

CONTEXTO DEL MARCO LEGAL Y JURIDICO PARA GESTION SEGURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

En consideración de que el contexto del marco legal y jurídico para la gestión de propiedad horizontal en Colombia es dinámico, se hace fundamental verificar la confiabilidad de las fuentes utilizadas con fines regulatorios, procedimentales, ilustrativos o académicos.

Factores a tener en cuenta al momento de verificar la confiabilidad de una fuente para ser postulada en IA-Teca:

1. Consulta siempre fuentes oficiales: Diario Oficial, SUIN-Juriscol, Imprenta Nacional, sitios web de entidades gubernamentales.
2. Verifica la vigencia: Asegúrate de que la norma no haya sido modificada o derogada.
3. Comprende la jerarquía normativa: Una norma inferior no puede contradecir una superior.
4. Considera la consulta con un experto jurídico especializado en P.H. para la interpretación y aplicación.

CRITERIOS DE VERIFICACIÓN PARA DOCUMENTOS NORMATIVOS

Una vez que tengas acceso a un documento, aplica estos criterios para evaluar su confiabilidad:

- A. Autoridad y Legitimidad** (Una ley debe ser expedida por el Congreso, un decreto por el presidente, etc.):
- Quién expidió la norma
 - Es un órgano competente (Congreso, presidente, Ministerio, Alcaldía)

- Debe estar publicada en una fuente oficial. *El sello o referencia al Diario Oficial es clave.*
- Vigencia:
 - ¿La norma está vigente? Muchas normas son modificadas, derogadas o declaradas inexecutable (inconstitucionales) por las Altas Cortes. Un texto de la norma debe indicar su estado de vigencia actual.
 - Fecha de Expedición y Publicación: Verificar estas fechas.
 - Modificaciones y Derogaciones: Confirma si ha sido modificada por normas posteriores o si ha sido derogada (total o parcialmente). Los sistemas como SUIN-Juriscol o Legis suelen indicar esto claramente.
- Coherencia Jerárquica (Pirámide de Kelsen):
 - Una norma inferior no puede contradecir una superior. La Constitución Política está en la cúspide, seguida por Tratados Internacionales, luego Leyes (ordinarias, orgánicas, estatutarias), Decretos con fuerza de ley, Decretos reglamentarios, y finalmente Resoluciones, Circulares y Actos Administrativos de menor jerarquía.
 - La Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) es una ley ordinaria, por lo que ninguna norma de menor jerarquía (decreto reglamentario, resolución, reglamento interno) puede contradecirla.
- Claridad y Coherencia Interna:
 - Aunque no siempre indica falta de confiabilidad, una norma bien redactada, sin contradicciones internas evidentes, suele ser más confiable en su aplicación.
- Contexto y Aplicabilidad:
 - Debe ser aplicable a la Propiedad Horizontal. La norma tiene que ser relevante y aplicable a la gestión de la P.H.
 - Verificar si existen normas más recientes o específicas. A veces, una norma general es reemplazada, complementada o regulada es decir es específica para la P.H.

B. Buscar la Asesoría de Expertos

Otra opción de verificación es recurrir a expertos confiables como abogados especializados en el manejo de los temas de propiedad horizontal. Un experto no solo verificará la vigencia y legitimidad de la norma, sino que también interpretará su alcance y aplicación correcta en casos específicos.

C. PRINCIPALES FUENTES NORMATIVAS

Para asegurar que un documento normativo es confiable para su aplicación en la gestión de propiedad horizontal, se debe priorizar las fuentes primarias y oficiales, mediante un método de validación riguroso.

1. Fuentes Oficiales y Primarias

Las fuentes más confiables son siempre las directamente emanadas del órgano que expide la norma.

- ***Gaceta Oficial / Diario Oficial:*** En Colombia, la fuente oficial para la publicación de leyes, decretos, resoluciones, etc., es el Diario Oficial. Cualquier norma publicada en el Diario Oficial se considera vigente y legalmente válida.
 - **Sitios web oficiales,** Portales que ofrecen las normas en su texto original y actualizado:
 - a) La Imprenta Nacional de Colombia (a cargo del Diario Oficial)
 - b) El Departamento Administrativo de la Función Pública (DAFP) a través de su sistema SUIN-Juriscol son las fuentes primarias y más confiables..
- **Páginas web de entidades gubernamentales:**
 - **Congreso de la República:** Para leyes.
 - **Presidencia de la República:** Para decretos.
 - **Ministerios y Entidades específicas:** Para resoluciones y circulares que regulan temas específicos (ej. Ministerio de Vivienda para temas de vivienda y hábitat, MinTIC que tiene influencia en el RITEL o la Superintendencia de Industria y Comercio en lo concerniente a la propiedad horizontal).
 - **Alcaldías y Concejos Distritales/Municipales:** Para acuerdos y decretos locales que afectan la P.H. (ej. normativas urbanísticas

insertas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio o distrito, en cuanto a los usos del suelo permitidos en cada uno de ellos).

