



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - Nº 871

Bogotá, D. C., lunes, 17 de julio de 2023

EDICIÓN DE 17 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

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 DE 2023

(febrero 10)

Ibagué-Tolima

2:00 p. m.

**Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.**

Preside la Audiencia Pública el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León.

**Presidente:**

Escuchar las dolencias que hay en la administración de estos conjuntos de propiedad horizontal, que son variadas las quejas que existen y nos han llevado a presentar esta propuesta por más de una vez, aspiramos que logremos en esta legislatura con la anuencia de todos los partidos, modificar esta ley acorde a la realidad de convivencia que existen en cada uno de los conjuntos residenciales de propiedad horizontal del país.

Antes de empezar la audiencia, por supuesto, le cedo el uso de la palabra a nuestras dos anfitrionas que además colaboraron en este proceso, pues juegan de local en la ciudad de Ibagué, doctora Delcy Isaza tiene el uso de la palabra.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Delcy Esperanza Isaza Buenaventura:**

Bueno, honorable Representante muchas gracias, bienvenido al departamento del Tolima, doctora Olga Beatriz González, me alegra compartir ese espacio en beneficio del departamento del Tolima y a quienes hoy acompañan esta audiencia pública, saludarlos e invitarles para que de manera activa aprovechemos esta oportunidad, una oportunidad de acercar la modificación de nuestra legislatura en el territorio, qué bueno es escuchar de primera mano las necesidades o las oportunidades de mejora de la Ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, una problemática que queremos hoy atender y nutrir con los aportes que la comunidad, y quienes se afectan de manera directa e indirecta, puedan generar para construir una normatividad acorde a las necesidades, a las expectativas y al crecimiento de nuestro territorio urbano en el país.

Un saludo también muy especial a la doctora Amparo, bienvenida al departamento del Tolima, nuestra Secretaria de la Comisión Primera, bienvenidos todos y estamos para escucharlos, para también ser receptivos de oportunidades de mejora del proyecto de ley que hoy se presenta en este escenario. Muy buena tarde para todos, muchas gracias.

**Presidente:**

A usted doctora Delcy, gracias. Tiene el uso de la palabra la doctora Olga Beatriz.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Olga Beatriz González Correa:**

Sí, muy buenas tardes. De verdad, me siento muy complacida de compartir este escenario con nuestra Representante Delcy Isaza, con mi compañero

también de Congreso, el compañero Óscar Sánchez, a nuestra querida Secretaria de la Comisión Primera, la doctora Patricia también bienvenida a nuestro territorio, a cada uno de los actores que aquí están esta tarde. Porque nos parece muy importante un tema en Colombia, y hemos estado trabajando mucho y creo que este proyecto de ley debe apuntar a varias cosas importantes, a la convivencia ciudadana, a poder regular y controlar las diferencias y los conflictos que ocurren en todos los territorios con respecto a nuestra vivienda, la casa para uno es, digamos, el momento más importante, nuestra vida se realiza es en casa y la convivencia que tengamos con todos los ciudadanos y con todas las personas que viven en nuestro barrio o en nuestro condominio.

A mí me parece que lo que tenemos que buscar en el país fuera de la normativa, el mayor desarrollo de los conjuntos residenciales, de la administración, del control, es poder construir un modelo de convivencia ciudadana que permita no solamente el desarrollo, la alegría de vivir en nuestros condominios, la alegría de poder resolver nuestros conflictos a través de la norma y de la ley. Entonces, me parece que esta es una gran iniciativa, los quiero de verdad felicitar al doctor Óscar, a la doctora Delcy, porque sé que han trabajado mucho en este proyecto. Estoy aquí como una invitada por ellos, porque me parece que es un tema que es fundamental para la convivencia, para la paz, para la seguridad y para que las personas que habitamos en los condominios en las ciudades pequeñas y medianas del país, tengamos unas normas y un reglamento que les permita mejorar su calidad de vida.

A ustedes, muchísimas gracias y a todos los actores que hoy están acá bienvenidos y ojalá esta audiencia pública dé los mejores, podamos sacar de ustedes, de las iniciativas y las ideas y las propuestas que tengan estaremos listos para tomar nota de ello. Muchísimas gracias.

**Presidente:**

Gracias doctora Olga Beatriz, nuevamente a ustedes por todo el apoyo. Vamos a dar inicio formal a la audiencia, señora Secretaria sírvase leer el orden del día.

**Secretaria:**

Sí, señor Presidente. Muy buenas tardes para todos.

HONORABLE CÁMARA DE  
REPRESENTANTES  
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL  
LEGISLATURA 2022-2023  
AUDIENCIA PÚBLICA  
IBAGUÉ-TOLIMA  
ORDEN DEL DÍA

Viernes 10 de febrero de 2023

02:00 p. m.

I

**Lectura de Resolución número 025 de 2023**

(febrero 3)

II

**Audiencia pública**

**Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.**

**Autores:** honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León, Álvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Wills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cotes Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana //// **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara**//// honorables Representantes Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.

**Ponentes:** honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León –C–, José Jaime Uscátegui Pastrana –C–, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.

Proyectos publicados: *Gaceta del Congreso* números 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

Lugar: recinto Asamblea Departamental del Tolima, ubicado en la Calle 11 n.º 2-29 de la ciudad de Ibagué.

