



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVI - N° 428

Bogotá, D. C., lunes, 5 de junio de 2017

EDICIÓN DE 28 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE

AUDIENCIA PÚBLICA

Abril 27 de 2017

Tema: Proyecto de ley número 131 de 2016 Cámara, por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001.

Autora: honorable Representante *Olga Lucía Velásquez Nieto*.

Ponente en Cámara: Honorable Representante *Oscar Sánchez León*.

Proyecto Publicado: *Gaceta del Congreso* número 684 de 2016.

Ponencia Primer Debate: *Gaceta del Congreso* número 969 de 2016.

Lugar: Salón de Sesiones de la Comisión Primera “Roberto Camacho Weverberg”

Preside el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León:

Muy buenos días a todas y a todos. Gracias por acudir a esta audiencia, con el objetivo de poder alimentar nuestros proyectos de ley y en el caso que hoy nos ocupa el Proyecto de ley número 131 del 2016. Esta audiencia por supuesto ha sido convocada de acuerdo al artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, nuestro reglamento de funcionamiento al igual que con la voluntad del autor en este caso la Autora, la doctora Olga Lucía Velásquez Nieto, quien presentó el proyecto y aquí con la venia y la dirección de nuestro Presidente de Comisión, me correspondió la ponencia.

Con los buenos días, señora Secretaria sírvase leer el Orden del Día para esta audiencia.

Secretaria Amparo Yaneth Calderón Perdomo:

Sí señor Presidente, siendo las 10:30 a. m. procedo con el Orden del Día para la audiencia de hoy.

Salón de Sesiones de la Comisión Primera

“Roberto Camacho Weverberg”

ORDEN DEL DÍA

Jueves veintisiete (27) de abril de 2017

10:30 a. m.

I

Audiencia Pública

Tema: Proyecto de ley número 131 de 2016 Cámara, por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001.

Autora: honorable Representante *Olga Lucía Velásquez Nieto*.

Ponente: honorable Representante *Óscar Hernán Sánchez León*.

Proyecto Publicado. *Gaceta del Congreso* número 684 de 2016.

Ponencia Primer Debate. *Gaceta del Congreso* número 969 de 2016.

Lugar: Salón de Sesiones de la Comisión Primera “Roberto Camacho Weverberg”

II

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente

Telésforo Pedraza Ortega.

El Vicepresidente,

Élbert Díaz Lozano.

La Secretaria,

Amparo Y. Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Señor Presidente esta audiencia pública como dice el Orden del Día, fue autorizada mediante,

RESOLUCIÓN NÚMERO 009 DE 2017

(abril 19)

por la cual se convoca a audiencia pública.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes,

CONSIDERANDO:

a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar audiencias públicas sobre cualquier proyecto de acto legislativo o de ley;

b) Que la Comisión Primera en sesión realizada el día miércoles 19 de abril de 2017, según consta en el Acta número 35, a petición de varios honorables representantes entre ellos la honorable Representante Clara Leticia Rojas González y el honorable Representante Harry Giovanni González García, aprobó la realización de audiencia pública sobre el Proyecto de ley número 131 de 2016, *por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001;*

c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado;

d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad;

e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las audiencias públicas ha manifestado: “(...) Las audiencias públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las cámaras o sus comisiones permanentes, dado que el propósito de estas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o acto legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, sesiones del Congreso o de sus cámaras, sino audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a audiencia pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el Proyecto de ley número 131 de 2016, *por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001.*

Artículo 2º. La audiencia pública se realizará en la ciudad de Bogotá el día jueves 27 de abril de 2017 a las 10:30 a. m., en el salón de sesiones “Roberto Camacho Weverberg”, de esta célula legislativa.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública, podrán realizarse telefónica o personalmente en la Secretaría de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con un día de antelación a la audiencia.

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, ha delegado en el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez

León, ponente del proyecto de ley, la dirección de la audiencia pública, quien de acuerdo a la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5º. La Secretaria de la Comisión, efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6º. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).

El Presidente,

Telésforo Pedraza Ortega.

El Vicepresidente,

Élbert Díaz Lozano.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Señor Presidente de acuerdo al artículo 5º que establece la resolución, la Secretaria de la Comisión dio e hizo las diligencias necesarias ante el área administrativa para que la audiencia fuera convocada en el Canal del Congreso y todos los ciudadanos pudiesen estar interesados en el tema participar. Igualmente, por instrucción suya señor Presidente y de algunos interesados en el tema como el honorable Presidente el doctor Telésforo Pedraza Ortega, se hicieron las siguientes invitaciones: Elsa Margarita Noguera de la Espriella, Ministra de Vivienda; Sandra Forero Ramírez, Presidenta de Camacol; Andrés Ortiz Gómez, Secretario Distrital de Planeación Alcaldía Mayor de Bogotá; Carlos Andrés Mantilla Galvis, Presidente Ejecutivo Lonja de Propiedad Horizontal; Antonio Hernández Llamas, Director Idpac; Cecilia Mendieta, Consejera CPL Usaquén; Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal; Leonor Forero Oliveros, Auxiliar Tecnóloga de Propiedad Horizontal y algunas otras personas más hay una lista de inscritos de cinco personas que llamaron telefónicamente y se inscribieron también en el libro de audiencias.

También hay algunas personas que se han hecho presentes y se han inscrito hoy a la audiencia. Así que señor Presidente con este informe usted puede dar inicio formal a la audiencia.

Presidente:

Gracias señora Secretaria. Quiero, por su información, saber si de las instituciones invitadas hay delegados, ¿o no asistieron?

Secretaria:

Del Ministerio de Vivienda, señor Presidente está la doctora Carolina Fernández, delegada de la señora Ministra de Vivienda. De la Lonja de Medellín, María Adelaida Panneso.

Presidente:

Bueno. Inscritos, ¿cuántos tenemos?

Secretaria:

Nueve (9) inscritos señor Presidente.

Presidente:

¿En total?

Secretaria:

Nueve (9) más los dos invitados serían once (11), en este momento que van a intervenir en la audiencia, ese es el registro que tiene la Secretaría.

Presidente:

Como la idea de la audiencia, lo reitero por segunda vez, es poder alimentar el proyecto de ley, el Proyecto de ley número 131 del 2016, *por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001*.

Queremos y así varios compañeros de esta célula administrativa así lo han manifestado, escuchar a quienes a diario viven y por supuesto están al frente de muchos de estos conjuntos de propiedad horizontal, no solamente en nuestra ciudad capital, sino en el país y de esas vivencias poder tomar las experiencias que ustedes tienen y poder llevar a un feliz término este proyecto de ley.

Proyecto de ley que se ha venido formulando, reitero por segunda vez igual, en cabeza de la doctora Olga Lucía y hemos venido con el equipo asesor de la unidad de ella y el nuestro alimentándolo. Sin más preámbulos vamos a escucharlos, hay nueve inscritos, once inscritos, diez inscritos; para poderle dar orden al debate pongamos unas reglas mínimas, que la primera de ellas es escucharnos, que podamos escucharnos, quienes están acá es porque tienen algún interés en poder aportar al proyecto o por lo menos saber de qué se trata el proyecto, para eso pues lo mínimo es poder escucharnos en quienes van a intervenir. Segundo, un término máximo de cinco minutos, quien intervenga hace su exposición, les pedimos ser respetuosos en el tiempo pues reitero nuevamente con el objetivo de que todos nos escuchemos y podamos nosotros, tanto quienes nos acompañan del Gobierno, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como todos ustedes pues llevamos una idea clara de qué podemos alimentar en nuestro proyecto.

En ese orden de ideas tiene la palabra por cinco minutos María Adelaida Panesso, de la Lonja de Medellín. ¿María Adelaida se encuentra? Por cinco minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora María Adelaida Panesso de la Lonja de Medellín:

Al honorable Representante el doctor Óscar Sánchez y al doctor Telésforo Pedraza y a todos los presentes buenos días. Desde la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, gremio que agrupa las personas naturales y jurídicas dedicadas al sector inmobiliario, consideramos importante hacer varias observaciones al presente proyecto de ley, no sin antes advertir la necesidad de reglamentación que tiene la propiedad horizontal especialmente en conjuntos mixtos destinados a vivienda, comercio e industria. Sin embargo, quiero hacer varias observaciones, voy a empezar por el artículo primero relativo al Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, haciendo la primera salvedad y es que es un segundo registro que por el resto del contenido del articulado cumpliría exactamente las mismas funciones que cumplen los registros que municipalmente llevan las alcaldías y que fue creado de manera anterior por la Ley 675 del 2001, de manera que por efectos pragmáticos no es conveniente tener dos regis-

tros con unas mismas funciones, de manera que sería conveniente pensar o en la posibilidad ya sea de desistir de la creación de un Registro Único Nacional o de la unificación de ambos registros para no llevar un doble registro paralelo exactamente que cumplen las mismas funciones.

Con relación al artículo segundo, quisiera hacer la siguiente precisión. Es que la propiedad horizontal como lo advertía desde el principio y su dinámica crean necesidades actualmente que escapan a la destinación estrictamente residencial y por tanto cuando el artículo se refiere, bien sea residencial, mixta o comercial, hay otros usos como el industrial que actualmente también se someten a la propiedad horizontal y que sería bueno incluirlo dentro del articulado. Con relación al artículo tercero sobre la obligación de las aseguradoras, en el sentido de que no se puede negar asegurar copropiedades independientemente del tiempo de construcción, sobre riesgos de incendio y terremoto es importante considerar que esa prohibición la van a trasladar vía prima a los copropietarios y será cobrado vía expensas necesarias o extraordinarias de manera que es un tema que es importante analizar desde su viabilidad.

Sobre el artículo cuarto, la exoneración de paz y salvos, tengo dos observaciones. La primera es precisar el concepto de a qué se refiere cuando habla de bifamiliares y similares, entonces un tercer, cuarto piso quedaría exonerado o no le aplicaría el articulado, especialmente porque las copropiedades para estratos uno, dos y tres se desarrollan bajo este tipo de copropiedades en las que no se nombra un administrador, además la exoneración del paz y salvo en copropiedades en las que no se nombra administrador es algo que ya opera, es algo que no es, sería una normatividad innecesaria en este momento, eso ya existe y así funciona en la práctica porque nadie está obligado a lo imposible, si no hay un representante y si no se pagan expensas yo no tengo como obtener un paz y salvo.

Con relación al artículo quinto, creo que es importante analizar la constitucionalidad de limitar de esta manera la propiedad especialmente la que es destinada a la vivienda de la familia con la institución de la afectación de la vivienda familiar, hay otros instrumentos en nuestro ordenamiento jurídico que permiten garantizar obligaciones, como son los pagarés en blanco y otro tipo de garantías, que no vulneren el techo donde vive la familia. Finalmente, con relación al artículo séptimo, quisiera resaltar el esfuerzo especial que está haciendo vía legislativa para garantizar la profesionalización y la idoneidad mínima de los administradores de copropiedad, una necesidad imperante que incluso desde los gremios estamos intentando hacer frente, pero que tenemos un vacío legislativo que no nos permite, repito no tanto para las copropiedades de destinación residencial, sino para las copropiedades mixtas de destinación comercial e industrial, creo que la dinámica y la forma en la que se ha desarrollado la copropiedad ha exigido y desde el 2001, con la Ley 675 se han creado vacíos que es necesario crear y que esta ley no es reflejo realmente de las necesidades que estamos teniendo para el administrador de los grandes complejos inmobiliarios que se han desarrollado actualmente en la ciudad.

Resalto esa importancia de profesionalizar al administrador, repito, pero en todo caso la creación de un Registro Único Nacional no satisface las necesidades que se están creando en este momento para adminis-

trar grandes complejos inmobiliarios, repito en mixtos, comercial e industrial. Muchas gracias, señor Representante.

Presidente:

A usted María Adelaida, gracias y felicitaciones por utilizar bien su tiempo. Carolina Fernández, delegada del Viceministro de Vivienda por cinco minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Carolina Fernández, delegada del Viceministerio de Vivienda:

Representante muchas gracias, buenos días. Agradecemos la invitación realizada por la Secretaria de la Comisión Primera, al Representante Telésforo Pedraza, al Representante Óscar Sánchez. Como primera medida reconocemos que sí es necesario entrar a revisar algunos temas sobre la Ley 675 y tenemos algunas observaciones al proyecto de ley. En primer lugar, consideramos que no resulta muy claro el propósito que se persigue con la creación del registro único de unidades de propiedad horizontal, no se define cuál es el fin que se pretende conseguir, no se imponen labores que deban ser desarrolladas en el marco de ese nuevo registro único, también las personas jurídicas que nacen de la conformación de una propiedad horizontal en este momento, en el marco de la Ley 675 ya cuenta con el deber de inscribirse ante las oficinas, ante las entidades que son competentes para realizar el registro en cada uno de los municipios y ciudades.

Adicionalmente, en referencia al artículo segundo, en el Decreto-ley 2150 de 1995, por ejemplo, suprimió el acto por el cual se realiza reconocimiento de personas jurídicas sin ánimo de lucro, esto significaría que estaríamos haciendo un retroceso en una ley que ya ha suprimido ese registro, retomándolo en el marco del presente proyecto de ley. En relación con el artículo cuarto encontramos que el Régimen de Propiedad Horizontal vigente, en este momento no contempla las copropiedades bifamiliares, ni hace mención en este momento a los conjuntos cerrados, por lo tanto, ese artículo que habla de la exoneración de paz y salvos tendría que ser ajustado para ajustarse a esta condición. En relación con el artículo quinto, encontramos que el hacer inoponible a procesos ejecutivos por cobros de cuotas de administración, por multas y otros, desconocería finalmente la finalidad de las figuras que en este momento existen precisamente para buscar esos objetivos.

En relación con el artículo sexto, consideramos que no todas las copropiedades de uso mixto comercial, encontramos que no todas cuentan con un consejo de administración, al incluir esta condición de la naturaleza, administrador de propiedad horizontal, generaríamos un vacío legal en relación a la forma como se eligen los administradores en este tipo de copropiedades. En conclusión, nosotros recomendamos que se consideren las observaciones que están siendo presentadas por el Ministerio de Vivienda y se realicen las modificaciones pertinentes para que la podamos revisar más adelante. Muchas gracias.

