

DECRETO 1365 DE 1986

(abril 28)

Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el ordinal 3º del artículo 120 de la Constitución Nacional y en especial de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985,

DECRETA:

Artículo 1º Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tanto los edificios de uno o varios pisos, con los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

Artículo 2º La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2º de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

Artículo 3º Para los efectos del artículo anterior, el propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construidos o por construirse, que pretendan ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán tramitar la expedición de la licencia de construcción o reforma, adjuntando los requisitos exigidos en el artículo siguiente.

Artículo 4º A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales, lo siguiente:

- a) Un proyecto de división del o de los inmuebles afectados a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y áreas de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado;
- b) Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y las circunstancias de que las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.

La oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces, se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o los planos presentados, no identifiquen claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y uso comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública.

Artículo 5º Para los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2º de presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.

2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.
3. Nombre distintivo del inmueble construido o proyectado, seguido de la expresión "Propiedad Horizontal".
4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.
5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere la literal b) del artículo 4º del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.
7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.
8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.
9. Identificación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.
10. Normas para la reparación y reconstrucción del edificio o edificios.
11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.
12. Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.
13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación en la persona jurídica, según se sometan al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.

14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.
15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica en su caso, y asignación de sus funciones.
16. Reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.
17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.
18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.
19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.
20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.
21. Las demás estipulaciones que se consideren necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles.

Artículo 6º Con el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.
2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal.
3. Los documentos de que tratan los literales a) y b) del artículo 4º del presente Decreto.
4. Una memoria descriptiva en el cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

Parágrafo 1º Los notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución

de propiedad horizontal al Reglamento de Administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

Parágrafo 2º Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente deberán protocolizar el Reglamento reformado en los términos de la misma y de este Decreto y el acta de la Asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del Reglamento se aplicará el procedimiento, quórum y mayoría establecidas en los artículos 15 y 16 del presente Decreto.

Parágrafo 3º El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5º y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza respecto de terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado.

Artículo 7º El registro y certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la Ley 16 de 1985, corresponderá al alcalde del municipio donde se encuentren ubicados el o los inmuebles afectados a propiedad horizontal. En el Distrito Especial de Bogotá, tal función corresponderá al Alcalde Mayor de la ciudad o su delegado.

Para tales efectos, deberá presentarse a la Alcaldía, solicitud de registro de persona jurídica acompañada de la copia auténtica de la escritura de protocolización del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Cuando se trate de traspaso de la Ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985, a la solicitud de registro deberá acompañarse lo siguiente:

a) Copia auténtica de la escritura de protocolización de la reforma de Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, en la que deberá citarse la fecha, número y Notaría de la escritura de protocolización del Reglamento de Copropiedad y el número de

matrícula inmobiliaria que le correspondió como propiedad horizontal.

b) El acta de la Asamblea General de Propietarios con la firma auténtica del Presidente y del Secretario de la misma, en la cual conste la decisión de la Asamblea, de someter la propiedad horizontal constituida bajo el imperio de la Ley 182 de 1948 al régimen de la Ley 16 de 1985.

Igualmente, en los casos de cambio de representante legal deberá presentarse a la Alcaldía, para su registro y certificación, el acta correspondiente, con las firmas auténticas del Presidente y del Secretario.

Artículo 8º La persona jurídica prevista en la Ley 16 de 1985 y en el presente Decreto, tendrá como domicilio el municipio en el cual se encuentre localizado el edificio o conjunto de edificios.

Artículo 9º El nombre a que alude el ordinal 3º del artículo 5º, deberá aparecer en letras visibles a la entrada principal del edificio o conjunto de edificios, seguidos de la expresión "Propiedad Horizontal".

Artículo 10. En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado se considerará incluido el porcentaje de participación del propietario en la persona jurídica a que alude la Ley 16 de 1985 y el respectivo derecho de copropiedad en el evento de la Ley 182 de 1948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Artículo 11. En todo acto de enajenación o traspaso de dominio de unidades privadas que hagan parte de un edificio o conjunto de edificios sometidos al régimen de propiedad

horizontal de la Ley 16 de 1985, se entenderán incorporados el respectivo reglamento de administración de la propiedad horizontal y la licencia de construcción con la sola cita que de la escritura de protocolización de ellos se haga.

Cuando el régimen escogido por o los propietarios sea el de la Ley 182 de 1948, se citarán las escrituras de constitución y modificación por su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del reglamento de copropiedad y de la licencia de construcción, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma Notaría. En esta forma se considerará insertado el reglamento y la licencia respectiva para los efectos del artículo 19 de la ley mencionada.

En caso de no hallarse la escritura de constitución en la Notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso, se protocolizará con éste copia auténtica del reglamento y de la licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traspaso en la misma Notaría, se citará además de la escritura de constitución, la que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo, se insertará copia del Reglamento y de la licencia respectiva tomándola de la escritura de constitución o de la protocolización, conforme a la cita que de ellas se haga en la enajenación o traspaso.

La copia del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal no contendrá sino lo efectivamente reglamentario y, por consiguiente, en ella se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades privadas, sobre las cuales no verse el traspaso.

Artículo 12. Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y el goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de Administración de Propiedad Horizontal. Así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas

áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de todos los propietarios en proporción a sus porcentajes de participación en la persona jurídica, o a sus coeficientes de copropiedad, en su caso, sin importar la ubicación de las unidades privadas en relación con tales áreas o servicios comunes.

Artículo 13. La determinación de los coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas y cada una de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación, en su caso.