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/C9QFXXTFzwBjvBi57>

Proposición número 19 aprobada en esta célula legislativa y suscrita por los honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León –C–, José Jaime Uscátegui Pastrana –C–, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.

III

**Lo que propongan los honorables Representantes**

El Presidente,

*Juan Carlos Wills Ospina.*

El Vicepresidente,

*Heráclito Landínez Suárez.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderón Perdomo.*

La Subsecretaria,

*Dora Sonia Cortés Castillo.*

**Secretaria:**

Ha sido leído el orden del día, señor Presidente.

**Presidente:**

Siguiente punto, señora Secretaria.

**Secretaria:**

Sí, Presidente. El siguiente punto es la lectura de la Resolución número 025 de febrero 3 de 2022, por la cual se convoca audiencia pública:

**RESOLUCIÓN NÚMERO 025 DE 2022**  
(febrero 3)

*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 mediante Proposición número 19 aprobada en la sesión de comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León* coordinador ponente, *José Jaime Uscátegui Pastrana* coordinador ponente, *Jorge Méndez Hernández*, *Delcy Esperanza Isaza Buenaventura*, *Alirio Uribe Muñoz*, *Jorge Eliécer Tamayo Marulanda*, *Luis Alberto Albán Urbano*, *Marelen Castillo Torres* y *James Hermenegildo Mosquera Torres*.

**Ponentes del Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara**, *por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara*, *por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*, han solicitado la realización de audiencia pública.

a) 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.

b) 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.

c) 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 205 de 2022 Cámara**, *por*

*medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara*, *por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.*

Artículo 2º. La audiencia pública se realizará el viernes 10 de febrero de 2023, a las 2:00 p. m., en el recinto Asamblea Departamental del Tolima, ubicado en la Calle 11 n.º 2-29, Ibagué-Tolima.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública podrán realizarlas hasta el jueves 9 de febrero de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/UHLPANb8o1kVqjGU9>

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante *Óscar Hernán Sánchez León*, autor del proyecto de ley, la dirección de la audiencia pública, quien de acuerdo con 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., el 3 día del mes de febrero del año 2023.

El Presidente,

*Juan Carlos Wills Ospina.*

El Vicepresidente,

*Heráclito Landínez Suárez.*

La Secretaria,

*Amparo Yaneth Calderón Perdomo.*

Señor Presidente, señores asistentes, honorables Congresistas que se encuentran en el recinto, dejar la constancia que la Secretaria ha hecho estricto seguimiento ante el Canal Institucional del Congreso, para que esta audiencia pública hubiese sido convocada, así se hizo tal como lo establece el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992. Igualmente, invitamos algunas de las personas que consideraron ustedes como en su calidad de ponentes, usted, doctor Óscar como un ponente coordinador y la doctora Delcy como ponente, a la señora Ministra de Vivienda; al señor Viceministro General del Interior; al Viceministro de Vivienda; al Gobernador del Tolima; al Presidente de la Asamblea Departamental del Tolima; al Secretario General y Apoyo de la Gestión Gobernación del Tolima; a la Secretaria de Hacienda Gobernación del Tolima.

La Secretaria Administrativa Gobernación del Tolima; a la Secretaria de Planeación y TIC de la Gobernación del Tolima; al Alcalde de Ibagué; al Presidente del Concejo Municipal de Ibagué; al Secretario de Gobierno de la Alcaldía Municipal de Ibagué; al Secretario de Planeación de la Alcaldía Municipal de Ibagué; a la Gerencia de Proyectos Estratégicos Alcaldía Municipal de Ibagué; al Presidente Ejecutivo de la Cámara de Comercio de Ibagué y al Gerente Regional Camacol Tolima. Estos fueron los invitados por los ponentes, pero además en el link que se envió para que diligenciaran el formulario, se inscribieron 51 personas para participar, ya hay aquí en el recinto algunas de ellas. Así que Presidente, puede dar usted inicio formal a esta audiencia pública.

**Presidente:**

Gracias, señora Secretaria. El objetivo de las audiencias públicas, como bien lo manifiesta y lo regla la norma o nuestro reglamento interno, es escuchar a los interesados en participar sobre el tema de la audiencia y es claro que el tema de la audiencia es la modificación a la Ley 675 del 2000, Ley o Reglamentación de Propiedad Horizontal. En muchas ciudades de nuestro país, capitales y ciudades intermedias, ha venido predominando la vivienda en propiedad horizontal, cuando la Ley 2000, perdón, la Ley 675 del 2000 se concibió, las circunstancias eran totalmente diferentes a las que hoy tiene el país.

Por ello, se hace necesario la modificación de esta ley que no ha sido fácil, por eso, desde el 2014 hemos tenido, por supuesto, la voluntad de modificar la ley. En el 2014 la Congresista Olga Velázquez de Bogotá, presentó un proyecto del cual también fui su coordinador ponente para lograr modificar esta ley, sin éxito en esa legislatura, en el 2018 también se presentó otro proyecto para este objetivo, avanzó aún más, es un proyecto que necesita cuatro debates en el Congreso de la República, logramos llegar al cuarto debate en plenaria de Senado, pero no logramos que fuera aprobado. Y en este proceso que hoy nos ocupa, se han presentado dos proyectos de modificación a la Ley 675, el primer proyecto es el Proyecto de ley número 205 y el Proyecto de ley número 282. El Proyecto de ley número 205, presentado por quien les habla y un grupo de compañeros parlamentarios de diferentes partes del país, al igual que el Proyecto de ley número 282 presentado por Olga Lucía Velázquez, también por Olga Beatriz, que firma el proyecto con el objetivo único y primordial de lograr actualizar esta ley.