Presidente:

Muy amable doctora Carolina por su disertación, pero muchas y por experiencia de las dos personas que han intervenido el proyecto de ley inicial, en nuestra ponencia ya ha habido cambios que se han tenido en cuenta a los cuales se han referido. Entonces la invitación es a que en la disertación que

hagamos tengamos en cuenta la ponencia porque ya hay temas que por ejemplo lo del Ministerio que en su concepto nos emitió, nosotros tuvimos en cuenta parte de ese concepto del Ministerio, simplemente para darle agilidad y no recaer sobre temas que ya no tienen vigencia si me permiten dentro de la ponencia que nosotros presentamos. Tiene la palabra Pilar Montenegro, invitada a la Representación Asoplaza por cinco minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Pilar Montenegro, Representante de Asoplaza:

Buenos días a todos los presentes a este recinto, muchas gracias por la invitación. Estamos aquí presentes sin representar ningún color político o religión, tan solo somos, nos manifestamos como administradores de propiedad horizontal, actividad que nos hace vivir día a día los miles de problemas y situaciones de convivencia que se presentan en esta organización denominada propiedad horizontal. Expresamente venimos a hablar del artículo 50 de la Ley 675, la ponencia consta de dos incisos y dos párrafos en donde expresan el deseo de profesionalizar la actividad de administrador de propiedad horizontal. Como administradores de propiedad horizontal estamos convencidos de que es fundamental no solo acreditar un título, sino crear un ente administrativo que congregue a los profesionales de este oficio en donde se lleve un registro de sus actividades, asimilado al de abogados y contadores, en este ente así mismo, debe expedir una tarjeta profesional, identificada con la cédula de ciudadanía, documento que se puede consultar ante cualquier ente gubernamental o de control para conocer la idoneidad del individuo y su trayectoria en propiedad horizontal. Esta solicitud es un llamado a gritos para que le prestemos la debida atención a esta actividad ya que representamos la segunda organización más grande del país en constante crecimiento debido a que la mayor parte de la vivienda que se ofrece está dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

Por lo tanto, el núcleo mismo de la sociedad está afectado en esencia por este problema, el oficio de administrador de propiedad horizontal ha sido objeto de estigmatización en los últimos años, como consecuencia de las malas prácticas de unos pocos, para remediar la situación el sector debe ser observado, analizado y regulado por algún ente fiscalizador del Estado, la constitución de este ente de control junto a una reglamentación moderna y ajustada a la realidad actual de la vivienda, constituyen un marco y un conjunto de herramientas idóneas para dotar a la sociedad de administradores de propiedad horizontal capaces de llevar a cabo su tarea con rectitud, conocimiento, profesionalismo y cercanía a las necesidades de personas y de contar con seguridad y calidad en el manejo de los recursos de los conjuntos de vivienda.

Agradeciendo las bondades que tiene la Ley 675 en la mayoría de su escrito, en la parte de administrador adolece el respaldo de una gestión positiva y a la mala práctica del acoso y maltrato de que es objeto el administrador de propiedad horizontal algunas veces tanto por miembros del consejo, como de los mismos propietarios que aducen que para eso pagan una cuota de administración y el pago de un sueldo amerita de abuso. La corrupción innegable que aqueja a todos los estamentos del quehacer tanto público como privado en Colombia, en la actualidad también nos afecta a nosotros como propiedad horizontal, pero no es con quejas como podemos remediar el mal, somos un Estado de

leyes y la forma adecuada para hacerlo es legislando al respecto. Hagámoslo ahora con la propiedad horizontal, es el momento, en donde se encuentran localizadas una gran mayoría de las familias colombianas que no quieren oír de las Asambleas anuales porque el tiempo que intervienen no justifica los resultados que presentan los administradores y el consejo de administración al final de un ejercicio.

Profesionalismo, el oficio de administrador de propiedad horizontal, creemos antes de control, que en las alcaldías menores haya una oficina especial de atención para el alto abanico de problemas que se presentan en la propiedad horizontal. Muchas gracias, buen día.

Presidente:

A usted doña Pilar muy amable. Tiene la palabra Luis Alejandro Riveros, miembro del Consejo Navetas Vinotinto.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Luis Alejandro Riveros, miembro del Consejo Navetas Vinotinto.

Muchísimas gracias honorables Representantes. De por sí doy las sinceras felicitaciones a ustedes por la labor que están haciendo porque están dándole voz al pueblo, al permitirnos participar en esta reforma tan importante que nos concierne a la Ley 675. En el tema de hoy que a mí me concierne es sobre el artículo tercero relacionado con la obligación de las aseguradoras donde bien se emana que las aseguradoras legalmente constituidas sobre nuestro territorio, deben garantizar de hacer las pólizas de seguros a todos los edificios o conjuntos residenciales, los cuales se deben encontrar sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Cuando hacemos estas solicitudes a las aseguradoras nos encontramos que ellos generan una póliza de multirriesgo, dentro de esa póliza de multirriesgo vamos a cubrir áreas. Honorable Mesa me permite leer detenidamente qué son las áreas de bien común, cómo es el área de uso social, salón comunal, sede social, áreas para circulación que se encuentren dentro de la copropiedad, zonas verdes de uso comunal, parques y jardines, cerramientos y puertas, los cimios en los cuales incluye las losas, las zapatas, los pilotes, los elementos que soportan la edificación, las fachadas del edificio, los muros de áreas privadas y muros de copropiedad, pero qué pasa honorables Representantes, cuando nosotros como consejo vamos a solicitar la póliza, qué nos dicen las aseguradoras, hombre empiezan a mirar unas variables tanto del uso que se va a hacer con el bien inmueble que bien sabemos que puede ser uso para vivienda o uso comercial.

Segunda variable que nos tienen en consecuencia, es lo relacionado a la fecha de construcción de la vivienda, que es donde aquí estamos realmente sometidos a lo que nos dice la aseguradora, ¿por qué? Porque ellas, muchos de ellos no nos expiden esa póliza por la antigüedad de nuestros conjuntos, algunas aseguradoras que omito en este momento, sí las expiden, pero a unos costos muy elevados, el cual obviamente nos va a perjudicar terriblemente a nosotros como administradores, como consejo de administración, no podemos desarrollar alguna actividad para poder asegurar nuestras viviendas o las viviendas de las personas que nos han votado porque preservemos, porque velemos su bienestar. Eso es básicamente señor Presidente, muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias a usted don Luis Alejandro, muy amable. También aquellas personas que trajeron la ponencia

quienes no las han radicado, les pedimos el favor que las radiquen porque nos va a servir muchísimo más para el proceso de la alimentación de este proyecto de ley. Tiene la palabra Leonor Forero, Tecnóloga en Propiedad Horizontal.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Leonor Forero, Tecnóloga en Propiedad Horizontal:

Muy buenos días, soy contratista de la localidad de Kennedy y manejo el tema de propiedad horizontal. Yo quiero decir algo, que si de pronto alguien no responde lo de registro único, al final me pueda regalar la intervención y les aclaro porque he estado muy metida en este proyecto. Y decirle al Ministerio de Vivienda y a la participante de Medellín que gran parte de lo que expusieron ya fue eliminado del proyecto, bueno. Este proyecto es para propiedad horizontal únicamente residencial, no tiene la parte mixta, ni comercial. Los autores expresan sus agradecimientos en primera instancia a Dios por permitirnos trabajar conjuntamente en este proyecto, a la doctora Olga Lucía Velásquez, Representante a la Cámara por Bogotá, a todos los de la Comisión Primera, sin su ayuda incondicional nada de esto hubiese sido posible, a todos aquellos que alguna vez se preocuparon por preguntar y se interesaron por conocer qué hacíamos, agradecemos al Centro de Aprendizaje Sena quienes nos motivaron a estudiar esta Tecnología de Administradores de Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal en Colombia se constituye como una nueva forma de vida con la aprobación de la Ley 675 del 2001, se ha generado un importante crecimiento en la ciudad y el país pues se ha generado un importante número de proyectos bajo esta ley, que llevaron a que hoy en día cerca del 60% de la ciudad de Bogotá esté bajo este reglamento, pero también preocupa que cerca del 90% de los proyectos tienen problemas jurídicos. Se ha detectado la problemática tan inmensa en propiedad horizontal por falta de una entidad que ejerza la inspección, vigilancia y control. Nosotros como alcaldías estamos cortos y no podemos atender toda la necesidad que requiere, este proyecto se realizó con unas encuestas en los treinta dos departamentos de Colombia, Mesas de Trabajo con el Ministerio de Vivienda, más de diez Mesas de Trabajo con el Ministerio de Vivienda, tenemos todo el material probatorio, con el Ministerio del Interior, tres Mesas de Trabajo, con dos constructoras y con las personas que intervinieron en realizar la Ley 675 como es el doctor Germán Molano, que está acá.

Al realizar este estudio minucioso arrojó la necesidad de constituir una entidad que ejecute la inspección, control y vigilancia, se obtuvo un material probatorio, una de las principales fuentes de información fue la ciudad de Medellín, de verdad fue la única que arrojó algo de una organización bonita, de resto de los treinta y dos departamentos ninguno ni Bogotá. Además de crear una central de registro de administradores de la propiedad horizontal para la legalización de la profesión de administradores ustedes que están desamparados y que hay unos muy legales, muy juiciosos y hay otros que los hacen quedar muy mal.

En el artículo octavo de la Ley 675, la facultad que le da a las alcaldías y a los municipios es muy corta solo de expedir una representación legal de obligar al administrador o a los del Consejo que les dé las copias, no podemos intervenir en más. Con la experiencia en el sector público y privado solicito a los honorables Representantes de esta Comisión, favor escucharnos para

poder dar solución a todas estas problemáticas de las copropiedades. El objeto de este proyecto es hacer un diagnóstico de la Ley 675 de 2001 y poder adicionar algunos artículos pues en el desempeño laboral estas situaciones inciden en forma importante, razón por la cual se presentan tantos conflictos que no permiten un adecuado ambiente de trabajo y terminan en demandas y graves problemas para los diferentes actores entre ellos el administrador, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, los copropietarios y por supuesto sin contar con la congestión en las entidades públicas las cuales no tienen las herramientas necesarias para dar solución a todos en las diferentes problemáticas. Los conjuntos de propiedad horizontal generan muchos empleos y son una importante fuente de ingresos, pero requieren de un recurso humano especializado en esta área.

Presidente:

Doña Leonor, tiene un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra la señora Leonor Forero, Tecnóloga en Propiedad Horizontal.

Bueno no puedo explicar otras cositas, pero en síntesis por favor adicionar el artículo noveno, Título Tercero de la Ley 675, donde queda Título tres Vigilancia, Control e Inspección, lo dije al revés perdón ese artículo se puede adicionar con el artículo octavo, muchas gracias.

Presidente:

A usted señora Leonor, muy amable. Nohemí Sierra Abogada de manejo de propiedad horizontal.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Nohemí Sierra Abogada de manejo de propiedad horizontal.

Gracias, buen día para los honorables Representantes y todo el público presente. Voy a continuar con el artículo cincuenta que ya Doña Pilar expuso algo, se sabe que el administrador tiene unas funciones y estas funciones son de ejecución, conservación, son de representación y recaudo, los problemas que más vemos afectados en cuanto a las copropiedades son los malos manejos por parte de algunos administradores por lo que sabemos el administrador es nombrado por la Asamblea General, entonces muchas veces no tienen el contrato o sea este contrato es de solamente responsabilidad e idoneidad y una autonomía e independencia, si ya la Asamblea General y el Consejo, nombran al administrador y le exigen una subordinación con un horario, entonces ya cambiaríamos el objeto del contrato, entonces lo que tenemos que mirar es la responsabilidad de este administrador.

El Administrador cuando comete estas faltas sobre todo por los recaudos, porque sabemos que en muchas copropiedades existen valiosas sumas de dinero, no tienen a dónde acudir empezamos nosotros por darle un apoyo en las alcaldías y decirles, tenemos unas autoridades internas en las copropiedades, sí, ¿cuáles son? Son el Comité de Convivencia, el Consejo y de ahí no sale al interior del conjunto, luego al exterior del conjunto nos vamos, tenemos unos jueces de paz, tenemos la inspección de Policía, tenemos la alcaldía, pero la alcaldía no le da ningún beneficio, ni le da ninguna orientación bien, porque no la tenemos, ni siquiera tenemos en una alcaldía un centro de conciliación empezando por ahí. Entonces ¿qué se hace necesario en este caso? Se hace necesario que exista una entidad adscrita ya

sea al Ministerio de Vivienda, Ministerio del Interior o a una Superintendencia, entonces ¿qué hacemos? Con el fin de que estos administradores abusivos tengan la plena conciencia de que van a estar como nosotros los abogados o los contadores en el evento en que cometamos una falta pues vamos a tener una inhabilidad en nuestra tarjeta profesional, eso es lo que nosotros necesitamos para también los administradores ya que si el artículo cincuenta, dice que los administradores van a tener una, que tiene que tener una idoneidad, una experiencia ya sea técnica o profesional, también tengamos como una sanción para estos administradores. Por lo tanto, yo repito que se hace inminente la creación de una Superintendencia o una entidad adscrita a cualquiera de los ministerios que ya mencioné.

Así mismo, los copropietarios junto con los Consejos salvaguardan muchas veces los dineros haciendo alianzas con los bancos y solicitándoles un token para que estos administradores no retiren los dineros a su libre albedrío, ¿pero qué vamos a hacer? Ni siquiera con ese token salvaguardamos la responsabilidad de estos dineros de muchos copropietarios. Por tanto, yo sugiero a los honorables Representantes que tengan en cuenta la creación de esta entidad para futuros manejos de dineros de las copropiedades y así se exija una sanción también a los administradores. Muchas gracias.

Presidente:

A usted doctora Nohemí, gracias. Tiene la palabra Uldarico Cuéllar, Presidente de la Asociación de Acción Ciudadana Propiedad Horizontal.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Uldarico Cuéllar, Presidente de la Asociación de Acción Ciudadana Propiedad Horizontal:

Muy buenos días doctor Óscar Hernán Sánchez, honorable Representante a la Cámara por Cundinamarca, al doctor Telésforo Pedraza, Presidente de esta Comisión que ha dado este espacio para que se debata un tema trascendental para la vida del país, como es el tema de la modificación de la Ley 675 del 2001. La ponencia que nosotros hemos traído hoy a este recinto y a la democracia colombiana, lo hemos titulado Revolucion a la Estructura Administrativa de la Propiedad Horizontal, la carencia de un órgano jerárquico que resuelva los conflictos administrativos y las funciones de los administradores han sido objeto de análisis en los diversos Foros de Propiedad Horizontal realizados en la localidad séptima de Bosa, con los distintos actores inmersos en el tema por acción ciudadana de propiedad horizontal.