Superintendencias:

- **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC):**

Es una de las superintendencias con mayor impacto

- **Cumple el Rol de autoridad de vigilancia y control** en materia de reglamentos técnicos y metrología legal. Se encarga de la **acreditación y supervisión** de los Organismos de Evaluación de la Conformidad (OEC), que incluyen laboratorios de ensayo, laboratorios de calibración y organismos de certificación.
 - **Protección al Consumidor:** Vigila el cumplimiento de las normas de protección al consumidor en la relación entre constructores/vendedores y los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, especialmente en lo referente a la garantía de los bienes inmuebles.
 - **Protección de Datos Personales:** Las propiedades horizontales, como responsables del tratamiento de datos personales (de residentes, empleados, visitantes, contratistas, etc.), están obligadas a cumplir con la Ley 1581 de 2012 (Ley de Habeas Data). La SIC vigila su cumplimiento y puede imponer sanciones por infracciones al mismo.
 - **Reglamentos Técnicos:**

la SIC vigila el cumplimiento de reglamentos técnicos que apliquen a ciertos bienes o servicios en la P.H. Con el fin de garantizar la **seguridad de las instalaciones y la calidad de los productos y servicios** que se utilizan o se prestan dentro de los edificios y conjuntos (ej. ascensores, piscinas).

NOTA: Es importante tener en cuenta que los Reglamentos Técnicos son de obligatorio cumplimiento y buscan prevenir riesgos para la vida, la salud, el medio ambiente, y proteger a los consumidores.

Reglamentos Técnicos Clave Supervisados por la SIC y Aplicables a la Propiedad Horizontal:

1. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE): Su función principal es establecer medidas preventivas en el diseño, construcción, operación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas y los requisitos y condiciones técnicas esenciales que deben cumplir estas, los productos usados en ellas y las personas que las intervienen, para garantizar la seguridad al minimizar los riesgos de origen eléctrico como choques eléctricos, quemaduras, incendios y explosiones. Protege la vida y la integridad física de las personas, así como la propiedad de la infraestructura.

- **En la P.H.:** su relevancia en la propiedad horizontal se enfoca en prevenir incendios, electrocuciones y fallas eléctricas. Regula el diseño, construcción, mantenimiento y operación de las instalaciones como redes eléctricas internas, cuartos de medidores, subestaciones, iluminación de zonas comunes, piscinas, ascensores, bombas, etc.). La SIC supervisa que los productos eléctricos (cables, tomas, interruptores) cumplan con el RETIE y que los instaladores y el mantenimiento cumplan con sus exigencias para garantizar la seguridad de las personas y la preservación de bienes.

2. Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP):

- **La Relevancia en la P.H** es porque regula los niveles adecuados de iluminación en cuanto a seguridad y el confort de iluminación de edificios y conjuntos al exterior e interior en cuanto a la eficiencia energética en zonas comunes, pasillos, escaleras, salones, áreas verdes, fachadas, etc. Así mismo promueve el ahorro energético. La SIC supervisa la calidad y eficiencia de los productos de iluminación.

3. Reglamento Técnico de Piscinas (RTP):

- **Aplicación a la P.H.:** en caso que la P.H. cuente con piscina, este reglamento es de **aplicación obligatoria**. Establece requisitos de seguridad (salvavidas, cerramientos, profundidades, señalización), calidad del agua, equipos de bombeo y filtración, y plan de seguridad. La SIC, junto con las Secretarías de Salud, vela por su cumplimiento.

- **Relevancia:** Previene accidentes, ahogamientos y enfermedades transmitidas por el agua.