Por eso, agradecemos a quienes hoy se escribieron, más de 51 personas por plataforma. Pero muchos de ellos han mandado la propuesta o su ponencia por el link o por la plataforma, o el correo institucional con el objetivo de poderlos escuchar. Esta ponencia o este proyecto de ley, que debe unificarse, que debe acumularse —así lo ordenó la Mesa Directiva de la Comisión Primera—, pues tenemos hoy la oportunidad con más de diez ponentes, de poder tener la capacidad de estas

audiencias públicas, hacerlas realidad de acuerdo a la norma que está en estudio. Por eso, agradecemos enormemente a quienes han venido hoy al recinto, a quienes se han inscrito, y vamos a colocar doctora Delcy y doctora Olga B., pues algunos requisitos como de la participación.

Yo creo que, inicialmente, nos vamos a tomar un tiempo de cinco minutos por intervención, si no les alcanza el tiempo, revisamos según podemos dar más tiempo de acuerdo con las personas que vean llegando a esta audiencia. En ese orden de ideas, la primera persona o mejor, quien está en el listado y está ahorita aquí en el auditorio es, Diana Celemín Guerrero. Diana, nos puede acompañar aquí en el atril para su intervención, por favor, y se alista Víctor Manuel Arias Castellanos. Bueno, cinco minutos, inicialmente.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a Diana Maritza Celemín Guerrero:**

Gracias, muy buenas tardes para todos. Gracias a los Representantes por este espacio. Mi nombre es Diana Maritza Celemín, soy abogada y tenemos una sociedad que se llama CS Consultores y Administradores S.A.S., que es una empresa especialista en propiedades horizontales. Esta empresa se dedica, o su principal negocio, es el recibo de zonas comunes de propiedades horizontales en la ciudad y en el departamento. En el ejercicio de esta función, en el desarrollo de nuestra función social, lo que hacemos, pues nos hemos dado cuenta de muchos problemas que presentan las propiedades horizontales. Dentro de ellos, digamos que hemos sacado unos puntos específicos y es el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, donde se hace referencia a la entrega de las zonas comunes, pues realmente es un artículo que deja muchos vacíos y que, no está totalmente regulado. Por eso, para nosotros es muy importante ese espacio y poderles transmitir a ustedes todas las inquietudes y todas las falencias de pronto, que puede tener la ley en el recibo de zonas comunes.

Entonces, inicialmente el recibo de zonas comunes por parte de la propiedad horizontal, o mejor, la entrega de zonas comunes por parte del constructor, presentan un problema respecto a la ley y es que, la ley hace referencia a que las zonas comunes esenciales quedarán entregadas con la entrega de las unidades habitacionales, ¿cierto? Pero resulta que, en muchos casos nos hemos encontrado en el desarrollo de este proceso de recibo de zonas comunes que, siendo un edificio de varios pisos, las zonas comunes esenciales como, por ejemplo, los ascensores, las escaleras y los pasillos, cuando llega el primer habitante de ese edificio se entrega esa zona común a la copropiedad de acuerdo con la ley.

Pero resulta que, cuando llega el habitante, el último habitante de ese edificio, realmente la garantía de esas zonas comunes esenciales ya estaría vencida, ¿sí? ¿Por qué? Porque como la ley indica, las zonas comunes se entregan con la unidad habitacional, pero con esa primera unidad

habitacional entonces, como es un edificio se entregó el ascensor, las escaleras, los pasillos, ¿sí? Los ventanales, no de la unidad habitacional sino de la torre como tal. Entonces, ¿qué pasa? Cuando se entrega el primer apartamento, pues empieza a correr la garantía y de acuerdo con la Ley 1480, la garantía para estas zonas comunes es de un año, pero cuando llega el último habitante de esa torre, entonces nos encontramos con que las garantías probablemente ya están vencidas y si se presenta alguna solicitud por parte de ese copropietario a la administración, pues definitivamente la administración le tendrá que decir, que la garantía de esas zonas está vencida, ¿sí? Ahora, teniendo en cuenta esto, pues el administrador realmente no va a tener una certeza de cuándo inicia o no los términos de garantía para poderlas hacerlas efectivas. Entonces ese es el primer punto.

El segundo punto, de acuerdo con los proyectos de ley propuestos por ustedes nos indican que, para el recibo de las zonas comunes generales, lo que se propone es que sea un perito quien haga el estudio de esas zonas comunes, ¿sí? Y que entregue una certificación para que ese recibo de zonas comunes se haga de manera efectiva. Sin embargo, lo que consideramos desde nuestra perspectiva y desde nuestro conocimiento, es que el recibo de zonas comunes no lo puede hacer una sola persona, no lo puede hacer un perito, ¿por qué? Porque nosotros cuando recibimos zonas comunes o cuando hacemos el estudio de las zonas comunes, esas zonas comunes requieren de muchos profesionales en cada una de sus áreas. Por ejemplo, para nosotros hacer el recibo de zonas comunes de una propiedad horizontal, necesitamos un ingeniero civil, un ingeniero hidráulico, un ingeniero eléctrico, unos técnicos que nos revisen todos los equipos como, por ejemplo, las bombas, la planta eléctrica, los ascensores y que, pues definitivamente un perito por más conocimiento que tenga una sola persona, pues no lo va a poder hacer, ¿sí? Adicional a eso, se necesitan abogados que revisen las licencias de construcción, los reglamentos de propiedad horizontal y la publicidad que el constructor en etapas de preventa les ofreció a los consumidores inmobiliarios. Entonces, por eso consideramos que una sola persona o un perito, pues no es idóneo para el recibo de las zonas comunes de las propiedades horizontales.