La Ley 675 del 2001, no estableció en ninguno de sus aspectos un órgano de control que resuelva las dudas y líos jurídicos de los actos administrativos de las copropiedades, escuchaba con atención que estamos siendo coherentes y nos estamos acercando a una coherencia con los participantes a este foro de las necesidades de la modificación de la Ley 675. Actualmente son las alcaldías locales en el Distrito Capital y las alcaldías municipales del territorio nacional las encargadas de recepcionar las actas de las asambleas y expedir las resoluciones de reconocimiento al representante legal y a los consejos de administración, no es otra su facultad. El ejemplo que presentamos a continuación sucedió en el conjunto residencial Parques de Soacha, donde los copropietarios convocaron a una asamblea extraordinaria, amparados en el artículo treinta y nueve de la Ley 675, que hace referencia a las reuniones y convocatoria de un número plural de propietarios de bienes privados

que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, la finalidad de esta asamblea era la de remover al administrador y al consejo de administración. Realizada la asamblea con el lleno de los requisitos se lleva el acta a la Alcaldía local de Bosa y esta procede el reconocimiento a los dignatarios, pero los revocados no entregan sus cargos y convocan a otra asamblea, llevan el acta a la alcaldía y esta reconoce también esta asamblea y así quedan dos administradores y dos consejos de administración.

Se sugiere que en el Proyecto de ley número 131, las asambleas convocadas por los copropietarios tengan fuerza primaria en la aceptación ante los órganos de control, la política actual del Estado colombiano, es evitar en lo posible la creación de instituciones que afecten el Presupuesto General de la Nación. En tal sentido proponemos que sean los consejos locales de propiedad horizontal que tengan la facultad de dirimir las dudas y líos jurídicos que se presenten en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal y que las alcaldías promuevan la creación de los mismos. Adicionalmente se pueden crear las federaciones de propiedad horizontal y la confederación para que estas sean las últimas instancias disciplinarias como opera el modelo de las Juntas de Acción Comunal (JAL), con comités de conciliación con suficientes herramientas jurídicas para cada caso. Aquí le estamos resolviendo al Estado un lío de erogación de presupuesto porque operaría el modelo que existe actualmente en las juntas comunales, solo que aplicado a la propiedad horizontal y este modelo ha dado excelentes resultados en el manejo de las Juntas de Acción Comunal. Una copropiedad refleja su progreso en la transparencia y honestidad de su representante legal, no podemos generalizar, de muchos de los administradores tenemos que reconocer que hay excelentes hombres y mujeres que cumplen a cabalidad con su función, sin embargo, son muchas las quejas y demandas penales en contra de administradores que en su mayoría no residen en los conjuntos, no son propietarios por lo tanto no hay una corresponsabilidad con la copropiedad.

En tal sentido proponemos que se modifique el capítulo veintiuno, artículo cincuenta donde la representación legal descansa actualmente en el administrador que esta pase a uno de los miembros del consejo de administración que sea propietario y que demuestre idoneidad en el desempeño del cargo, se creen la bonificación que hará el legislador de la Ley 675, el comité de ética y los administradores como existe en la profesión de los abogados.

Presidente:

Un minuto, don Uldarico, para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Uldarico Cuéllar, Presidente de la Asociación de Acción Ciudadana Propiedad Horizontal:

Donde se establezcan sanciones a quienes actúen deshonestamente en el ejercicio de sus cargos, se dé mayor participación a los copropietarios con la creación de comités de trabajo ya que en los estratos 1, 2 y 3, la problemática social es muy grave con adultos mayores, jóvenes drogadictos y discapacidad. Sea este el momento para agradecer a la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes de parte de todas las comunidades en Propiedad Horizontal de la localidad 7ª de Bosa, a la honorable Representante a la Cámara por Bogotá también doctora Olga Lucía Velásquez,

por su apoyo decidido a estas comunidades sometidas al abandono estatal actualmente. Muchas gracias.

Presidente:

A usted don Uldarico. Están prohibidos los aplausos acá en el recinto de la Comisión Primera y por supuesto en las plenarias, por reglamento, no por el Presidente. Hago una claridad, siguen cuatro intervenciones que están inscritas, la claridad es que ellos y ellas no radicaron ponencia, les pedimos el favor de que en el transcurso del día nos radiquen su intervención por escrito, por supuesto para hacer el trámite correspondiente, son publicadas en la gaceta para que ustedes miren el proceso interno que se lleva y la podamos nosotros allegar dentro de la ponencia que iremos a presentar.

Tiene la palabra la señora Yaneth Mora Ramos de la localidad de Suba.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Yaneth Mora Ramos, de la localidad de Suba:

Muy buenos días para todos los asistentes y especialmente para el honorable Telésforo Pedraza y el doctor Óscar Sánchez y a todos los asistentes. Básicamente aquí se ha tratado todo lo que está relacionado con el artículo 50 de las funciones específicas de los administradores, sí han surgido muchos problemas en cuanto a que no hay una normatividad exacta en cuanto a las funciones que ellos deben ejercer en cada conjunto, estamos hablando en cuanto a la parte financiera que ellos manejan y que no tiene control de ningún ente, como lo ha dicho la doctora Pilar, como lo manifestó el doctor Uldarico, no hay un ente como tal que lo rija, no hay un ente que lo controle y desafortunadamente en las copropiedades estamos viviendo de que los mismos propietarios hacen un círculo de su función, entran siempre los mismos, hay un grupo que siempre entra y sale a este tipo de función que están desempeñando y sí debería existir un ente como la Procuraduría, la misma Contraloría o el Ministerio de Justicia que se haga cargo de estos manejos, porque no son manejos claros, porque a nosotros como propietarios nunca nos dan unas cuentas claras en las que necesariamente tengan que ser detalladas las deudas que de pronto tiene algún copropietario.

Que se deje bien claro que si las funciones del Contador están en dar como a conocer ese manejo que hay, nunca se le manifiesta al propietario como tal, sino simplemente debe y pare de contar y no hay tampoco justicia en cuanto a que si una persona, un residente no está de acuerdo con alguna decisión de los Estados Financieros o de las decisiones que se toman en una asamblea, debe ser el mismo copropietario el que debe interponer o poner un abogado para que sea representando ante la justicia por alguna decisión de la cual no esté de acuerdo en esa asamblea, que por unanimidad se tome así sea arbitrariamente.

De igual forma vemos en las copropiedades que se toman decisiones sin tener en cuenta que los residentes sean los propietarios y que simplemente los administradores pasen unos poderes que no son legalmente certificados o legalmente comprobados que sean de propietarios de derecho de dominio y todo lo pasamos como por agache, simplemente y llanamente aprobamos y simplemente decidimos por otras personas sin tener en cuenta. Entonces que en la misma ley se obligue al propietario para que asista, para que esté presente, para que esas decisiones las tomen a conciencia, que todo

lo que se haga en una asamblea, además de que sea aprobado, por lo menos sea debatido antes y que pueda el copropietario tener voz y voto, no solamente simplemente decir SÍ o decir NO, porque es muy común en las propiedades horizontales que los administradores pasen los Estados Financieros o las inquietudes que tienen ellos como tal, no como representante de la comunidad, sino simplemente pasarlo dos o tres días antes, no como dice de pronto la ley que con quince días de anticipación, sino simplemente dos o tres días, de manera que la comunidad no tenga derecho a debatir, ni tenga derecho a intervenir en las asambleas y de pronto ir a decir estoy o no estoy de acuerdo, sino de rapidez. Entonces, que se obligue a la copropiedad que sean sus mismos copropietarios con derecho de dominio y que lo certifiquen mediante certificado de tradición, valga la redundancia, de que son los propietarios.

Entonces, sí estoy muy de acuerdo con lo que se ha debatido acá hoy en cuanto a las funciones, el administrador debe tener unas competencias, no solamente la experiencia, sino unas competencias que realmente demuestren que tiene la capacidad para desempeñar su ejercicio como administrador y que haya un ente regulador, las alcaldías desafortunadamente no cumplen las funciones como realmente deben ser, no las cumplen desde ningún punto de vista, no les interesa si el propietario va y se queja porque estuvo mal hecha la asamblea o porque hay un residente que no esté de acuerdo con alguna decisión, entonces la alcaldía no le mete mano, tampoco hay acompañamiento por parte de ellos.

Presidente:

Doña Yaneth un minuto para cerrar su intervención.

Continúa con el uso de la palabra la señora Yaneth Mora Ramos, de la localidad de Suba:

Perfecto. No hay acompañamiento por parte de la alcaldía, no hay responsabilidades por parte de la alcaldía para que se compenetre con la comunidad, para que sea el ente regulador de estas situaciones que se han presentado en las copropiedades. Gracias.

Presidente:

A usted doña Yaneth muy amable. Don Fabián Peña de la localidad de Engativá.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Fabián Peña, de la localidad de Engativá:

Bueno, muy buenos días para todos y todas, desde la localidad de Engativá, desde la comunidad que se está organizando en el tema de propiedad horizontal, un saludo para todos. Pues básicamente destacamos de este proyecto de ley dos o tres puntos específicos y obviamente queremos que estas reformas a una ley tan importante como es la Ley 675 que agrupa la población que vive en propiedad horizontal en Bogotá, por ejemplo, ya está por encima del 60% de la población, no debe limitarse simplemente a revisar cosas respecto a las administraciones, sino también a la vinculación de la población que vive en propiedad horizontal, a como las administraciones locales o distritales se acercan con políticas públicas efectivas a las comunidades que viven allí.

Lastimosamente y como ya lo han dicho varios, la comunidad en propiedad horizontal está excluida de muchas cosas, la llamada pobreza oculta que se evidencia permanentemente en las propiedades horizontales no es atendida de manera efectiva por estas, por las

leyes, ni por las administraciones locales ni distritales por esas estigmatizaciones que existen de la población en propiedad horizontal, se tiene una falsa idea de que la población que vive allí no tiene problemas económicos, está en un estatus un poco más alto que la población que vive en barrios populares y esto hace que las administraciones no ejerzan de manera efectiva una atención a la comunidad que vive allí. Ese es un llamado que hacemos para que se tenga en cuenta dentro de este proyecto de ley la vinculación de las poblaciones que viven allí en propiedad horizontal.

Destacamos obviamente la doble vía, lastimosamente existen lunares en la propiedad horizontal, estos administradores que convirtieron la propiedad horizontal y los conjuntos residenciales en pequeñas dictaduras, donde hacen lo que quieren y acomodan a la población y su administración a lo que ellos desean, por eso destacamos darle dientes a la inspección, vigilancia y control que se debe ejercer sobre las administraciones y los administradores, pero también la capacitación y profesionalización de estos administradores que obviamente incurren en el error por no existir una capacitación o un programa de profesionalización efectivo para ellos, entonces pues destacamos desde la comunidad de Engativá esa pretensión de este proyecto de ley.

Además existen unos mecanismos de participación intermedios, unos consejos locales de propiedad horizontal por ejemplo en el caso de Bogotá, que se están promoviendo, se está promoviendo la creación, ya está creado el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, pero que no tiene para nada efectividad si no hay una voluntad política por parte de las administraciones tanto local como distrital, estos consejos locales son la herramienta más efectiva para que la comunidad pueda interlocutar entre la administración local o distrital y las comunidades que viven en propiedad horizontal, por eso este proyecto de ley debe de alguna manera atender estos mecanismos de participación que van dirigidos a las comunidades de propiedad horizontal y que pueden de alguna manera participar en las decisiones de políticas públicas, de construcción de planes de desarrollo local dirigidos a la propiedad horizontal, la oficina del Idepac, el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal, tiene una oficina de propiedad horizontal que se encarga de organizar foros y llega hasta allí, entonces creo que la reforma a la Ley 675 debe ir más allá de mirar el registro, de mirar bueno esto que es importante, la profesionalización y el control y vigilancia, pero debe ir más allá revisar como se está atendiendo la población en propiedad horizontal.

Básicamente eso es lo que queremos destacar respecto a la reforma y obviamente que estos debates, estas audiencias públicas lleguen a más personas, como le decía más del 60, 70% de la población en Bogotá vive en propiedad horizontal y ¿cuántos de ellos estamos en estos espacios de debate? Muchísimas gracias.

Presidente:

Fabián muy amable por su intervención. Tiene la palabra Raúl Betancourt de la localidad Kennedy.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Raúl Betancourt, de la localidad de Kennedy:

Buenos días señor Representante. Ya yo estuve en la audiencia anterior, si bien es cierto el espíritu de la ley lo están invocando a través de la creación de un registro nacional, este registro nacional se lo pueden designar al Ministerio del Interior como ente regulador de partici-

pación comunitaria, no hay necesidad de que el Estado vuelva a crear otras instituciones para que se siga galopando la corrupción, la deshonestidad y todo, tenemos instituciones que hay que hacerlas valorar, entonces Ministerio del Interior en el caso a nivel nacional.

En el caso de Bogotá lo que decía el compañero, si el Idecop tiene una oficina que es de propiedad, pero lo que pasa es que no tiene la facultad porque no puede usurpar funciones, cuando la ley le establezca funciones de inspección, control y vigilancia ahí estaremos dentro del marco de control y vigilancia a toda la propiedad horizontal, para delinear también asuntos de carácter de tejido social entre lo comunal como viviendas unipersonales que es en los barrios tradicionales que formaron la ciudad y lo que hoy en día el 70% de la ciudad está convertido en vivienda de Propiedad Horizontal. Y hay problemas, hay problemas, es que nosotros tenemos los mecanismos, lo que pasa es que hay que exigir que se reglamenten, nosotros no podemos seguirnos enfrascando en peleas internas de las copropiedades accionando el aparato jurisdiccional por vía ordinaria, demandando las actas de asamblea cuando tenemos mecanismos, si bien existe una participación de los jueces de paz que también hay que reglamentar su funcionamiento y quien haga el cargo de juez de paz, para que dirima aquellos casos como estos que son para evitar la congestión de los despachos judiciales lo pueden hacer, ¿El problema ahí radica en qué? En que las personas que se designan como juez por vía popular no son las más capacitadas y excúsenme las personas que hayan como jueces de paz y los que son de jueces de paz antiguos me conocen porque yo fui Juez de Reconsideración el superior en la localidad de Kennedy. Esto se convirtió en una colcha de retazos más que en Perú, en Perú los problemas de este carácter se resuelven por los famosos jueces de paz que son unos iletrados.