4. Reglamento Técnico para Redes Internas de Gas (NTC 2505 y otras normas técnicas que son reglamentarias):

- **Norma Principal:** Aunque las NTC no son Reglamentos Técnicos per se, la Resolución 909 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía establece la obligatoriedad del cumplimiento de las NTC 2505, 3527, 3631, 3833, entre otras, para las instalaciones de gas.
- **Aplicación a la P.H.:** Regula el diseño, construcción, operación y mantenimiento de las redes internas de gas natural y GLP en edificaciones (desde la acometida hasta los puntos de consumo en cada unidad, incluyendo zonas comunes si aplica). La SIC interviene en la vigilancia del cumplimiento por parte de los comercializadores y en la protección de los usuarios frente a la seguridad de estas instalaciones.
- **Relevancia:** Previene fugas, explosiones e intoxicaciones por monóxido de carbono.

5. Reglamentos Técnicos para Cemento y Concreto (Decreto 1879 de 2008, entre otros):

- **Norma Principal:** Aunque no es un reglamento para la P.H. en funcionamiento, es crucial para su construcción. Establece los requisitos de calidad para el cemento y el concreto utilizados en obras de infraestructura y edificaciones.
- **Aplicación a la P.H.:** La SIC supervisa que los productores y comercializadores de estos materiales cumplan con los estándares de calidad. Esto impacta directamente la seguridad estructural de la P.H. desde su origen.
- **Relevancia:** Garantiza la resistencia y durabilidad de la estructura del edificio.

6. Reglamento Técnico de Tuberías y Accesorios Plásticos para Transporte de Gas Combustible (Resolución 40224 de 2015 del Ministerio de Minas y Energía):

- **Aplicación a la P.H.:** Aplica a los materiales específicos usados en las redes de gas, asegurando su idoneidad y seguridad.

7. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10):
Aunque no es un Reglamento Técnico supervisado directamente por la SIC en su implementación operativa, es una norma fundamental que rige el diseño y construcción de edificaciones para garantizar su resistencia sísmica. Es supervisada por curadurías, interventorías y autoridades locales de planeación.

8. Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL):

- La Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) y el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MinTIC) son los entes que orientan esta norma.

En la P.H. es aplica para edificios nuevos y remodelaciones grandes. Estableciendo los requisitos para el diseño, instalación y mantenimiento de las redes internas de telecomunicaciones en edificaciones (fibra óptica, cableado de red, cuartos de telecomunicaciones, etc.).

- **Superintendencia de Notariado y Registro (SNR):**

Áreas de Influencia: Su rol es fundamental en la constitución y registro de la propiedad horizontal.

- **Inscripción del Reglamento de P.H.:** Es la encargada de registrar la escritura pública mediante la cual un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal.
- **Vigilancia de Actos Registrables:** Vigila la legalidad de los actos de constitución, enajenación y gravamen de los bienes de propiedad horizontal.
- **Control Notarial:** Dirige y controla la actividad de los notarios y registradores, asegurando la correcta protocolización y registro de los documentos relacionados con la P.H.

- **Superintendencia de Sociedades (SuperSociedades):**

Áreas de Influencia: Aunque históricamente la SuperSociedades ha aclarado que el régimen de propiedad horizontal *no es de su*

competencia directa (ya que las P.H. son personas jurídicas sin ánimo de lucro con un régimen especial), en ciertos casos puede tener injerencia por otras vías:

- **NIIF y Contabilidad:** Indirectamente, las P.H. deben aplicar el marco normativo contable expedido por el Gobierno Nacional, basándose en los conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), y en algunos casos, pueden requerir la presentación de información que, aunque no supervisada directamente por la SuperSociedades, sigue los mismos principios de transparencia y buenas prácticas contables que ella promueve para otras entidades.
- **Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT):** Si bien no hay una supervisión directa y específica, las P.H. podrían tener la obligación de cumplir con ciertas medidas de LAFT si por el volumen o tipo de sus operaciones son clasificadas como obligadas a reportar. La UIAF (Unidad de Información y Análisis Financiero) y las superintendencias en general vigilan el cumplimiento de estas normas en sus sectores.
- **Superintendencia Nacional de Salud (Supersalud):**

Áreas de Influencia: Puede tener influencia en P.H. que cuenten con servicios de salud internos o que por su actividad principal tengan un componente de salud.
- **Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (Superservicios):**