El tercer punto, ah, bueno, el tercer punto es un punto que también inquieta a las propiedades horizontales y tiene que ver con las administraciones provisionales, y es la forma en que las constructoras están utilizando esas administraciones provisionales, ¿por qué? Porque antes de que el constructor cumpla el 51% de los coeficientes para poder hacer el nombramiento del administrador definitivo, ellos tienen la obligación de nombrar un administrador provisional, pero resulta que ese administrador provisional siempre lo nombra el constructor, pero, ¿qué pasa? El constructor le da facultades o el administrador provisional se toma unas facultades que no le corresponden, y es que el administrador provisional está recibiendo zonas comunes de la

propiedad horizontal, sin tener la facultad que debería de tener y resulta que el constructor aprovecha, digamos, que tienen un administrador y entregan zonas comunes como, por ejemplo, los cuartos de bombas, la planta eléctrica, ¿sí? Cosas como esas que cuando llega el administrador definitivo a administrar el conjunto, muy probablemente las garantías de esas zonas ya van a estar vencidas y entonces, es un problema que acarrea la propiedad horizontal porque son los copropietarios los que van a tener que meterse la manito en el bolsillo para poder hacer las reparaciones de esas zonas comunes. Entonces, es un tema que también consideramos que debería estar regulado por la ley.

Adicional a eso, también consideramos que el recibo de zonas comunes debería de tener un procedimiento específico en la ley, porque nos hemos encontrado con muchos casos en los que vamos a hacer un recibo de zonas comunes y el constructor dilata los tiempos de entrega; dilata los tiempos de entrega hasta el punto en el que incluso, tenemos propiedades horizontales que llevamos un año tratando de hacer un recibo de zonas comunes, presentándole observaciones y hallazgos a la constructora y definitivamente, no ha sido posible hacer ese recibo de zonas comunes, porque la constructora no subsana los hallazgos y las observaciones, y no han hecho la entrega de esas zonas. Entonces, consideramos que debe haber un proceso muy, muy específico en la ley para la entrega de esas zonas. Creo que esos son los puntos más importantes en el proyecto, muchas gracias por el espacio.

**Presidente:**

A usted gracias, Diana, por los aportes a este proyecto de ley. Tiene el uso de la palabra Víctor Manuel Arias y se prepara Marco Antonio Pisco, ¿se encuentra?

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Víctor Manuel Arias:**

Buenas tardes, doctora Isaza y honorable Representante Óscar Sánchez León, la doctora Olga B., que es conocida en Ibagué, la doctora Amparo. Gracias por esta oportunidad que nos dan a las personas que vivimos en propiedad horizontal, pues como decía aquí el doctor, o sea, las quejas, ¿cómo es que dijo usted ahorita cuando entramos? Las incomodidades. Es que miren, hay un momento donde el consejo de administración y el administrador a veces se creen los dueños de la copropiedad horizontal, toman decisiones que ya quieren ser, qué artículo puede regular eso, o sea, como copropietario yo creo que el consejo de administración y la administradora debe tener cierto manejo, ¿no? No un poder total dentro de los condominios porque eso se ha dado, no lo digo yo, por la televisión ha salido.

Otra cosa es el desconocimiento de los mismos copropietarios que viven en las unidades residenciales que les da hasta miedo hablar, no hay una motivación, no hay este “puede hablar”, hay

gente que no habla en los condominios porque les da miedo, siendo los mismos propietarios. Entonces, qué problema puede tener dejar un administrador cinco, diez años, eso, estamos jugando nuestro patrimonio, ¿no? Esa es mi inquietud y que si el artículo, este artículo que yo traía, el artículo 38 numeral 1 de la Ley 675 del 2001 dice, que el administrador de libre nombramiento y remoción hasta que se puede aplicar ese artículo, ¿no? Que se puede aplicar ese artículo en un momento dado, que se pueda dar y que el copropietario.

Ah, otra cosa, la vivencia en un condominio es muy difícil, hay personas que hacen mucha bulla, gente que, pueden ser las 11 o 12 de la noche y es una bulla y por mucho que usted hable, le hable usted con palabras buenas, no, no hacen caso, ¿sí? Entonces, qué regularían, de qué entidad uno puede ir en un momento que se sienta uno lesionado por estas cosas, no. Muchas gracias por esa oportunidad.