Entonces, señor Representante a la Cámara, creemos que esto hay que designárselo al Ministerio del Interior por competencia y por funcionabilidad, no podemos crear organismos al garete en detrimento del patrimonio económico del Estado y de quienes detentan el poder del Estado no pueden seguir creando más figuras por solucionar cosas que se pueden solucionar con instituciones que están inoperantes. Yo en lo demás apoyo la iniciativa, pero sí los invito a que ahonden, no podemos crear seis artículos para crear un Registro Nacional de Propiedad Horizontal, sino el artículo 50, miremos los mecanismos, cómo hacemos el control frente a los contadores públicos, al revisor fiscal frente a la Junta Central de Contadores, cuál es la talanquera para que al administrador no se le dé la función de representante legal, sino que la tenga el Presidente de la administración, como las Juntas Directivas de los entes estatales o territoriales, yo delego allá pero el Alcalde está en control, pero al administrador no le puedo dar más de lo que no puede hacer y el administrador debe ser del mismo sector, de la misma copropiedad y otra cosa no nos quejemos tanto.

¿Cuántos tenemos el sentido de pertenencia frente a nuestra copropiedad? ¿Cuántos tenemos el sentido de pertenencia en que eso se vuelva ágil, operativo? Muchas veces nos quedamos pasivos y nos confabulamos lo que decía la señora, se confabulan los copropietarios unos a otros en detrimento de los más, excúsenme la expresión, los más pendejos o los más bobos y las alcaldías locales tienen competencia, lo que pasa es que no le han dado tampoco la facultad funcional para que ellas puedan ahondar más el problema, aquí es de ca-

pacitación, aquí no podemos seguir en la empleomanía en la parte de contratistas por prestación de servicios que los profesionales por prestación de servicios no cumplen su función constitucional de defender la Constitución y la ley.

Entonces, por todas esas cosas hay que hacer un análisis sociológico de la funcionabilidad del Estado de los que detentan el poder del Estado y de los administrados que somos nosotros. Nosotros tenemos herramientas para también organizarlos a través de las veedurías públicas, un veedor público hace que cualquier representante a la Cámara, concejal y todo, sea citado a una audiencia pública en el lugar que sea, un funcionario público porque es potestativo de la Ley 805 del 2003, convirtámonos en veedores ciudadanos y llenemos cosas concretas, no que nos tapen el hueco de la calle, no cosas macro para beneficio de las cosas micro.

Yo dejo ahí señor Representante, felicitándolo por esta audiencia pública y que no solamente sean en este tema sino en muchos más, ojalá en el medio ambiente. Gracias Dios los bendiga.

Presidente:

A usted don Raúl. Pero hago una claridad, este proyecto de ley en ningún momento está creando estructura dentro del Ministerio al cual se proyecta que llegue la función, trasladamos la función, a nivel territorial es fundamental porque si miramos la norma habla de que los entes territoriales, que las alcaldías tienen la función. Hoy en el proyecto de ley si lo miramos estamos es diciendo dejemos la inscripción del registro en Planeación, todos los municipios del país tienen Secretaría de Planeación, todos los municipios del país tienen Secretaría de Gobierno, algunos municipios por experiencia muy pequeños de nuestro país, el Secretario de Gobierno es el Torero, el Secretario de Gobierno, es el jurídico, el que hace las funciones de inspector y todo el escenario por la misma estructura que se tiene.

Pero quería hacer claridad que no está o el objetivo del proyecto no es crear una entidad o crear una dependencia que entre a manejar el registro único a nivel nacional, acogemos la observación del Ministerio del Interior que hay coherencia en el escenario y por supuesto seguiremos avanzando y el proyecto habla también de que la vigilancia y el control o el control y vigilancia pues estaría a nivel territorial a nivel de las Secretarías de Gobierno, los municipios pequeños, los municipios medianos si ustedes me permiten de nuestro país, también tienen vivienda de propiedad horizontal y ejerce el control o el registro como alguien lo decía anteriormente que está determinado en la ley, pero la vigilancia no es la mejor porque la entidad no tiene ni las herramientas, ni mucho menos la función. Entonces lo que quiere el autor o la autora dentro del proyecto, es radicarla en cabeza de esas dependencias que ya existen a nivel territorial y por supuesto en las ciudades capitales.

Tiene el uso de la palabra Alexander Pabón. Tranquilo Alexander dé la vuelta y mientras Alexander llega le damos el uso de la palabra a Germán Molano.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Molano:

Ya nos habíamos saludado, señor Representante muchas gracias por su presencia, por abrir este espacio tan importante en la democracia colombiana especialmente en el tema de la propiedad horizontal, que ya lo habíamos dicho pero igual insistió aquí nuestro compa-

ñero, está superando el 60% de las construcciones en nuestro país.

Me referiré única y exclusivamente al tema del proyecto para Primer debate porque veo que como que hemos hablado otras cosas menos de lo que nos fue invitado a realizar. Este registro de unidades realmente debemos tenerlo en cuenta y para darle una claridad sencillamente a lo que dice la ley en su artículo 8° es inscribir la persona jurídica y su representante legal, ese es todo el tema y aún el revisor fiscal cuando corresponda, pero no se ha llamado a que registremos los desarrollos inmobiliarios como tal que no están en la alcaldía y la alcaldía desconoce el tema, por eso es que yo escucho quejas donde están diciendo el alcalde me pide que le lleve otros documentos, otras certificaciones, que donde nació el Presidente del Consejo, una cantidad de cosas que no tienen ningún sentido, yo les llamo la atención a las alcaldías locales, ustedes no tienen facultades ni competencias para entrar a analizar documentos diferentes a los que pide el artículo 8° que además expresa que sin ningún requisito adicional, total que esa claridad porque es que escucho que hay una alcaldía donde están pidiendo de todo y están faltando a la norma Ley 675. Ese registro va a ayudar mucho para las políticas públicas además va a ayudar para los controles de seguridad porque tenemos que saber si son mixtos, si son comerciales, si son residenciales, si son zonas francas, si son parques industriales, el alcalde no sabe qué es eso, él simplemente pide un registro de una persona jurídica.

Por otro lado el tema de las aseguradoras, ellos están rechazando los edificios de San Victorino, del Centro y ya la Soledad, Teusaquillo, Palermo, entonces vamos a comenzar porque muchos edificios que ya tienen y superan los veinte años imagínense, que para los nuevos constructores eso además es una realidad nueva, les están negando ese contrato, entonces esta contradicción aún de rango constitucional, si la ley nos obliga a que compremos una póliza para asegurar bienes comunes ¿por qué nos rechaza? Si ocurre algo, pues ya no acudiríamos a la compañía de seguros sino a demandar al Estado por irresponsable, porque nos obliga pero no nos da las herramientas para hacerlo, las compañías de seguros según el Código de Comercio y las jurisprudencias correspondientes están autorizadas para negar el seguro a cualquier persona que se los solicite, pero para este evento si nos obligan que no nos lo nieguen, entonces por eso es el llamado de atención para ellos.

La cuestión del paz y salvo es que desafortunadamente estos bifamiliares han tenido problemas en las notarías, aunque el paz y salvo no es una condición legal para firmar escrituras, si efectivamente les ponen problemas, es por eso que se llama la atención para exonerar ese paz y salvo. La naturaleza en el administrador de propiedad horizontal que es el mayor problema, es sencillamente que a partir de la vigencia de la Ley 675 agosto de 2004 surgió un problema grave. El consejo de administración era un órgano común y corriente a partir de ese día se convirtió en un grupo de emperadores, que quieren coadministrar, que quieren manejar el dinero, que manejan los contratos, que obligan al administrador a que firme un contrato con una compañía de vigilancia, una compañía de seguros so pena de estar sometido a que en un momento determinado se le acaba su contrato, por eso estamos diciendo que el tipo residencial sea por cuenta de la Asamblea el nombramiento y el mixto y comercial sea por cuenta del consejo de administración, pues yo escuchaba que

el mixto comercial en algunos no hay consejo de administración, no se nos olvide que el mixto y comercial sí tiene su obligatoriedad.

El otro punto, el ejercicio del administrador de la propiedad horizontal, es muy importante tener un control, yo creo que aquí no se está buscando la profesionalización, por lo menos en este proyecto se está buscando es la regulación, porque paracaidistas hay cantidades y como decía nuestro compañero, hay denuncias cantidades contra personas que fungen de administradores sin serlo, sino que aparecen de la noche a la mañana para llevarse la platica de los copropietarios, por eso hace trece años nosotros un sector civil por favor particular, creamos el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, para unirnos un grupo a trabajar con honestidad, con responsabilidad y eso es lo que nos está haciendo falta, unirnos e integrarnos para que podamos actuar con responsabilidad. El tema del administrador que está sin regular es grave, tenemos un enemigo en común que es la informalidad, por eso buscamos la regulación con capacitación, las competencias y demás para que esa persona que administre propiedad horizontal, es efectivamente que se pueda controlar el ejercicio de la administración de propiedad horizontal porque la informalidad mire lo que lleva, no hay dinero para el Estado porque no contribuyen fiscalmente, hay irregularidades en contratación laboral y tengo que decirlo, conozco personas naturales que tienen quince conjuntos, no contribuyen, no tienen empresa, no tienen nada, absolutamente nada y entonces ¿Qué estamos haciendo con los empresarios que efectivamente sí están generando empleos, pagan impuestos y demás?

Llamado de atención de todas maneras porque aquí veo la queja es con respecto a quién vigila, controla, inspecciona y sanciona, el ponente está invitándonos a que tengamos en cuenta que la vigilancia se haga por los entes territoriales, alcaldías locales y seguramente Secretaria de Gobierno para que se encargue de vigilar y controle el ejercicio de la administración de propiedad horizontal, pero tengamos mucho cuidado con el ejercicio de los consejos de administración. Gracia, señor Presidente.

Presidente:

A usted don Germán muy amable. Tiene el uso de la palabra Alexander Pabón.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Alexander Pabón:

Muy buenos días para todos, para los honorables Representantes, mi nombre es Alexander Pabón, represento una comunidad de propietarios de propiedad horizontal que se ven afectados por el actuar de los administradores y lo que decía la señora Yaneth por la manipulación de un grupo en las asambleas. Observamos cómo es que estamos tratando de modificar la Ley 675 pero estamos dejando la arandela suelta que son las constructoras las que han generado un problema porque están entregando bienes comunes pero los entregan con una particularidad que le dice su bien es común pero de uso exclusivo por ese uso me va a pagar. Eso ha generado una problemática ¿por qué? Vienen las asambleas y generan los cambios, dicen esos usos exclusivos van a hacer un aporte, la comunidad pues no va a tolerar eso porque para eso ha pagado de su patrimonio, entonces es una problemática que se debe tocar en esta reforma.

Segundo, el administrador, lo han solicitado todos, la idoneidad del administrador, no es reconocer que porque el administrador ha venido empíricamente tra-

bajando cinco, diez años le vamos a reconocer, hay administradores que si bien lo pueden hacer, lo pudieron haber hecho bien, súper, pero se requiere la idoneidad del título como lo decía la colega la abogada, nosotros los abogados estamos inscritos ante el Consejo Superior de la Judicatura, pues que se cree un órgano a nivel local, a nivel distrital, a nivel departamental que los regule, la Junta de Contadores por ejemplo se coloca una queja por el mal actuar de un contador, ni siquiera conoce cómo es el régimen disciplinario allá, todas las quejas disciplinarias las archivan, entonces realmente en eso hay que entrar a tocar en el proyecto.

Frente a la participación de los Consejos. Los miembros del consejo de administración deben ser propietarios, ¿Por qué? ¿Por qué es que a quién le va a afectar su patrimonio sino es al propio propietario? Cómo es que miembros del Consejo de Administración en casi la mayoría de la localidad de Suba donde yo asesoro los conjuntos es el vecino, es el señor que se le dio por venir y postularse como miembro del consejo y han cedido terrenos que constructoras han dejado de construir los proyectos y esos miembros del consejo lo han cedido a nuevas constructoras, perjudicando a una parte de propietarios que han comprado terreno. Entonces en esa parte también exijo yo que debería implementarse que el propietario sea el que sea miembro del consejo, no cualquier persona porque es que es titular de derecho de dominio quien está comprometiendo la copropiedad.

En cuanto a las actas de asamblea. Las actas de asamblea deben ser grabadas, debe haber audiencias grabadas, así como estamos aquí nosotros, ¿Por qué? Tengo asambleas y copropietarios como los que presento aquí, que han venido propietarios donde llegan terceras personas a intimidarlos, usted habla y nos vemos afuera, si no es titular de derecho de dominio al menos con el video esa persona puede denunciarlo penalmente, pero si no tiene la evidencia en el acta de asamblea cuando va a transcribir la secretaria, no va a transcribir textualmente estuvo el señor Fulano de tal, entonces realmente se debe implementar que las actas de asamblea sean grabadas y se radiquen bien sea en la competencia de la alcaldía, bien sea en el Ministerio del Interior, que quede una prueba donde el titular de derecho de dominio pueda acceder, porque si usted va a la misma administradora, la administradora le niega, usted va a la alcaldía, la alcaldía le niega, tengo como tres investigaciones en la alcaldía local que no dan resultado. Porque los consejos locales también de propiedad horizontal que se han creado, si nosotros vemos el de Suba, se ha creado el Consejo Local de Juventud con gente que no vive en propiedad horizontal, es decir viven en barrios locales que no sabe qué afecta realmente la propiedad horizontal.

Entonces realmente es importante que entremos a profundizar esto, entrar a tocar el tema de las constructoras, el tema de las vigilancias, yo estoy de acuerdo volver al tiempo del todero, vea la empresa de vigilancia se está llevando el 90% de la participación de un conjunto, por qué como propietarios no podemos afiliarnos al todero y pagarle todas sus prestaciones y les va a quedar más recursos a las copropiedades. Entonces en ese sentido el proyecto si estamos entrando a modificar la Ley 675, tiene que entrar a modificar de fondo para que no queden arandelas sueltas, crear un órgano ético y disciplinario para el administrador, una lista de administradores por ejemplo, yo entro a la Fiscalía en la base de datos hay reporte de administradores condenados y dónde vemos nosotros que vayamos.

