

LEY NÚMERO 182 DE 1948

(Diciembre 29)

[Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001](#)

"Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio".

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º¿ 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.

ARTÍCULO 2º¿ Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

ARTÍCULO 3º¿ 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, 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.

ARTÍCULO 4º¿ 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.

ARTÍCULO 5º¿ 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 expresas 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 condominos de ellos.

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

ARTÍCULO 6º ¿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.

ARTÍCULO 7º ¿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.

ARTÍCULO 8º ¿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.

ARTÍCULO 9º ¿La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse 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.

ARTÍCULO 10. ¿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, y
- 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 Civil, las que se expresan en los ordinales a) y b) de este artículo.

ARTÍCULO 11.¿Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir 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.

ARTÍCULO 12.¿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 entrañe 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.

ARTÍCULO 13.¿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.

ARTÍCULO 14. ¿Mientras exista un edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare 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.

ARTÍCULO 15. ¿Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

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

ARTÍCULO 16. ¿Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley.

ARTÍCULO 17. ¿Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

ARTÍCULO 18. ¿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.

ARTÍCULO 19. ¿El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán 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

cumple 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.

ARTÍCULO 20.¿ Para los efectos de esta ley se tendrá 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.

ARTÍCULO 21.¿ 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.

ARTÍCULO 22.¿ 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 aquellos.

ARTÍCULO 23.¿ 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.

ARTÍCULO 24.¿ 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%).

ARTÍCULO 25.¿ 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.

ARTÍCULO 26.¿ Esta ley regirá desde su sanción.

Publíquese y ejecútese.

Dada en Bogotá, D.E., a 29 de diciembre de 1948.