**Presidente:**

Gracias a usted por su participación, don Víctor Manuel. Tiene el uso de la palabra don Marco Antonio.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Marco Antonio Pisco:**

Muy buenas tardes. Quisiera –tuve la intención de declinar mi inscripción para intervenir porque el tema realmente es muy profundo y les quiero hacer más bien preguntas a ustedes–. Es decir, simplemente dejarlas flotando, no, la Ley 675 tuvo la misma suerte que la Ley 182, pasaron 40 años sin reglamentarse, en construcción nosotros llamamos eso como hacer una estructura y dejarla sin acabados, es absurdo y de no creerse. La Ley 681, la Ley 675 en este momento tiene 21 de expedida sin reglamentarse, ¡qué tal una ley de esas, pues! no en vano ha generado unas situaciones insostenibles en la propiedad horizontal en Colombia, un país que se está verticalizando necesita de una normatividad que regule las relaciones de una manera absolutamente clara, no solamente en el plano legal sino en el plano operativo.

Es decir, que tenga toda una normatividad que prevea situaciones que hoy tienen convertida la propiedad horizontal en un campo de guerra, es la verdad. Es más, si de abusos incuantificables y, además, algo más, está convirtiéndose en un escenario que replica la deplorable condición del Estado colombiano, manejado por intereses politiqueros, por maniobras absurdas, robos de presupuesto manejan propietarios y administradores y consejos convertidos en auténticos sátrapas, en corruptos a cargo de inmuebles que, es decir, son sometidos a la expropiación de situaciones increíblemente peligrosas. Entonces, yo veo con el mayor de los agrados que ustedes estén presentes hoy, con la doctora Olga Beatriz nos conocemos hace algún tiempo me complace que esté en la Comisión, ya lo sabía.

Hay algo que quería preguntarles, ¿por qué es tan difícil encontrar los proyectos de ley? Mire, les

digo una cosa, por ejemplo, el proyecto, el 301 que fue aprobado en Cámara lo conocimos, yo tengo la copia de las actas, la volví a sacar el 501 que fue de Senado que se ahogó, no se pudo conocer, ahora nos presentan nuevos proyectos y quiero preguntarle, están hechos ¿Son el mismo Proyecto de ley número 301 o el 501? Es decir, nosotros hoy estamos en una audiencia que está muy bien, hecha de muy buena voluntad, pero no tenemos elementos de juicio, lo más importante aquí es conocer el texto para poder entrar, no podemos repetir el mismo hecho que se presentó con la Ley 182 y luego con la 675, que fueron leyes aprobadas, obviamente en el Congreso, elaboradas por seguramente personas muy capacitadas, pero es que este es un sector que tiene muchos aspectos diversos de tipo económico, legal, sociológico y demás.

Entonces, es decir, tenía una serie de notas, quería preguntarles si es posible después de esta audiencia, ya buscando la forma de conocer a través de ustedes, clarificando conocer los textos podríamos hacer aportes, porque nosotros tenemos una organización que se está formando, yo represento la Cámara Colombiana de Emprendimiento y tenemos una comisión de propiedad horizontal que está actuando en forma acuciosa y que va realmente a estar en condiciones de presentarle al Congreso y al Gobierno luego de la reglamentación, soluciones y propuestas coherentes porque una cosa es la ley, otra cosa es la praxis y realmente en esto de la propiedad horizontal no hay esquema válido, cuando realmente está regulando un sector tan, tan complejo como es una asamblea un domingo, un sábado de personas que no conocen normas, que entre otras cosas llegan animadas. Es decir, por la aspiración de suplir algunas de sus necesidades de escenario, de protagonismo, y entonces tenemos citaciones de asambleas que son realmente, perdóneme el término, infernales.

Yo no quiero extenderme, porque ya el tiempo se me está terminando, pero quiero preguntar si es posible después de esta audiencia, hacerles llegar compilación de las conclusiones a que podamos trabajar y en qué tiempo, en cuánto tiempo podríamos estar aportando, porque nuestro interés realmente no es sino el de colaborar, con argumentos lógicos y coherentes, por ejemplo, hay un aspecto, doctor, para citar un hecho: con la propiedad horizontal está pasando algo muy curioso, la gente de manera ingenua compra una propiedad, un apartamento, un local, es una inversión privada y así lo entienden, cuando eso comienza a desarrollarse, digamos, como lo que es ese Gobierno, cuando no es esa dictadura, si, descubre uno que uno no tiene nada, el propietario, lo digo porque conocemos casos de propiedades de todo género y les digo una cosa, descubren que lo que hicieron fue una inversión en una cooperativa, en una asociación, en una sociedad, en una vaina comunitaria manejada y con facultades de tipo legal a un poco de personas que se postulan, salen electas incluyendo los administradores que, hay que decirlo, tienen una norma, es decir unas facultades muy amplias. Muchas gracias por la

invitación, y les deseo la mejor suerte con un tema tan, tan dispendioso.

**Presidente:**

Muy amable don Marco Antonio. En el link que está en la página de la Cámara, me recuerda la dirección, señora Secretaria.

**Secretaria:**

Sí, señor Presidente, los proyectos de ley para este caso específico en el formulario de inscripción se podían descargar directamente, como el señor que acabó de intervenir creo que no lo hizo por internet, la inscripción, todos los proyectos de ley los pueden consultar en la página [www.camara.gov.co](http://www.camara.gov.co) y ahí están proyectos de ley, usted con el número lo puede consultar le dice en qué *Gaceta del Congreso* está. Si quiere un trámite específico en la Comisión, entra a esa misma página [www.camara.gov.co](http://www.camara.gov.co) y en el link hay una liniecita donde están todas las ventanas que tiene la Cámara y puede entrar Comisiones, busca Comisión Primera y también lo puede encontrar por ahí.