Presidente:

Tiene un minuto para cerrar su intervención.

**Continúa con el uso de la palabra el señor
Alexánder Pabón:**

A las alcaldías o a cualquier otro órgano donde nosotros podamos decir, este administrador no lo podemos contratar porque hurtó o cometió un delito en tal conjunto, por ética no lo vamos a contratar, no existe. Los cursos súper, yo les digo mire el Idepac ha dado seminarios súper, los he hecho todos, soy estudiante del Sena también de propiedad horizontal, pero realmente no tocan la propiedad horizontal, ¿El Idepac que hace? Hay en el último curso de Derecho Constitucional, qué es el voto, qué es el plebiscito, señores estamos tratando es un tema de propiedad horizontal, no como que los asesores que contratan para dirigir esos cursos se van por otro lado y debemos es profundizar en la Ley 675 y todo lo que es la parte de contratación que debe conocer un administrador, el administrador contrata, el administrador todos los días está firmando contrato por ejemplo la compra de recursos.

Presidente:

Gracias doctor Alexánder por su intervención. Se ha terminado la intervención de las personas que se inscribieron, yo hago una pregunta ¿quién tiene ponencia para radicar? quien desee hacerlo con gusto cedemos la palabra pero antes de ello voy a cederle la palabra al doctor Andrés Gómez, asesor de la doctora Olga Lucía Velásquez quien es autora del proyecto, que desafortunadamente no nos puede acompañar porque se encuentra en otro evento pero está su asesor, por cinco minutos doctor.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al
doctor Andrés Gómez, Asesor de la honorable Representante Olga Lucía Velásquez:**

Muchas gracias, un saludo muy especial al honorable Representante Óscar Sánchez León, quien está acompañando la ponencia de este proyecto, a todos los asistentes y asistentes a este evento y a todos los televidentes que nos ven y nos verán por la transmisión por el Canal del Congreso. La doctora Olga Lucía Velásquez no nos puede acompañar en este momento porque se encuentra presidiendo actualmente desde las 8:00 de la mañana un evento del Foro Carcelario, el Sistema Carcelario que también es un tema de mucha actualidad y complejidad actualmente. Sin embargo, les extiende su saludo, ella estuvo esta mañana saludándolos y la intervención básicamente es para hacer unas precisiones al respecto.

Primero que todo dejar claro que el proyecto no tiene dos registros, desde ningún punto de vista, el registro que la Ley 675 colocó de manera obligatoria, es un registro de personería jurídica ante las alcaldías locales y ante las alcaldías municipales o distritales, es así que por ejemplo un miembro, un propietario de un conjunto en Cartagena, en Santa Marta tiene que irse hasta Santa Marta o hasta Cartagena hoy en día para saber quién es su administrador, o sea que cualquier diligencia que tenga que ver con propiedad horizontal hoy en día en Colombia le toca irse hasta el municipio de cualquier parte. Entonces es un tema que hemos visto, una problemática por parte de los conjuntos y los propietarios que nos han abordado para este tema.

También igualmente acerca de las atribuciones de contratación y representación al sector privado y el sec-

tor público, nos han manifestado una problemática con respecto a eso, porque no solamente les toca al sector privado o al sector público ir hasta el municipio desplazándose para obtener el certificado de representación legal porque no basta solamente con que la persona, el representante lo lleve sino que hay que confirmarlo, sino que también le toca solicitarle a la propiedad horizontal actas del Consejo, estatutos, para mirar las representaciones y las atribuciones que tiene para contratar, situación que coloca en riesgo jurídico los contratos de naturaleza privada y pública. Con la aprobación del proyecto de ley pues se va a brindar una seguridad jurídica a la comunidad en general, a los propietarios, a los arrendatarios y a terceros porque lo que busca el registro principalmente es la publicidad de saber quién es el administrador y quienes son los miembros del Consejo, porque casos acá se han visto como nos explicaban los participantes, de duplicidad de personerías jurídicas, duplicidad de certificaciones de representación legal y bueno acá queda claro que la propiedad horizontal aglutina el 70% hoy en día y sigue aumentando porque las soluciones de vivienda se rigen bajo este sistema.

El tema de los seguros. Obviamente la Ley 675 ya dijo que era obligatorio el seguro, esto no incrementa para ningún momento como acá se expuso para los miembros de la propiedad horizontal, las cuotas de administración, es que ya es obligatorio y en el sentido de que ya es obligatorio, pues como lo decía acá el participante que nos acompaña, las aseguradoras manifiestan a veces sin ninguna clase de respuesta técnica que no aseguran la propiedad horizontal y hay conjuntos de treinta años que todavía están muy vigentes; sin embargo, no hay una peritación ni siquiera técnica para esa respuesta.

En cuanto al tema de la inoponibilidad al patrimonio de familia ya el honorable Representante Óscar Sánchez, propuso a la Comisión Primera eliminar este artículo y así fue sugerido, entonces no hay discusión sobre ese punto. Frente a los miembros del consejo de administración tampoco es cierto que haya propiedades comerciales, industriales o mixtas que no tengan consejo de administración, porque es que la Ley 675 ya les impuso ese deber ahí está claro, solamente la lectura de la norma, entonces lo que se quiere a solicitud de ustedes mismos y de los propietarios, es devolverle a la asamblea de propietarios la facultad que tiene para elegir quién lo elige como nos pasa en el ámbito nacional acá en el Congreso también, no, se elige el consejo de administración como elegir el consejo y aparte se elige administrador como se elige al señor Presidente, entonces a no ser que la asamblea quiera colocar otra situación y para eso nosotros en ningún momento el proyecto quiere meterse en situaciones de orden privado, sino que eso lo puede regular pero la ley lo establece para devolverle a la asamblea esta situación.

Han pasado dieciséis años de la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley 675 del 2001.

Presidente:

Dos minutos.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Andrés Gómez, Asesor de la honorable Representante Olga Lucía Velásquez:

Gracias y obviamente ese tema hasta ahora es un joven, la Ley de Propiedad Horizontal tiene dieciséis años, entonces obviamente aparecen esta clase de situaciones que antes no se habían tenido en cuenta. En cuanto a los temas de inspección, vigilancia y control

acá se ha visto de manera clara y evidenciado que no existe un órgano, es que a falta de una Superintendencia de Vivienda que aquí mismo en el Congreso han tratado, se ha solicitado de manera permanente, pues a falta de la Superintendencia de Vivienda, se le solicita en el proyecto que sea el Ministerio de Vivienda por lo menos quien lo hace y ¿por qué el Ministerio de Vivienda? Porque entre otras funciones tiene la atribución de formular la política al sistema urbano de ciudades y en el sistema urbano de ciudades y en esos lineamientos pues está de manera clara que se encuentra la propiedad horizontal que origina estos problemas, entonces a pesar también de que acá hemos exhibido otras problemáticas que de pronto no son parte del proyecto, estas problemáticas que aunque no hagan parte del proyecto, dan cuenta que existe una problemática que hay que entrar a controlar y a vigilar. Muchas gracias honorable Representante.

Presidente:

Gracias doctor Andrés. Bueno en vista de que las ponencias o quienes trajeron las ponencias ya se han agotado las intervenciones de ustedes y no hemos recibido más ponencias, escuchando a quienes desde la oficina de la doctora Olga Lucía, hicieron o son autores del proyecto, escuchando cada una de sus intervenciones y por eso ruego el favor nuevamente de que las personas que intervinieron y no han radicado la ponencia lo hagan.

¿Cuál es el trámite para seguir? Nosotros debemos estudiar cada una de las ponencias que ustedes presentaron, reitero que hay algunas que ya han sido tenidas en cuenta en la ponencia que presentamos nosotros a esta Comisión, pero eso no resta importancia para poder hacer el estudio de cada una de las doce propuestas que hoy han presentado ustedes, que podemos estudiar con la doctora Olga Lucía por supuesto y nosotros para mirar cada una de ellas qué le aporta a este proyecto y podamos o bien presentar una enmienda a la ponencia o a nivel de proposición poder mirar algunas modificaciones.

Queremos agradecerles a todos ustedes, a las barras que han participado no solamente en esta audiencia sino en la anterior, que también tiene un hilo conector que permite hablar de todo el proceso de propiedad horizontal e invitarlos para que nos acompañen en las próximas, trámite del proyecto que aspiramos que en el mes de mayo podamos nosotros darle debate nuevamente aquí en Comisión Primera al Proyecto de ley número 131 de Cámara para que lleve el curso ante plenaria y por supuesto ante Senado de la República si así los compañeros Congresistas lo consideran. Mil gracias por su participación y una feliz tarde.

Secretaria:

Señor Presidente se ha dado por terminada la audiencia cumpliendo estrictamente lo establecido en el artículo 230 de la Ley 5ª del 92, siendo las 11:54 de la mañana.

Anexos: Treinta y tres (33) Folios.

OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN
PRESIDENTE


AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
SECRETARIA

Ahora bien, el parágrafo 1° del texto propuesto para primer debate también impone la obligación a las alcaldías de contar con "las herramientas técnicas y tecnológicas necesarias para garantizar la veracidad y agilidad de la información de las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción". Esto representaría un gasto adicional por parte de las administraciones locales que se hace pertinente justificar, a través de los estudios correspondientes y aclarando el objeto perseguido. Más aún, teniendo presente que es posible consultar la condición de cada unidad de propiedad horizontal gracias a las escrituras públicas de las mismas.

El parágrafo 2° del artículo primero de la propuesta legislativa, obliga al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a reglamentar la operación del Registro y las sanciones que por incumplimiento de lo dispuesto en la Ley se deban emitir, en un lapso de seis meses. Sobre este punto, debe recordarse que la facultad de reglamentación en cabeza del Gobierno Nacional no puede verse sujeta a plazos:

"Respecto del primer tópico, debe la Sala recordar cómo la jurisprudencia constitucional ha insistido en que someter la potestad reglamentaria a una limitación de orden temporal significa desconocer lo establecido en el artículo 189 numeral 11, superior. Según lo previsto en el referido precepto constitucional, la potestad reglamentaria no solo radica en cabeza del Presidente de la República como suprema autoridad administrativa sino que el legislador conserva dicha potestad durante todo el tiempo de vigencia de la ley con el fin de asegurar su cumplida ejecución. En otras palabras: el legislador no puede someter a ningún plazo el ejercicio de la potestad reglamentaria".

De igual forma, no se puede perder de vista que corresponde al legislador, en virtud del principio de legalidad, establecer parámetros mínimos respecto al contenido y causación de las sanciones, lo cual también deberá tenerse presente respecto a lo establecido en el numeral 2 y 3 del artículo 9 de la propuesta legislativa:

"El principio de legalidad de las sanciones exige: (i) que el señalamiento de la sanción sea hecho directamente por el legislador; (ii) que este señalamiento sea previo al momento de comisión del ilícito y también al acto que determina la imposición de la sanción; (iii) que la sanción se determine no sólo previamente, sino también plenamente, es decir que sea determinada y no determinable. Obviamente, esto no impide que el legislador diseñe mecanismos que permitan la gradación de la sanción, como el señalamiento de topes máximos o mínimos" (subraya y negrilla por fuera del texto original).

² Corte Constitucional, sentencia C-1005 de 2008.
³ Corte Constitucional, sentencia C-475 de 2004.



 REPUBLICA DE COLOMBIA

 CAMARA DE REPRESENTANTES

 BOGOTÁ, D.C.

MEMORANDO

 FECHA: Mayo 26/17

 HORA: 4:52 p.m.

FIRMA



Asunto: Memorando con Rad. 20161E0009822. Observaciones proyecto de Ley 131/16 C. "por medio de la cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica la Ley 675 de 2001".

Respetada doctora Calderón:

En el marco de las competencias asignadas a este Ministerio, a continuación se presentan las consideraciones de constitucionalidad y conveniencia frente al Proyecto de Ley 131/16 C en los siguientes términos:

En primera medida, debe señalarse que no resulta claro el propósito perseguido a través del artículo 1° del proyecto normativo, por el que se crea el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal. La exposición de motivos no hace referencia a los fines que se pretenden conseguir, ni se imponen labores que deban ser desarrolladas con base en tal registro. Además, es necesario resaltar que las personas jurídicas que forzosamente nacen de la conformación de propiedad horizontal – según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001-. Ya cuentan con el deber de realizar inscripción ante las entidades competentes del registro de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal¹.

En el mismo sentido, no se aprecia la necesidad de poner en cabeza de las secretarías de planeación de las administraciones municipales la labor de llevar este registro –o de que esta función la asuman las cámaras de comercio, como propone el texto inicial del Proyecto de Ley-. En efecto, la Ley 675 de 2001 ya ha delegado funciones similares a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

"Artículo 4°. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley".

¹ Ley 675 de 2001: "Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. (...) La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombres y apellidos de quienes ejerzan la representación legal y del registro de inscripción de la escritura registrada de la propiedad horizontal, para efectos de identificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica (...)"

Adicionalmente, no se observa la necesidad de que las secretarías de planeación de los municipios reporten a este Ministerio, cada seis meses, las unidades de propiedad horizontal que se registren, tal y como se dispone al final del segundo párrafo. En caso de que esta entidad lo considere pertinente, bien podrá solicitar esta información sin necesidad de que estos trámites se tengan que realizar periódicamente, lo cual aumentaría la cantidad de procedimientos burocráticos contraviniendo los principios de economía y efectividad de la función pública.

Respecto al segundo artículo del Proyecto de Ley, es importante resaltar que el Decreto Ley 2150 de 1995 "por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", en su artículo 40, suprimió el acto por el cual se realiza el reconocimiento de personas jurídicas sin ánimo de lucro:

"Artículo 40. SUPRESIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE PERSONERÍAS JURÍDICAS. *Suprímese el acto de reconocimiento de personería jurídica de las organizaciones civiles, las corporaciones, las fundaciones, las juntas de acción comunal y de las demás entidades privadas sin ánimo de lucro.*

Para la obtención de su personalidad, dichas entidades se constituirán por escritura pública o documento privado reconocido en el cual se expresará, cuando menos, lo siguiente:

1. El nombre, identificación y domicilio de las personas que intervengan como otorgantes.
2. El nombre.
3. La clase de persona jurídica.
4. El objeto.
5. El patrimonio y la forma de hacer los aportes.
6. La forma de administración con indicación de las atribuciones y facultades de quien tenga a su cargo la administración y representación legal.
7. La periodicidad de las reuniones ordinarias y los casos en los cuales habrá de convocarse a reuniones extraordinarias.
8. La duración precisa de la entidad y las causales de disolución.
9. La forma de hacer la liquidación una vez disuelta la Corporación o Fundación.
10. Las facultades y obligaciones del Revisor Fiscal, si es del caso.
11. Nombre e identificación de los administradores y representantes legales.

