 7o. INTEGRACION CON LA LEY 182 DE 1948. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la Ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.



ARTICULO 8o. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> Las diferencias que surgieron entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo [3o](#) de la presente Ley, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de la persona jurídica antes mencionada, serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que trata el título XXIII; sección primera del libro 3o del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general.

PARAGRAFO. Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir a las autoridades de Policía para los efectos preventivos de su competencia.



ARTICULO 9o. SANCIONES. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> El Juez, a petición del administrador del inmueble o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor del reglamento o de las normas que rigen la propiedad horizontal, multa de cinco mil pesos (\$5.000) a cien mil pesos (\$100.000), sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, o la entidad que haga sus veces. Lo dispuesto en este párrafo subroga el inciso segundo del artículo [7o](#) de la Ley 182 de 1948.



ARTICULO 10. APLICABILIDAD. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley [182](#) de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley [182](#) de 1948, pero podrán si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta Ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

PARAGRAFO. Los administradores de que trata la Ley [182](#) de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley [95](#) de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley;



ARTICULO 11. VIGENCIA. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001.> La presente Ley rige a partir de su promulgación.

Dada en Bogotá, D. E., a los... días del mes ...

de mil novecientos ochenta y cuatro (1984).

El Presidente del honorable Senado,

JOSE NAME TERAN.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

DANIEL MAZTJMA GOMEZ.

El Secretario General del honorable Senado,

CRISPIN VILLAZON DE ARMAS.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

JULIO ENRIQUE OLAYA RINCON.

República de Colombia - Gobierno Nacional,

Publíquese y ejecútese.

Bogotá, D. E., 8 de enero de 1985.

BELISARIO BATANCUR

El Ministro de Desarrollo Economía,

IVAN DUQUE ESCOBAR.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