**Presidente:**

Gracias, señora Secretaria, y ahí encuentran los dos textos en los cuales los pueden evaluar y hacer las propuestas que ustedes consideren pertinentes.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la honorable Representante Delcy Esperanza Isaza Buenaventura:**

Gracias, Presidente. Una de las inquietudes de quien antecedió la palabra es, ¿qué tiempo tiene para hacer las recomendaciones? Pues por lo visto no logró obtener el documento del proyecto que hoy se expone en esta audiencia y pues, es informarle, que, audiencias como estas el señor Presidente ha programado cinco más en el país, que vamos a tener un tiempo considerable para recibir esas propuestas, aquí con todo el gusto hacemos la tarea con nuestros equipos de UTL de la doctora Olga B. y el nuestro, recibimos cualquier tipo de información que deseen agregar para alimentar, para nutrir y para mejorar esta propuesta de proyecto de ley que hoy estamos colocando a disposición de la comunidad.

**Presidente:**

Gracias, doctora Delcy. Luis Gonzalo Duarte y se alista Edna Pilar Martínez, por favor.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Luis Gonzalo Duarte:**

Pero nos preocupa que persiste una situación que hemos dejado planteada, y es que se quiere pasar de agache las obligaciones de los constructores y más allá de ser una propiedad horizontal y manejar la norma, tenemos que revisar el tema de los constructores y lo digo, no tanto como profesional de la propiedad horizontal, sino como usuario o quien compró una propiedad, porque se le están dando muchas facilidades y muchas prebendas a los constructores para que no respondan.

Ya la primera persona que intervino hacía unas observaciones, y a veces se dice, que en la ley que

se tiene actualmente de 10 años para áreas comunes, para las garantías y haciéndolo así no lo cumplen y siendo así, no están entregando actualmente los servicios públicos esenciales, poniendo trabas a quienes compran con el argumento que se entrega en vivienda gris. Es importante, ¿por qué? Porque acá en Ibagué hay construcciones y surgen proyectos de construcción de constructoras de garaje, y ponen a quienes compran en problemas con la administración pública, porque ya hacen responsable en el caso del agua para Ibagué, no sé si en otras partes del país y si no tienen el abastecimiento de agua necesario, porque a veces pasa que hay hasta corrupción en esos temas, se apropian de unos lotes a precios muy cómodos, los distribuyen sin ustedes ponerles cuotas, por ejemplo, Ibagué creo que es la única ciudad tiene una copropiedad de 1.500 y 1.700 unidades, donde el constructor lo único que le interesa es ahorrarse una piscina, ahorrarse un salón comunal, ahorrarse unas motobombas, ahorrarse unos ascensores.

Eso tiene que quedar aquí legislado, porque entonces también está que se debe limitar la representación legal, nosotros como administradores debemos estar máximo en dos copropiedades, pero ese negocio que se tiene que son cuatro, cinco propiedades y una misma persona con cuatrocientas unidades residenciales, con seiscientas unidades residenciales y van es simplemente porque también se depreció el perfil de un profesional, se van por un millón de pesos cuando tiene que ser también zanjada, cuánto se le debe pagar a un administrador como se hace con las empresas de vigilancia, con las empresas de aseo y cuando se hace el presupuesto anual debe estar establecido, por lo menos, por decir algo loco, \$5.000 pesos de la cuota de administración es para el pago del administrador, para que tenga también un sueldo que no lo lleve a hacerse amigo de las empresas de vigilancia.

Las empresas de aseo, junto al consejo de administración hacen cosas debajo de la Mesa como sucede, porque aquí hay que decirlo, en Ibagué hay una mafia de propiedades horizontales para administrar, siempre son los mismos contadores, los mismos revisores fiscales y los mismos administradores, cuatro, cinco, seis y siete, y cuando la gente empieza a capacitarse, entonces lo que hacen es que no les permiten que sean en el consejo de administración y nos preocupa que ahorita estamos hablando de multijunta, porque la multijunta debe tener unas condiciones especiales más allá de las que están, porque eso es lo que quieren hacer muchos administradores, poder darle cambios al uso del suelo, modificar las unidades mixtas para beneficio propio y de sus amigos, como está pasando en todo el concepto de la Arboleda del Campestre y las urbanizaciones del Salado, hablando en temas particulares, por no decir de viviendas campestres en sectores de Girardot o Cundinamarca, otros sectores donde hemos trabajado.

Es importante en el artículo 3º, que se tiene planteado ahora que hablan de 5 años para la implementación de este proceso, si se aprueba, con

2 años es suficiente porque es darle más gabela, para que empecemos con el negocio que tampoco estamos de acuerdo en que se nombre una sola persona como perito para recibir las áreas comunes, cuando se han hecho entre la misma comunidad con profesionales las juntas, y arrojan que lo que entregan las constructoras no son las que nos vendieron. Por eso es importante, también, ponerle muelas a los propietarios para que actúen ante los constructores.