Las entidades a que se refiere este artículo, formarán una persona distinta de sus miembros o fundadores. Individualmente considerados, a partir de su registro ante la Cámara de Comercio con Jurisdicción en el domicilio principal de la persona jurídica que se constituye.

Parágrafo. Con sujeción a las normas previstas en este capítulo, el Gobierno Nacional reglamentará la forma y los plazos dentro de los cuales las personas jurídicas de derecho privado actualmente reconocidas se inscribirán en el registro que lleven las cámaras de comercio".

Este Decreto Ley tiene como fundamento jurídico lo dictado por el artículo 83 de la Ley 190 de 1995:

"Artículo 83. *De conformidad con lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 150 de la Constitución Política, revístase al Presidente de la República de precisas facultades extraordinarias para que en el término de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la presente Ley, expida normas con fuerza de ley para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la Administración Pública".*

En este orden de ideas, imponer la obligación a las alcaldías o a las Cámaras de Comercio de expedir actos administrativos de reconocimiento de estas personas jurídicas representa un retroceso con respecto al marco normativo vigente. Esto, en la medida en que revive trámites que fueron considerados innecesarios. Por estos motivos, se invita a reconsiderar lo señalado por esta disposición, de tal forma que sea retirada del proyecto normativo o, en caso de encontrarse las necesarias, reformularía estableciendo alternativas que faciliten o compensen la ejecución de estos trámites.

Ahora bien, el artículo 4 del proyecto establece la exención de paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad de las unidades privadas cuando se trate de una copropiedad bifamiliar que no pertenezca a un conjunto cerrado. Sin embargo, debe señalarse que el régimen de propiedad horizontal no contempla este tipo de propiedades ni hace mención alguna a conjuntos cerrados. Por estas razones, se sugiere ajustar dicho artículo ateniéndose a las definiciones contenidas en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, o generando las que sean necesarias para brindar alcance al texto.

En relación a la modificación que se pretende realizar al contenido del artículo 6 del texto inicial del proyecto normativo, es necesario advertir que no todas las copropiedades de uso mixto o comercial cuentan con un Consejo de Administración, según lo establecido por el artículo 53 de la Ley 675 de 2001. Así, se generaría un vacío legal en relación a la forma como se elegirán los administradores en tales circunstancias:

"Artículo 53. Obligtoriedad. *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal (...)"*

Además, debe resaltarse que la presunción de culpa leve que se busca conservar en el mismo artículo resulta inconstitucional al contravenir la presunción de inocencia contenida en el artículo 29 de la Constitución Política:

"ARTICULO 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.
(...)
Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable."

Finalmente, se recomienda sostener la eliminación del artículo 5 del texto inicial del proyecto, toda vez que hacer inoponibles los patrimonios familiares y la afectación a vivienda familiar a los procesos ejecutivos por el cobro de cuotas de administración, multas y demás emolumentos relacionados, desconocería la finalidad de las mencionadas figuras jurídicas, en los términos en que ha sido manifestado por la Corte Constitucional:

"Lo expuesto en los numerales anteriores permite advertir que con el patrimonio de familia se protege un inmueble como patrimonio familiar, dándole el carácter de inembargable e indistintamente de que el aparezca registrado a nombre de uno de los cónyuges o compañeros o de ambos. Ello es así porque lo que se pretende es poner a salvo el patrimonio familiar de las pretensiones económicas de terceros.

En cambio, con la afectación a vivienda familiar, a más de la inembargabilidad del inmueble, se pretende poner a salvo al cónyuge o compañero no propietario y a sus hijos de los actos de disposición del conyuge propietario en el entendido que éstos pueden afectar el derecho a una vivienda digna de que aquellos son titulares. Precisamente por ello, los actos de disposición deben ser suscritos por los dos cónyuges o compañeros así el bien aparezca registrado a nombre de uno de ellos."

Con base en las anteriores apreciaciones, este Ministerio recomienda archivar el Proyecto de Ley al no conservar armonía con el marco normativo vigente o, en caso de persistir en su expedición, realizar las modificaciones pertinentes.

Atentamente,


ALEJANDRO QUINTERO ROMERO
Viceministro de Vivienda (E)

Revisó: C. Hernández
Consolidó: C. González

* Corte Constitucional, Sentencia C560 de 2002.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Comandante en Jefe: Oscar Iván Zúñiga
SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN
Dirección IDPAC - Dirección General de Ingresos y Licencias Anuladas
Instituto Distrital de Planeación - Dirección de Planeación - División de Planeación y Evaluación
Calle 100 No. 110-111, Bogotá D.C. - Teléfono: (57) 1 261 1111

Bogotá, D.C., Mayo de 2017

Doctor
TELÉFORO PEDRAZA
Presidente Comisión Primera Cámara de Representantes
Carrera 7 No 8-68
Ciudad

Asunto: Concepto "Proyecto de Ley No 131 de 2016 CÁMARA "Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001."

Referencia: Radicado IDPAC No 2017ER5154 del 8 de mayo de 2017

Respetado Doctor,

Cordial saludo. De la manera más atenta me permito remitir concepto en relación con el **"PROYECTO DE LEY No 131 de 2016 CÁMARA "Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001."**

El Grupo de Propiedad Horizontal del Instituto de Participación y Acción Comunal de Bogotá IDPAC realizó el análisis del proyecto de ley referido, por lo cual nos pronunciamos respecto de su articulación:

Respecto de los Artículos primero y segundo: No vemos conveniente el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedades Horizontales en cabeza de las Cámaras de Comercio.

- a. Para establecer el Registro de las propiedades horizontales ante las Cámaras de Comercio, deberá derogarse el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual establece la obligación de inscripción y certificación de las propiedades horizontales en cabeza de los alcaldes.
- b. Las Cámaras de Comercio ostentan una jurisdicción limitada, careciendo de oficinas administrativas en todos los municipios del país.

c. Las herramientas tecnológicas que utilizan las Cámaras de Comercio dependen directamente de su presupuesto, mientras que las alcaldías son la representación legal de cada municipio y responden a presupuestos públicos.

d. Hacerlo como propone el parágrafo del art. 1, resulta en un doble trámite innecesario y contrario a lo establecido en el Decreto 019 de 2012 en cuanto a simplificación de trámites.

e. El *Registro Único Nacional de Unidades de la Propiedad Horizontal* que se propone en el presente proyecto de ley, entraría en conflicto con la UNIFICACIÓN DEL SISTEMA Y LOS MEDIOS UTILIZADOS EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS determinado en el artículo 6º de la ley 1579 de 2012 la cual determina dicha función en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Consideramos importante identificar plenamente la finalidad del registro propuesto, toda vez que, de acuerdo con lo establecido en la exposición de motivos, dicho registro no cumple con la finalidad de resolver las problemáticas que surgen de los administradores según se manifiesta.

Respecto del Artículo 3: Consideramos importante resaltar que previo a proponer una adición al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, sugerimos subrogar dicho artículo por cuanto revisado el texto, es ambiguo y contradictorio por el hecho de determinar como "potestativa" y a su vez "obligatoria" la constitución de una póliza respecto de los bienes comunes.

Respecto del Artículo 4: La Corte Constitucional, mediante Sentencia C-376 de 2004, se pronunció al respecto determinando que dicha exigencia no afecta la transferencia del dominio declarando exequible el artículo que regula dicha circunstancia.

Respecto del Artículo 5. No lo consideramos viable por cuanto las figuras de constitución del patrimonio familiar y la afectación de vivienda gozan de protección constitucional de acuerdo con lo establecido por el artículo 42 de la

¹ Inciso primero del artículo 15, ley 675 de 2001.

² Parágrafo segundo ibidem.

Constitución Política de 1991, según se encuentra establecido en el inciso 2º el cual establece lo siguiente: **"El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia. La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable, la honra, la dignidad y la intimidad de la familia son inviolables."**

Por su parte, la Ley 70 de 1931 regula el patrimonio de familia inembargable cuya finalidad es precisamente la protección del patrimonio familiar. De igual manera, la Ley 258 de 1996 regula la afectación a Vivienda Familiar, contemplando la inembargabilidad del bien inmueble bajo esta figura.

Ahora bien, es importante aclarar que el concepto de "inoponibilidad" supone hacer efectiva ante terceros la información objeto de registro bajo algún instrumento público (Certificado de Tradición y Libertad; Certificado de Existencia y Representación Legal, entre otros); de dicha figura no puede afirmarse que es un mecanismo frente a los procesos ejecutivos para el cobro de cuotas de administración, multas y demás emolumentos, pues la inoponibilidad se refleja del correspondiente registro que, ante terceros, se manifiesta mediante los instrumentos correspondientes.

Respecto del Artículo 6: de acuerdo con lo establecido en las Sentencias de Constitucionalidad C-127 del 2004 y 474 de 2004, la jurisprudencia se pronunció al respecto determinando que la función de los asambleístas respecto del nombramiento del administrador, no termina con nombrar al Consejo de Administración, pues la Asamblea puede ser consultada cuando el nombramiento del administrador perjudica a la copropiedad.

Respecto del Artículo 7: En relación con la profesionalización de la administración en propiedad horizontal, dicho vacío se podría subsanar mediante cursos especializados para la administración en propiedad horizontal.

De otra parte, la Ley 1673 del 2013 en su artículo 3º define qué se entiende por "Sector inmobiliario" en donde se contempla que una de las actividades que hacen parte del mencionado sector, es la administración. A su turno, en concordancia con el artículo 36 de la misma Ley, apunta a la creación de colegios democráticos y regionales quienes autorregularán la actividad según las circunstancias de mercado.

Consideramos que 120 horas es insuficiente para capacitar un administrador de propiedad horizontal de una manera integral en todas las especialidades y situaciones que se dan bajo este régimen.

Respecto del Artículo 8: Resulta de suma importancia tener presente que estas funciones se encuentran en cabeza del Presidente de la República y se podrán delegar ante las Superintendencias. Del mismo modo se deben determinar las funciones de **inspección, vigilancia y control**; las personas que lo ejercerán, los causales para actuar y las acciones correctivas respecto de las irregularidades que se cometan en la propiedad horizontal.

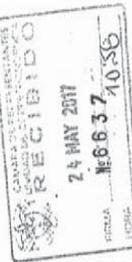
Interpretando la solicitud de la ciudadanía en sus distintas instancias, la ley de propiedad horizontal requiere de una reforma integral debido al auge de las edificaciones que se regulan bajo dicho régimen, conjugando en materia de vivienda en circunstancias VIS-VIP, así como la llegada al país de contratistas alopáticos del leasing inmobiliario, filiarización inmobiliaria y la figura del arrendamiento mercantil en propiedades horizontales. Se sugiere la participación de los distintos actores de la propiedad horizontal como la academia, las ligas de consumidores, las organizaciones de propiedad horizontal entre otros.

Cordialmente,


ANTONIO HERNÁNDEZ LLAMAS

Director General
Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal

C.C.
Escribano
AMARO YANEH CALDERON PERDOMO
Secretario Comisión Primera Constitucional
Carrera 7 No 8-68 Oficina 2388
Ciudad



Este documento es una copia electrónica de un documento original que forma parte de un expediente. Toda información contenida en este documento es de carácter confidencial y no debe ser divulgada a terceros. Toda reproducción o uso no autorizado de este documento es estrictamente prohibido. Para más información consulte el sitio web de la Cámara de Representantes.



LPR 206 – Co. 15.3

Medellín, 24 de abril de 2017

Doctor
TELESORO PEDRAZA ORTEGA
Presidente Comisión Primera
CAMARA DE REPRESENTANTES
Ciudad

Ref: Comentarios al Proyecto de Ley 131 de 2016 – C “por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal, y se modifica de la Ley 675 de 2001”.

Respetado Presidente,

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial, fundada en 1967, la cual agrupa a personas naturales y jurídicas vinculadas al sector inmobiliario y que desarrollan su actividad en el departamento de Antioquia en las áreas de promoción, gerencia y construcción de proyectos, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria. El objeto de la Corporación es contribuir al diseño, promoción, coordinación y perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con la propiedad raíz, con miras a ofrecer a sus miembros y a la comunidad en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con el sector, además de representar gremialmente a sus miembros ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía.

Hemos conocido el contenido del Proyecto de Ley 131 de 2016 – C “por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal, y se modifica de la Ley 675 de 2001”, y conociendo de su interés por la expedición de normas justas y equitativas, de manera atenta y respetuosa, nos permitimos, a continuación, presentarle a usted como Presidente de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes en la cual se tramita esta iniciativa, algunos comentarios y propuestas en relación con el proyecto de la referencia.

Resaltamos la importancia y pertinencia de avanzar en la actualización y reglamentación de la propiedad horizontal en Colombia, adaptando la ley 675 del año 2001 a las nuevas formas de propiedad horizontal contando hoy con inmensas superficies de vida en copropiedad que actualmente conocemos como ciudadelas, las cuales implican nuevos retos en temas como la convivencia, administración y sostenimiento de las mismas, así como los inmuebles bifamiliares que, de acuerdo a sus particularidades, requieren de consideraciones especiales tal vez no contempladas en la norma de propiedad horizontal.

Consideramos de gran importancia el enfoque de profesionalización incorporado por el proyecto de ley del cual usted es ponente, al tocar temas de formalización para las personas que deseen dirigir estas pequeñas urbes dentro de la ciudad, exigiendo requisitos de formación dada la importancia de su labor. No obstante, el artículo 50 de la ley 675 de 2001 ya exige una idoneidad y calidades mínimas a la persona del administrador al exigir que el administrador *deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo*.

No obstante, es importante resaltar que los ya quince años de vigencia de la norma y su aplicación a los asuntos diarios de las copropiedades han permitido evaluar su efectividad y pertinencia como ley, arrojando resultados muy positivos.

Así las cosas, me permito hacer algunos comentarios sobre el Proyecto de Ley, así:

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8 A. Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal. Créese el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro administrado por las Cámaras de Comercio, entidad que se encargará de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por la Cámara de Comercio, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal en las Cámaras de Comercio y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley.

