

LEY 182 DE 1948

(diciembre 29)

Diario Oficial No. 26.905, del 29 de diciembre de 1948

<NOTA DE VIGENCIA: Derogada por la Ley 675 de 2001>

<NOTA: Esta norma no incluye análisis de vigencia por modificaciones normativas, ni análisis de vigencia por jurisprudencia constitucional. sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTICULO 1o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.



ARTICULO 2o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.



ARTICULO 3o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.



ARTICULO 4o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.



ARTICULO 5o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresadas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condominio de ellos.

Las cuotas de impuestos o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de precios aislados.



ARTICULO 6o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.



ARTICULO 7o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste aquellos a que el edificio esté destinado o que deben presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor una multa de cincuenta a cinco mil pesos, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.



ARTICULO 8o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el artículo [14](#) de esta Ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen.



ARTICULO 9o. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de constituirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.



ARTICULO 10. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Para inscribir por

primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta Ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en el protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento, contendrán, además de las indicaciones de que trata el artículo [2659](#) del Código Civil, las siguientes:

- a) Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo;
- b) Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso 1o de este artículo.

Los pisos y departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley 40 de 1932.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá además de las indicaciones señaladas en el artículo [2663](#) del Código de Comercio Civil, las que se expresan en los ordinales a) y b) de este artículo.



ARTICULO 11. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán construir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.



ARTICULO 12. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Todo acuerdo que entraña la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.



ARTICULO 13. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> La copia del acta de la asamblea, celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.



ARTICULO 14. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes

comunes.

Si el edificio se destruyera en su totalidad o se deteriorara en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo [988](#) del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.



ARTICULO 15. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1a. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2a. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo [13](#) de esta Ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder a todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizarlo oportunamente, estas reparaciones disminuyen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.



ARTICULO 16. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.



ARTICULO 17. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Si el edificio destruido total o parcialmente fuere destruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.



ARTICULO 18. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.



ARTICULO 19. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente Ley, en el cual se señalará los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La Dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los Notarios no podrán

autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los Registradores de Instrumentos Públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos [11](#) y [12](#) de la presente Ley.



ARTICULO 20. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Para los efectos de esta Ley se tendrán como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente, o, a falta de acuerdo, el que determine el respectivo catastro municipal.



ARTICULO 21. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Los avalúos que ordenan las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley.



ARTICULO 22. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente Ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquéllos.



ARTICULO 23. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.



ARTICULO 24. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta Ley, hasta por el sesenta por ciento (60%) de su valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarenta por ciento (40%).



ARTICULO 25. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.



ARTICULO 26. <Ley derogada por el artículo [87](#) de la Ley 675 de 2001> Esta Ley regirá desde su sanción.

Dada en Bogotá, a diez y seis de diciembre

de mil novecientos cuarenta y ocho.

El Presidente del Senado,

MAX DUQUE GOMEZ.

El Presidente de la Cámara de Representantes,

JORGE URIBE MARQUEZ.

El Secretario del Senado,

JORGE NUÑEZ R.

El Secretario de la Cámara de Representantes,

D. LORZA ROLDAN.

República de Colombia - Gobierno nacional.

Bogotá diciembre veintinueve de mil novecientos cuarenta y ocho.

Publíquese y ejecútese.

MARIANO OSPINA PEREZ.

El Ministro de Gobierno,

DARIO ECHANDIA.

El Ministro de Obras Públicas,

LUIS IGNACIO ANDRADE.



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