Dentro de lo que se habla de la publicidad, que es importante que como profesionales estemos regulados por alguien, porque el administrador aquí sale de un hueco fiscal como ha pasado en Bogotá, en Ibagué, que se llevan cantidad de millones de pesos y simplemente, queda una denuncia penal que nunca da resultados, está bien que vaya a la publicidad y que todo lo que estamos diciendo, ya lo estamos diciendo en asambleas, tiene que ser todo en PDF y virtualmente, ¿para qué? Para que la publicidad también exista en la hoja de vida de los administradores, de los revisores fiscales y de las contadoras, parece que eso fuera un secreto de Estado, uno le dice como propietario al administrador necesito su perfil profesional para ver si contrataron a una señora, como ha pasado en algunos conjuntos con todo el respeto, que puede ser una señora muy buena para el cabello, pero para administrar una copropiedad no es adecuado y lo que está pasando es que, ahorita, con los revisores fiscales que son contadores se están volviendo administradores. Entonces, vamos a resultar teniendo médicos administrando copropiedades.

Es importante que los requisitos para ser administrador sean tácitos, porque es que la propiedad horizontal se está volviendo como un escampadero, entonces, cualquiera que se queda sin trabajo quiere ser el administrador y como es amigo de los del consejo de administración lo nombran y ahí es donde tenemos falencias, de que ponen unas cuotas muy altas de administración para unas copropiedades que son entidades sin ánimo de lucro, para que cumplan ese perfil. Y aquí hablan de hacer algo con el SENA, o un diplomado que es lo que se pide, pero debe ser necesariamente profesional y que tenga tiempo, si tiene 20 años de ser profesional como dicen muchos, que se cumpla realmente que lo hizo con alguna entidad que realmente lo reconozca como tal.

Dentro de la normatividad ustedes hablaban, solo de la movilidad reducida, nosotros en un momento planteamos que ahí debe quedar también, porque si no está escrito se forma a libre criterio del Consejo o del administrador que debe quedar la implementación del sistema de seguridad en el trabajo, ahí es donde nos hablan de xx y todas las otras características, porque si dejamos eso por fuera está surgiendo una figura para algunos administradores, que están contratando estudiantes del SENA para estar en varias copropiedades y dejando asistentes, solo les paga la seguridad social. Pero, en el caso de que esa niña se les llegue a caer o se llegue a lesionar al interior de una copropiedad, la responsabilidad va a ser por solidaridad de todos los

propietarios, entonces por eso tenemos que poner la implementación del sistema de seguridad en el trabajo.

Ustedes hablan del artículo 24H en el inciso 5° y también debe quedar plasmado en los fallos de la Corte, porque los fallos de la Corte se han vuelto camisa de fuerza para ciertas copropiedades frente a temas tan particulares como es la tenencia de perros al interior de una copropiedad, el tema de seguridad, en temas de si es turismo o no es turismo, o si es copropiedad de vivienda y lo vuelven de turismo, y como esa ley se está buscando que sea garantista, pues se le está brindando la garantía a la tenencia de perros, más no las obligaciones que también tienen los copropietarios. Entonces, también tiene que ser camisa de fuerza lo que ha fallado ya la Corte en los últimos seis años.

En el artículo 46, en el párrafo debe quedar en la segunda convocatoria virtual, que a nosotros nos preocupa, y yo podría quedarme callado como administrador, el tema de las multijuntas de segunda convocatoria que se haga virtual, puede darse como pasó en el 2020 por pandemia, en el 2021, el 2022, que los administradores le dan la potestad de que hablen a ciertas personas que son del comité de aplausos y a los demás, después de que dicen presente les bloquean la participación virtual, les cierran el micrófono o les sabotean la participación, porque no están de acuerdo que se les hable, tenemos que ser garantistas poniéndonos en los dos lugares. Entonces, ¿qué pasa? Si yo con una multijunta quiero cambiar las áreas comunes de una copropiedad, que me pide que por norma sea presencial el 75%, pues con el multijunta me hago amigo del delegado y armo mi bufete de amigos y paso por encima de los derechos de las personas, por ejemplo, cuando quieren modificar las áreas comunes que son ambientales con árboles y las tumban para hacer un salón para alquilarlo.

Y en el artículo 49B, pues presentar el tema de la multijunta, queda todavía la duda, toca darle mayores relevancias a ese tema, y quisiéramos, pues por cuestiones de tiempo ponerles a todas las instituciones porque son entidades sin ánimo de lucro, bien sean privadas VIS o VIP al mismo nivel, no segregarnos porque cuando se empieza a hacer ese tipo de segregaciones, se empieza a buscar la forma para justificar el no pago de algo frente a las expensas que se tienen. Vamos a dejar hasta ahí, después ya en un caso dado participaremos directamente con las exposiciones a las páginas que nos ha dicho la señora. Muchas gracias.

**Presidente:**

Mil gracias por su intervención y los aportes, y por supuesto, esperamos, si usted así lo considera, allegarnos las ponencias para poder seguir alimentando este proyecto. Edna Pilar Martínez y se alista don Germán Fonseca. Adelante.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Edna Pilar Martínez:**

Bueno, buenas tardes para todos, para todas. Mi nombre es Pilar Martínez, soy funcionaria

de la Alcaldía Municipal de Ibagué, adscrita a la Secretaría de Gobierno y a la Dirección de Espacio Público, para nosotros es muy importante este tema de modificación de la ley, pues como ya los otros participantes lo han dicho, ya tiene varios años, ya va a cumplir 22 años en las cuales presenta muchos vacíos. Como funcionaria y como directa, digámoslo, en este momento que tenemos la responsabilidad porque así nos lo facultó en el artículo 8°, la ley se lo faculta a los alcaldes municipales, y a la vez, mediante el Decreto número 1107 del 2018, le otorgan a la dirección de espacio público la facultad para hacer solamente una parte de la Ley 675. En este caso, lo que le faculta a la dirección, es hacer las respectivas inscripciones de propiedad horizontal para las nuevas propiedades, nos faculta para dar la resolución de representación legal, para entregar la certificación de las personas que actualmente son las representantes legales, igualmente resolución del revisor fiscal, eso es todo lo que nos otorga la Ley 675.