Comentario: Considerando lo ya estipulado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, encontramos que la adición de este numeral no reemplaza el registro ya establecido por la Ley en las secretarías de gobierno, sino que crea uno adicional que tiene las mismas funciones de publicidad que el registro ya existente. Teniendo los dos la misma finalidad de dar publicidad a la Propiedad Horizontal ya constituida por el trámite previo de registro de la escritura pública del reglamento de la copropiedad, pueden unificarse los registros propuestos en uno único nacional.

Artículo 4°. Adiciónese el artículo 29 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29 A. *Exoneración de paz y salvo*. Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad.

Comentario: Encontramos en este artículo un importante avance en la adaptación de la norma a las pequeñas construcciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, que por sus particularidades encuentran diversos inconvenientes para aplicar la Ley. Por esto parece importante definir el concepto de "bifamiliares y similares", ya que la definición generalizada para el primero es de "dos viviendas individuales construidas sobre un mismo lote", quedando por fuera los inmuebles de tres o cuatro plantas, por ejemplo, donde también es usual, por su condición, que no se nombren administradores ni se estipulen expensas.

Creemos en la importancia de este tipo de iniciativas cuyo objetivo busca el beneficio de los ciudadanos y del país. Agradecemos que los comentarios antes expuestos y las solicitudes que hagamos, sean tenidos en cuenta al momento de la discusión en audiencia pública el próximo jueves 27 de abril de 2017.

Con sentimientos de consideración y aprecio,

Atentamente,



FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

Bogotá, D.C. Abril de 27 2017.

AUDIENCIA PUBLICA
PROYECTO DE LEY CAMARA 131 DEL 2016
QUE BUSCA MODIFICAR LA LEY 675 EN ALGUNOS ASPECTOS

PONERENCIA
Presentada por la asociación acción ciudadana en propiedad horizontal
Autores : UILDARICO CUJELLAR SOTO
Periodista y JESUS ANTONIO BENAVIDEZ Docente Universitario

Título de la Ponencia

REVOLCON A LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Resumen: La carencia de un órgano jerárquico que resuelva los conflictos administrativos y las funciones de los administradores. Han sido objeto de análisis en los diversos foros de propiedad horizontal realizados en la localidad séptima de bosa con los distintos actores inmersos en el tema. Por Acción Ciudadana en propiedad horizontal.

Exposición de motivos: la ley 675 del 2001 no estableció en ninguno de sus aspectos un órgano de control que resuelva las dudas y llos jurídicos de los actos administrativos de la copropiedad. Actualmente son las Alcaldías Locales en el Distrito Capital y las Alcaldías municipales del territorio nacional, las encargadas de Recepcionar las actas de las asambleas y expedir las resoluciones de reconocimiento al representante legal y a los concejales de administración, no es otra su facultad. El ejemplo que presentamos a continuación se sucedió en el conjunto residencial parques de Soacha donde los copropietarios convocaron a una asamblea extraordinaria amparados en el artículo 39 de la ley 675 que hace referencia a las reuniones y convocatoria de un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, la finalidad de esta asamblea era la de remover al administrador y al consejo de administración, realizada la asamblea con el lleno de los requisitos se lleva el acta a la Alcaldía local de bosa y esta procede el reconocimiento a los dignatarios, pero los revocados no entregan sus cargos y convocan a otra asamblea, llevan el acta a la Alcaldía y esta los reconoce también

Comunista Privada
27 abril /17
10:06 r.c.

así quedan dos administradores y dos consejos, se sugiere que en el proyecto de ley 131 las asambleas convocadas por los copropietarios tengan fuerza primaria en la aceptación ante los órganos de control . la política actual del estado colombiano es evitar en lo posible la creación de instituciones que afecten el presupuesto general de la nación, en tal sentido proponemos que sean los consejos locales de propiedad horizontal que tengan la facultad de dirimir las dudas y llos jurídicos que se presenten en los conjuntos residenciales de propiedad horizontal y que las alcaldías promuevan la creación de los mismos, adicionalmente se puedan crear la federaciones de propiedad horizontal y la confederación para que estas sean las últimas instancias disciplinarias, como operan el modelo de las JAC con comité de conciliación con suficientes herramientas jurídicas para cada caso.

Una copropiedad refleja su progreso en la transparencia y honestidad de su representante legal, no podemos generalizar de muchos de los administradores. Tenemos que reconocer que hay excelentes hombres y mujeres que cumplen a cabalidad con su función. Sin embargo son muchas las quejas y demandas penales en contra de administradores que en su mayoría no residen en los conjuntos, no son propietarios por lo tanto no hay una corresponsabilidad con la copropiedad, en tal sentido proponemos que se modifique el capítulo 21 artículo 50 donde la representación legal descansa actualmente en el administrador , que esta pase a unos de los miembros del consejo de administración , que sea propietario y que demuestre idoneidad en el desempeño del cargo, se cree en la modificación que hará el legislador a la ley 675 el comité de ética de los administradores como existe en la profesión de los abogados y contadores públicos donde se establezcan sanciones a quienes actúan deshonestamente en el ejercicio de sus cargos, se de mayor participación a los copropietarios con la creación de comités de trabajo ya que en los estratos uno, dos, tres la problemática social es muy grave, con adultos mayores jóvenes drogadictos y discapacidad.

Sea este el momento para agradecer en nombre de todas las comunidades de propiedad horizontal de la localidad séptima de bosa a la honorable representante a la Cámara de Bogotá, Doctora OLGA LUCIA VELASQUEZ, por su apoyo decidido a estas comunidades sometidas al abandono estatal actualmente.

Muchas Gracias



EL APORTE A LA REFORMA DE LA LEY 675 DEL 2001

PROYECTO DE LEY 131 DEL 2016 – LEY 675 DEL 2016

Los autores expresan sus agradecimientos en primera instancia a Dios, por permitirnos trabajar conjuntamente en este proyecto. A la Dra. Olga Lucia Velázquez, Representante a la Cámara por Bogotá, a todos los de la comisión primera Constitucional de cámara; sin su ayuda incondicional nada de esto hubiese sido posible. A todos aquellos que alguna vez se preocuparon por preguntar y se interesaron por conocer lo que hacemos.

Agradecemos al Centro de Aprendizaje SENA quienes nos motivaron a estudiar esta Tecnología de Administración de la Propiedad Horizontal. El legado de este proyecto, se resume en una mujer guerrera que lucha por mejorar la calidad de vida de todo un territorio. Dra. Olga Lucia Velázquez

La propiedad horizontal en Colombia, se constituye como una nueva forma de vida. Con la aprobación de la Ley 675 en el año 2001, se ha generado un importante crecimiento de la ciudad y del país, pues se han generado un importante número de proyectos bajo esta ley que llevaron a que hoy en día cerca del 60% de la ciudad de Bogotá esté bajo esta reglamentación, pero también preocupa que cerca del 90% de los proyectos tienen problemas jurídicos.

Se ha detectado la problemática tan inmensa en P.H. Por falta de una entidad que ejerza Inspección control y vigilancia.

Este proyecto se realizó con unas encuestas en 32 Departamentos de Colombia, mesas de trabajo con el Ministerios de VIVIENDA y de INTERIOR, con dos constructoras y con algunas personas que elaboraron la Ley 675 del 2001.

Al realizar este estudio minucioso arrojó la necesidad de constituir una Entidad que ejecute la INSPECCION, CONTROL Y VIGILANCIA. (se obtuvo el material probatorio) una de las principales fuentes de información fue la ciudad de Medellín, la cual posee datos estadísticos más detallados.

Además de crear una central de registro de Administradores de la P.H. Para la legalización de la profesión administrador.

El artículo 8 de la Ley 675 es muy limitado !!

[Escriba texto]

Constitución firmada
27 de mayo de 2017
10:16 a.m.

Artículo 8°. *Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Con la experiencia en el sector público y privado solicito a los honorables Representantes de esta Comisión favor escucharnos para poder dar solución a los copropietarios de los conjuntos.

El objetivo de este proyecto es hacer un diagnóstico de la ley 675 del 2001 y poder adicionar algunos Artículos, pues en el desempeño laboral estas situaciones inciden en forma importante, razón por la cual se presentan tantos conflictos que no permiten un adecuado ambiente de trabajo y terminan en demandas y graves problemas para los diferentes actores, entre ellos el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal y los copropietarios, por supuesto sin contar la congestión en la entidades públicas las cuales no tienen las herramientas necesarias para dar soluciones de fondo en las diferentes problemáticas.

Los conjuntos de propiedad horizontal generan muchos empleos y son una importante fuente de ingresos, pero requieren de un recurso humano especializado en esta área, pues aunque se trabajan temas propios de las diferentes profesiones, la aplicación es muy específica no solo por el ejercicio laboral en si sino por la parte normativa que tiene reglamentación específica de la propiedad horizontal y esto genera un buen número de conflictos en el sector.

Otros temas importantes como determinar el organigrama de la propiedad horizontal, la jerarquía e interacciones entre los diferentes actores, las funciones y áreas de desempeño, y la ausencia del control y revisión aportan de manera importante en los conflictos.

Por las anteriores razones se hace necesario hacer un diagnóstico de la aplicación de la ley y del ejercicio laboral para determinar los temas de más concurrencia y las situaciones que más requieren atención por parte del estado para ayudar a disminuir el número de conflictos, permitir el adecuado ambiente de trabajo y mejorar la calidad de vida de los administradores, trabajadores y de los copropietarios.

En conclusión se pueden ver tres líneas de análisis: 1. La ley y su aplicación, 2. Los diferentes actores en sus funciones e interrelaciones y dependencias entre el administrador, consejo de administración, revisor fiscal, comité de convivencia, asamblea y copropietarios y 3. El ejercicio laboral del administrador.

10
Jus Atencio Dueros
Concejo administrativo
Municipal Zúñiga

(A)

ARTICULO 9 Adiciónese el Título III , a la Ley 675 del 2001 el cual quedara de la siguiente manera

TITULO III A
VIGILANCIA
CAPITULO I

ARTICULO 8 A- Inspección Control y Vigilancia.....(...) sus 4 incisos ...(....) Atentamente.

LEONOR FORERO OLIVEROS
JEANNETTE ELISA RUBIANO HERNANDEZ

CONSIDERACIONES PROYECTO DE LEY 131 DE 2016
ART 3 ADICIONANDO EL ARTICULO 15 A LA LEY 675 DEL 2001

CONSIDERACION

Hace referencia a la **Obligación de las aseguradoras**. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales que se encuentren sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, y fuesen necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Estos seguros denominados seguro de bienes comunes en donde un bien común puede definirse como un bien mueble o inmueble cuya propiedad es compartida entre dos o más propietarios, el conjunto de bienes comunes conforman lo que conocemos como la copropiedad y sobre la misma concurren derechos y deberes de todos los copropietarios

Y ahora cuáles tipos de bien común son considerados:

- Áreas de uso social (salón comunal, sede social, etc.).
- Áreas para circulación que se encuentren dentro de la copropiedad: » Puntos fijos, corredores, escaleras, terrazas de uso comunal, etc. » Vías de acceso vehicular, puentes para uso exclusivo de la copropiedad, rampas, parqueaderos, etc. » Áreas de circulación peatonal como andenes, senderos, etc.
- Zonas verdes de uso comunal (parques, jardines, etc.).
- Cerramientos y puertas de acceso a conjuntos.
- Los cimientos (losas de cimentación, zapatas, pilotes, etc.).
- Elementos que soportan la edificación (losas entrepiso, vigas, columnas, muros de carga, etc.).
- La fachada del edificio.
- Muros que dividen las áreas privadas y los muros de la copropiedad
- Muros compartidos entre la copropiedad y el bien privado.
- Acabados y enchapes de la copropiedad.
- Techos o losas que sirven de cubiertas. Bienes muebles de la copropiedad (elementos de gimnasio, electrodomésticos de la copropiedad, equipos de comunicación, equipos de computación, etc.).
- Equipo y Maquinaria (bombas hidráulicas, calderas, ascensores, etc.).
- Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias que llegan o salen de los bienes privados.
- Áreas de servicio. » Porterías, garitas, etc. » Bombas tanques de almacenamiento de agua, etc.
- Áreas de recreación (gimnasios, canchas, piscinas, zonas húmedas, etc.).

Domínio Puro
27 abril 17
10:16 AM

PRESENTACION CAMARA DE REPRESENTANTES COMISION PRIMERA
BOGOTA D.C., ABRIL 27 DE 2017

PROYECTO DE LEY 131 DE 2016. DEBATE LEY 675 2001. Artículo 7° Adiciónese al Artículo 50ª, a la ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera:

Buenos días a todos los presentes en este recinto. De antemano agradezco la invitación para exponer mis argumentos en esta sesión.

Estamos aquí presentes sin representar ningún color político o religión; tan solo nos manifestamos como administradores de propiedad horizontal, actividad que nos hace vivir día a día los miles de problemas y situaciones de convivencia que se presentan en esta organización denominada propiedad horizontal.

Expresamente venimos hablar del artículo 50 de la ley 675. La ponencia consta de 2 incisos y dos parágrafos que dicen:

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

"Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva Alcaldía municipal o Instital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos.

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal; el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación; igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Conysson Pinar
27 abril / 17
10:16

Existen copropiedades que por su disposición arquitectónica cuentan con cierto tipo de estructuras que algunas veces no se reconocen como bienes comunes cuando efectivamente pueden serlo. Entre estas están:

- Muros de contención.
- Cimientos y elementos colindantes que soportan las edificaciones de varios copropietarios, por ejemplo, losas corridas de cimentación, losas entrepiso compartidas horizontalmente entre dos o más unidades privadas, etc.
- Vías privadas dentro de la copropiedad que no pertenecen al gobierno local.
- Instalaciones generales de servicios públicos como transformadores, tanques de almacenamiento de agua, que pertenezcan a la copropiedad y que generalmente puedan estar dentro de los límites de la misma, si los mismos no pertenecen a las empresas de servicios públicos de la ciudad.
- Cerramientos y puertas de acceso a varios conjuntos
- Estructuras de parqueaderos subterráneos, a nivel o elevados.