Artículo 14. Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Artículo 15. El sometimiento al régimen de la Ley 16 de 1985 de un edificio o conjunto de edificios ya afectos a propiedad horizontal en el momento de su expedición, requerirá de la voluntad de los propietarios manifestada en Asamblea por lo menos con las cuatro quintas (4/5) partes de los votos de la totalidad de propietarios. Para este fin y si el número de propietarios lo amerita, éstos podrán designar delegados a través de los cuales manifestarán su voluntad de someterse o no, al régimen de la Ley 16. Si no se expresare la

voluntad de los propietarios porque no asisten, o porque no designan delegados, se convocará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta oportunidad, la Asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el ochenta por ciento (80%) del total de coeficientes y decidir con la mitad más uno de los votos que representen la totalidad de los propietarios.

Artículo 16. Si convocadas las Asambleas a que se refiere el artículo anterior éstas no se llevan a cabo por falta de quórum, se citará a otra reunión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. En esta última oportunidad, la Asamblea podrá deliberar con un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del total de coeficientes del edificio o conjunto y decidir con la mitad más uno de los votos presentes.

Parágrafo. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder.

Artículo 17. La Asamblea General de Propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos o Reglamento de Administración de la Propiedad horizontal.

Artículo 18. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

Artículo 19. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal y los informes del administrador y revisor si lo hubiere; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el Reglamento de Administración de la Propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios.

Cuando no fuere convocada, la Asamblea General de Propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las siete (7:00) pasado meridiano, en el propio edificio o conjunto de edificios o en el lugar donde normalmente acostumbran reunirse, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar o de que el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal lo indique.

Artículo 20. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades del edificios o conjunto de edificios, en cualquier día, por convocatoria del administrador o revisor si lo hubiere o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de coeficientes de copropiedad, o de los porcentajes de participación, en su caso.

Artículo 21. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 del presente Decreto las convocatorias se harán en la forma y época establecidas en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

Artículo 22. La Asamblea General de Propietarios se reunirá en día, hora y lugar previsto en la convocatoria; no obstante, será válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o

lugar, si están representadas la totalidad de las unidades de dominio privado.

Artículo 23. Salvo lo que en materia de decisión y quórum dispongan las leyes, decretos y reglamentos para casos especiales, la Asamblea General de Propietarios deliberará con un número plural de personas que represente por lo menos el 51% del total de los porcentajes de participación, o coeficientes de copropiedad, en su caso. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los votos de los asistentes.

Artículo 24. Si convocada la Asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, cualquiera que sea la cantidad de porcentajes de participación o coeficientes de copropiedad en su caso, representados en la reunión.

Artículo 25. Cuando las leyes, decretos o reglamentos exijan determinada mayoría de votos para la aprobación de los actos de la Asamblea, debe tenerse en cuenta que cada propietario de unidad privada votará en proporción a su porcentaje de participación, o coeficientes de copropiedad, en su caso.

Artículo 26. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso; los administradores, revisores, empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

Artículo 27. Son funciones de la Asamblea General de Propietarios, además de las establecidas en las leyes, el presente Decreto y el Reglamento de Administración de la propiedad Horizontal las siguientes:

- a) Nombrar y remover libremente al administrador y a sus suplentes.
- b) Decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común así como adoptar las

decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos con las mayorías establecidas en las normas legales.

c) Aprobar las reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

d) Organizar la administración general del edificio o conjunto de edificios y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.

e) Crear si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y período.

f) Elegir y remover libremente al revisor fiscal si lo hubiere y si fuere del caso señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.

g) Adoptar un Reglamento Interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

h) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

i) Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades.

j) ) Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la Asamblea determinará, a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.

k) Fijar el aporte o cuota periódica o extraordinaria que corresponda por expensas comunes a cada uno de los propietarios. Fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad, o porcentajes de participación, determinados en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal. La Asamblea podrá delegar esta función en el administrador.

l) Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación.

ll) Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o

persona, por las leyes, decretos o el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

Artículo 28. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma.

Las actas se numerarán forma consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión;

los nombres de las personas que actúen como Presidente y Secretario, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad o porcentajes de participación representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el

Secretario de la Asamblea General a los propietarios en el momento en que éstos lo soliciten.

Artículo 29. Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de Propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

Artículo 30. En los casos de la Ley 182 de 1948 el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería de la copropiedad en los términos de la Ley 95 de 1890 y en los casos de la Ley 16 de 1985 tendrá la representación legal de la personería jurídica, en relación con

los bienes y servicios de dominio o uso comunes.

Artículo 31. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Sin perjuicio de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos, reglamento de administración de la propiedad horizontal o sus reformas, el administrador tendrá las siguientes funciones.

a) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos, e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación a la Asamblea General y proceder a su debida ejecución.

b) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia.

Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación o conjunto de edificios, a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente si se hubiere creado y/o al presupuesto ordinario.

Caso en el cual deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios a efecto de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar.

c) Convocar las reuniones los aportes o cuotas ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General.

d) Cobrar y recibir los aportes o cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General.

e) Presentar un informe anual a la Asamblea General sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal, sin perjuicio de otros informes que la Asamblea le exija.

f) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley o por el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

g) Llevar la contabilidad o supervisar esta labor si estuviere encomendada a otra persona.

h) Protocolizar las reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad.

i) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, o a la copropiedad, en su caso, en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal.

Construir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea General de Propietarios o el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.

j) Las demás que le imponga la ley, el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, la Asamblea u otro organismo si fuere para ello delegado por la Asamblea.

Artículo 32. Cuando el administrados sea una persona jurídica actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.

Artículo 33. El cargo de administrador podrá ser o no remunerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinadas por la Asamblea general. Esta decisión, podrá ser delegada en otro organismo si lo hubiere.

Artículo 34. Para todos los efectos de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4 del título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 35. El presente Decreto deroga los Decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983.

Artículo 36. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 28 de abril de 1986.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Desarrollo Económico,

GUSTAVO CASTRO GUERRERO