Áreas de Influencia: Aunque no regula directamente la P.H., sí vigila y controla a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Si una P.H. tiene quejas o problemas con el servicio público (agua, luz, gas, alcantarillado) que afectan a la copropiedad o a los copropietarios, la Superservicios sería la entidad competente para intervenir.
- **Comisiones de regulación:** Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC)

Aunque no regulan directamente la figura de la Propiedad Horizontal como persona jurídica, sus normas tienen una incidencia directa y significativa en las copropiedades a través de:

1. Las tarifas y costos de los servicios: fijan las metodologías para el cálculo de tarifas de servicios públicos
2. La calidad y condiciones de prestación de los servicios publicos: Establecen parámetros de calidad, continuidad, acceso y atención al usuario que los prestadores deben cumplir.
3. Los requisitos técnicos para la infraestructura interna: Definen las especificaciones que deben cumplir las redes internas de los edificios para la prestación de los servicios.
4. La protección de los derechos de los usuarios: Establecen el marco para la relación entre los prestadores de servicios y los usuarios (incluyendo a las copropiedades y sus residentes).

- **Organismos de Normalización Técnica**

- El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP): Es un organismo permanente de normalización técnica de normas contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Provee un marco de referencia técnica para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIIF) y de Aseguramiento de la Información (Decreto 2420 de 2015). **Su Función es Orientadora en lo técnico-científico** de la profesión contable. Sus conceptos y orientaciones buscan clarificar la aplicación de las normas en casos concretos, brindando un marco de referencia invaluable para contadores, revisores fiscales, administradores y usuarios de la información financiera.

Sus documentos y conceptos son reconocidos y tenidos en cuenta por las autoridades de inspección, vigilancia y control (como la Superintendencia de Sociedades, la Superintendencia Financiera, la Supersolidaria, la DIAN, etc.) al momento de interpretar y aplicar las normas contables.

- Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC): Su función es promover, desarrollar y guiar la aplicación de las **Normas Técnicas Colombianas (NTC)** y otros documentos normativos.

Así mismo representar a Colombia ante organismos internacionales de normalización como la **ISO (Organización Internacional de Normalización)** y la **IEC (Comisión Electrotécnica Internacional)**, lo que permite que las normas colombianas estén alineadas con estándares internacionales.

- **Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC):**

Es el único **organismo de acreditación** reconocido en Colombia. Su función es evaluar y certificar la competencia técnica de los Organismos de Evaluación de la Conformidad (OEC). Al acreditar a los OEC (laboratorios, certificadoras), la ONAC garantiza que estos operan con los más altos estándares de calidad y competencia, lo que a su vez otorga credibilidad a los certificados y ensayos que emiten.

- **Instituto Nacional de Metrología (INM):**

Es la máxima autoridad científica en metrología en el país. Se encarga de la coordinación nacional de la metrología científica e industrial, asegurando la trazabilidad de las mediciones y la precisión de los instrumentos de medición.

- **Secretarías Municipales/Distritales de Salud: cumplir con Inspección, Vigilancia y Control (IVC)** Ejecutar políticas nacionales, planes y programas de salud establecidos por el Ministerio de Salud y Protección Social a nivel nacional y expedir normas específicas en el ámbito de su competencia para regular aspectos de salud pública como:

- **Saneamiento Básico:** Calidad del agua, manejo de residuos sólidos, manejo de aguas residuales, condiciones sanitarias de zonas comunes (piscinas, gimnasios, salones).
- **Control de Plagas y Vectores.**
- **Vigilancia Epidemiológica:** Reporte de enfermedades de interés en salud pública.
- **Reglamento de Piscinas:** En conjunto con la SIC, las Secretarías de Salud son clave en la vigilancia del cumplimiento del Reglamento Técnico de Piscinas, en especial lo que concierne a la calidad del agua y las condiciones sanitarias.

- **Bases de Datos Jurídicas Especializadas:** Si bien no son fuentes primarias, son herramientas de consulta muy confiables, ya que se nutren de las fuentes oficiales y realizan un trabajo de compilación,

sistematización y actualización constante. Algunas son pagadas, sin embargo su valor reside en la fiabilidad:

- **Legis:** Una de las más reconocidas y completas en Colombia.
- **Arancel:** Otra base de datos jurídica popular.
- **SUIN-Juriscol (DAFP):** Es gratuita y oficial, muy recomendable para consultar normas de gobierno.
- **Relatoría de la Corte Constitucional:** Sirve para sentencias que interpretan o afectan la validez de normas en circulación.