Según FASECOLDA enuncia que El Seguro Obligatorio de Bienes Comunes es la herramienta ineludible que tienen todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal y les ayuda a proteger los bienes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto, con el fin de garantizar la reconstrucción total de los mismos, según lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Esta póliza ofrece coberturas adicionales que pueden ser adquiridas de manera opcional, según las necesidades de protección del patrimonio de cada copropiedad, como: responsabilidad civil, daños por agua, anegación, terrorismo, daños por granizo, explosión, daños por rayo, corriente débil, remoción de escombros y maquinaria y equipos y otras coberturas adicionales. Adicionalmente, el seguro acompaña a los copropietarios frente a contingencias inesperadas, eventos accidentales, súbitos y en los cuales no interviene la voluntad del asegurado, y ofrece servicios de asistencia como plomería, cerrajería, rotura de vidrios y daños eléctricos, entre otros-

pero cuando llegamos al punto de las EXCLUSIONES la realidad se convierte en otra y nos afecta de manera porque generaran insatisfacciones y nuestras propiedades quedan sin asegurar; y que decir de las variables que manejan las aseguradoras como son especialmente

VARIABLE Año de construcción: dependiendo del año de construcción, la edificación puede ser más vulnerable a sufrir daños bajo la ocurrencia de un incendio o un terremoto. En Colombia la primera norma sismo resistente de obligatoria implementación se estableció en 1983 y se ha actualizado dos veces (en 1998 y en 2010).

VARIABLE DE el uso de la copropiedad_ ES una variable influyente en el precio del seguro. El costo del seguro para copropiedades comerciales puede diferir del seguro para copropiedades residenciales.

Y LA VARIABLE CONCERNIENTE A. Las políticas de aceptación de riesgos de la aseguradora: cada aseguradora tiene una política de aceptación de riegos basada en su historial de siniestros, los montos asegurados, la competencia en el mercado, entre otros.

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.”

Como administradores de propiedad horizontal estamos convencidos que es fundamental no solo acreditar un título, sino crear un ente administrativo que congrege a los profesionales de este oficio, en donde se lleve un registro de sus actividades, asimilando el caso de abogados y contadores. Este ente asimismo, debe expedir una tarjeta profesional identificada con la cédula de ciudadanía, documento que se pueda consultar ante cualquier ente gubernamental o de control para conocer la idoneidad del individuo y su trayectoria en propiedad horizontal.

Esta solicitud es un llamado a gritos para que le prestemos la debida atención a esta actividad, ya que representamos la segunda organización más grande del país, en constante crecimiento, debido a que la mayor parte de la vivienda que se ofrece está dentro del régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, el núcleo mismo de la sociedad está afectado en esencia por este problema.

El oficio de administrador de propiedad horizontal ha sido objeto de estigmatización en los últimos años, como consecuencia de las malas prácticas de unos pocos. Para remediar la situación, el sector debe ser observado, analizado y regulado por algún ente fiscalizador del estado. La constitución del ente de control, junto a

una reglamentación moderna y ajustada a la realidad actual de la vivienda, constituyen un marco y un conjunto de herramientas idóneas para dotar a la sociedad con administradores de propiedad horizontal capaces de llevar a cabo su tarea con rectitud, conocimiento, profesionalismo y cercanía a las necesidades de las personas de contar con seguridad y calidad en el manejo de los recursos de los conjuntos de vivienda.

Agradeciendo las bondades que tiene la ley 675 en la mayoría de su escrito, en la parte del administrador adolece del respaldo a una gestión positiva y a la mala práctica del acoso y maltrato del que es objeto el administrador de propiedad horizontal, alguna veces por miembros de consejo, como de los mismos propietarios, que aducen que para eso pagan una cuota de administración y el pago de un sueldo amerita el abuso.

La corrupción innegable que aqueja a todos los estamentos del quehacer tanto público como privado en Colombia en la actualidad también nos afecta a nosotros. Pero no es con quejas como podemos remediar el mal. Somos un estado de leyes y la forma adecuada para hacerlo es legislando al respecto.

Hagámoslo ahora con la propiedad horizontal, en donde se encuentran localizadas una gran mayoría de las familias colombianas que no quieren oír de las asambleas anuales porque el tiempo que invierten no justifica los resultados que presentan los administradores y el consejo de administración al final del ejercicio.

Profesionalicemos el oficio de Administrador de propiedad horizontal; creemos entes de control; que en las alcaldías menores haya una oficina especial de atención para el amplio abanico de problemas que se presentan en la propiedad horizontal.

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

LEY 675 DE 2001

CAPITULO XI.

DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que

Modificado por Ley 1013 de 2017

No. DE PROYECTO: 13172018C Cámara: Senado: 0 Tipo: Ordinaria

Origen: CÁMARA DE REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE MODIFICA DE LA LEY 675 DE 2001*

Fecha de radicación: Cámara: Senado: Agosto 25 de 2016

AUTORES: H. R. DIGNA LUCÍA VELÁSQUEZ NIETO Comisión Primera Constitucional/Parlamentaria

PROYECTO

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. **Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.**

En atención a un error de redacción, en el proyecto original se eliminó la responsabilidad del administrador de propiedad horizontal consagrada en el inciso dos del artículo 50 de la ley 675 de 2001, por tanto adiciona lo contenido en el inciso dos, para hacer explícita la responsabilidad acorde al espíritu de la Ley 675 de 2001.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

INTERVENCIÓN: NOHEMÍ SIERRA SOSA, Abogada

Abril 27 de 2017

Teniendo en cuenta las funciones del Administrador de una Copropiedad, las cuales son las de:

- Ejecución
- Conservación
- Representación, y,
- Recaudo

Y máxime cuando al Administrador lo nombra la ASAMBLEA GENERAL, para el periodo correspondiente, dicho contrato no ostenta un contrato laboral sino de mera responsabilidad e idoneidad, con una autonomía e independencia, donde el Acta automáticamente se convierte en el documento que funge como un Contrato, por el contrario, si el Consejo o la misma Asamblea General le exige un horario con el fin de convertirse en un contrato con subordinación, entonces cambiaría la figura y sería mediante otra clase de contrato, el cual se daría a conveniencia de las partes.

Por tal motivo, y como la Responsabilidad del Administrador acorde con sus funciones y con la del Recaudo que es una de las funciones más importantes, pues es de anotar que en algunas copropiedades las sumas de dinero son altas, se hace necesario la creación de una Entidad que esté adscrita ya sea al Ministerio del Interior, al Ministerio de Vivienda o a una Superintendencia donde se regulen las sanciones para esta figura.

En el momento no contamos con una Entidad que controle los problemas que se presentan a diario con los Administradores en las Copropiedades, es así que, cuando hay desvíos de dineros, los copropietarios no tienen dónde acudir, y se limitan a tratar de hacer las respectivas conciliaciones o a colocar la respectiva denuncia ante la Fiscalía.

Por lo tanto, se hace de necesario e inminente la creación de una Entidad o se pase esta responsabilidad a un Ente, donde los copropietarios afectados puedan realizar sus respectivas denuncias y así mismo, el Administrador responsable sea sancionado con su tarjeta profesional y que esta sanción tenga las mismas consecuencias que tienen los Abogados o los Contadores al realizar actos ilícitos, es pertinente que esta sanción inhabilite al Administrador por un tiempo determinado.

Vemos como al interior de los conjuntos se salvaguardan cuando los dineros consignados en los bancos, solicitan el token, un seguro que actualmente están

celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado y en letra itálica declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-474-04 de 18 de mayo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Montroy Cabra.

- Aparte subrayado y en letra itálica declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-127-04 de 17 de febrero de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

- Aparte subrayado: 'de propietarios' declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; 'bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.'

'Igualmente, se declara la inexequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.'

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2o. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3o. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

utilizando los bancos para respaldar y asegurar los dineros de las copropiedades, pero esto no es suficiente, ya que, se ha visto que no es tan seguro.

Es así, que la creación del Ente o la Superintendencia en Propiedad Horizontal nos facilitarían un poco las medidas de control, con el fin de no acudir sino es necesario a la jurisdicción ordinaria en última instancia.

En este momento, la única instancia que tienen los administradores es la vía policial o la judicial, pero no se cuenta con un organismo autónomo que medie, controle y sancione a todos los Administradores abusivos y corruptos.

Moisés Sierra Sosa
63325782
T.P. 182162 C.S.J.
3112555936.

GERMAN MOLANO BAQUERO
germeph@hotmail.com

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 131 DE 2016 CÁMARA "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL REGISTRO DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE MODIFICA DE LA LEY 675 DE 2001"

El congreso de Colombia DECRETÁ:

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:
Artículo 8A. Registro de Unidades de Propiedad Horizontal. Créese el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro administrado por las alcaldías municipales o Distritales, las cuales se encargará de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por las alcaldías Municipales o Distritales, el registro se hará ante la respectiva secretaria de planeación o quien haga sus veces, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Las alcaldías Municipales o Distritales, dispondrán de las herramientas técnicas y tecnológicas necesarias para garantizar la veracidad y agilidad de la información de las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro de Unidades de Propiedad Horizontal en las alcaldías Municipales o Distritales y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley. Las secretarías de planeación o quien haga sus veces, reportarán al ministerio de vivienda ciudad y territorio, cada seis (6) meses, las unidades de propiedad horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.

Parágrafo 3°.

Las entidades territoriales correspondientes, deberán establecer el cobro por concepto de registro, actualización y certificación de las unidades de propiedad horizontal.

Artículo 2°. Adiciónese el artículo 8B, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8B. Se entiende por registro de Unidades de Propiedad Horizontal el reconocimiento que hacen las alcaldías Municipales o Distritales al organismo con facultades de dirección y representación de la respectiva propiedad horizontal, bien sea esta residencial, mixta o comercial. El registro contendrá como mínimo la dirección de la copropiedad, el nombre y NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal, nombre del representante legal, documento de identidad general de propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal de la propiedad horizontal.

COMENTARIO. Para la propiedad horizontal solo existe el rigor de inscribir la existencia y representación de las personas jurídicas del régimen especial, pero no es viable obtener de esa inscripción para las estadísticas de carácter oficial, el uso y destinación de las unidades

Fecha recibida
11.5U AM.

urbanas (tipo residencial, mixto o comercial y asimilación del artículo 85 de la ley 675 de 2001, folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión y cantidad de unidades privadas que integran el desarrollo. Hoy no tenemos conocimiento de cuántos desarrollos inmobiliarios sometidos a la propiedad horizontal existen en el país... sus usos, densidad poblacional de este régimen o cantidad de unidades privadas.

Para determinar cuántos administradores de propiedad horizontal existen y cuántos se requieren para cubrir las necesidades de estas comunidades, su capacitación y vigilancia por parte de las autoridades municipales, se hace necesario especializar el registro de la propiedad horizontal.

Artículo 3° Adiciónese el artículo 15A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15A. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

COMENTARIO: La contradicción entre las normas sobre la obligatoriedad para la propiedad horizontal de suscribir contratos de seguros para cubrir bienes comunes y las conductas desplegadas por las únicas empresas con licencia para expedir las correspondientes pólizas, no se entiende frente a la responsabilidad que representa para el administrador y los mismos copropietarios con respecto a su propio patrimonio, privado y de copropiedad. Si ocurre un siniestro en un desarrollo inmobiliario desprotegido por la negativa de las empresas aseguradoras a expedir la póliza, la acción indemnizatoria estará orientada contra el Estado por cumplimiento de los seguros que ordena la ley.

Artículo 4° Adiciónese el artículo 29A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29A. Exoneración de paz y salvo. Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad

Artículo 5°. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

COMENTARIO. No obstante la existencia en nuestro país de normas tan eficientes e idóneas para la aplicación del régimen de propiedad horizontal, entre ellas, para la administración de los

gastos y bienes comunes a cargo de un mandatario (ente absoluto) de los copropietarios, de definir claramente que la mayor autoridad en la copropiedad es la asamblea general de copropietarios (ente absoluto), desde la vigencia de la ley 675 de 2001, el régimen especial ha sufrido todos los tropiezos posibles para evitar su práctico desarrollo y lo que se ha pretendido con la norma mencionada como convivencia pacífica, se ha tornado en tinglado de conflictos y diferencias por los malos y a veces doloosos manejos de parte de unos personales que se conocen como consejeros de administración (de un ente relativo). Y en forma más notoria en el uso residencial, toda vez que en un porcentaje muy pronunciado de esos dignatarios persigue el interés particular en la contratación con los proveedores de servicios y bienes para la propiedad horizontal y por el solo hecho de dárles la facultad de designar al administrador, condicionan a este para sostenerlo en su cargo, a suscribir los contratos con la empresa que ellos ordenen y por el valor de su conveniencia. Por ello, es conveniente devolverle a las asambleas de copropietarios la elección de su representante legal, de su mandatario y elector de los presupuestos aprobados por los copropietarios sin tener intermediarios que solo coadministran para su beneficio personal. Dejar la designación del administrador solo ara el uso mixto y comercial.

Artículo 6° Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, ebidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Parágrafo 1 Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo 2 Administrador provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como

representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

COMENTARIO: Es un imperativo regular el oficio de la administración de propiedad horizontal. Mientras no se formalice esa actividad, la informalidad seguirá generando todos los problemas fiscales, sociales, legales y económicos para nuestro país. Los INFORMALES, por no tener control, tienen bajo nivel de cobertura en seguridad social, mínimo nivel de educación, empleo informal, no contribuyen para el fisco, ocupación ocasional, no existen garantías ni acuerdos formales. El copropietario es el destinatario final de los servicios que prestan los administradores y si no se les brinda idoneidad y excelencia en el servicio, su patrimonio sufrirá la depresión inmediata. Por ello, se debe exigir condiciones mínimas para ejercer el cargo de administrador, por personas con identidad académica y de experiencia certificada.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50B, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50B. Conserjería. Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán previa aprobación de asamblea de copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante contrato laboral, Sujeto a las disposiciones legales contenidas en el Código Sustantivo del Trabajo.

COMENTARIO: Del presupuesto aprobado por los copropietarios, el 70% se destina para la vigilancia privada, el 16% para el contrato de seguros, queda el 14% para la copropiedad y el 30% de los copropietarios no paga las expensas comunes. Cuál será la gestión que podrá realizar un administrador si no cuenta con los dineros suficientes para ejecutar los presupuestos?

Artículo 8°. Adicionase el Título IIIA, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

TÍTULO III A
VIGILANCIA
CAPÍTULO I ✕

Artículo 84A. *Inspección, control y vigilancia.* Las Alcaldías Distritales o Municipales, en cabeza de las secretarías de Gobierno o quien haga sus veces, en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.
2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001.
3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.