Entonces, la comunidad o las personas que conviven o que están en una propiedad horizontal, a veces se desconoce mucho, y ahí todos llegan es allá a la dirección por problemas internos, por conflictos que por lo general siempre se presentan dos partes en el Consejo, partes en la Asamblea, y nos llevan una cantidad de problemas los cuales nosotros no podemos resolver, desafortunadamente la ley no nos otorga esa facultad, que es lo que sí nos gustaría mucho entrar a que lo revisaran muy bien, porque realmente la propiedad horizontal en este momento se siente sola, o sea, no tiene un apoyo jurídico, uno lo que le dice es, acuda a las inspecciones a donde pertenece la propiedad en ese momento, ¿pero qué pasa de ahí en adelante? Pues eso es un problema, porque se abre un acto administrativo, ustedes saben cuánto puede durar un acto administrativo, sí, entonces son cosas que pensaría que podría ser más fácil donde se direccionara desde el principio, desde donde se arranca una propiedad horizontal y donde podamos nosotros colaborarles a las personas para que tengan un apoyo jurídico en la parte de nosotros como tal.

Me interesó mucho, esa parte que hizo la intervención la señora donde hablaba del administrador provisional, que este siempre se hace una vez la constructora va a registrar por primera vez el conjunto y es verdad, o sea, nosotros lo nombramos como representante legal provisional, pero lo provisional no lo hace indiferente a un representante normal. Entonces, ya lo que sucede ahí adentro de cada propiedad, pues ya es donde viene lo que dice la señora, él tiene unas atribuciones que de pronto no le convienen porque no son para él, pero quedó la resolución que tiene las mismas propiedades que un representante legal en firme. Entonces, son ciertos vacíos que sí me gustaría de pronto que se tomarán en cuenta.

Me gustaría mucho llegar con este mensaje a la dirección, en particular a nuestro director para que armemos una Mesa de Trabajo, de pronto con

varias personas de propiedad horizontal, como son los representantes legales, en este momento tenemos 758 propiedades adscritas como propiedad horizontal, 758, sí señor, adscritas como propiedad horizontal aquí en la ciudad de Ibagué. Sería bueno una Mesa de Trabajo, porque la verdad diría que hay muchas personas que desconocen estos cambios, son muchas las personas que desconocen y es muy importante que todos lo tengan claro, así como nosotros que somos los principales lo vamos a tener muy claro, sería bueno, nosotros también podríamos dar a conocer a ellos. Entonces, muchísimas gracias por este espacio, y ya saben que nosotros como dirección y como los encargados en este momento de la parte legal de administradores, estamos dispuestos a atenderlos. Muchas gracias.

**Presidente:**

Muy amable Pilar, gracias por sus aportes. Tiene el uso de la palabra don Germán Fonseca y se alista Carolina Pérez. Carolina, adelante se dañó el sonido.

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

Muy buenas para los honorables miembros de la Cámara de Representantes, doctora Delcy, muy buenas tardes, doctora, muy buenas tardes. Mi nombre es Germán Fonseca, agradecemos el espacio en estas audiencias públicas para intervenir un proyecto tan importante como es la Reforma a la Ley 675 de 2001. Agradeciendo el espacio, queremos entre otros aspectos mencionar los siguientes en relación con el Proyecto de ley número 282, quisiéramos que, por favor, se hiciera una revisión para que los notarios en relación con el artículo, el Proyecto de ley número 282, artículo 11, que no consideramos que sea conveniente que el notario tenga que hacer un examen, una evaluación entre los planos de propiedad horizontal que es un tema netamente técnico, los planos de estructura con relación al reglamento de propiedad horizontal, porque lo que haríamos es colgarle una tarea muy técnica de ingeniería a los notarios para poder tramitar el reglamento de propiedad horizontal, consideramos que de pronto es algo que generaría en vez de la dinámica, más bien una situación en las notarías.

El segundo aspecto que quisiéramos relacionar, es que no consideramos conveniente, pues de manera muy respetuosa, que la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría intervengan en estas relaciones de la propiedad horizontal como está señalado en un artículo del Proyecto de ley número 282, porque el Ministerio Público, la Procuraduría está muy ocupada en muchas cosas para que ahora se ocupe en temas de la propiedad horizontal, que realmente los problemas son muchos, quisiéramos también lo mismo, la Defensoría del Pueblo. O sea, ahí dice que tendrá una intervención, unas funciones.

También quisiéramos, por favor, que es un tema que se toca mucho, cuando los proyectos se traten por etapas, que esa etapa también sea de desarrollo comercial, porque normalmente ocurre es que el

curador cuando expide la licencia de construcción sale, digamos, por una sola etapa y entonces se daría según el artículo 13 del Proyecto de ley número 205 y el artículo 217 del Proyecto de ley número 282, quedaría es que, la constructora no podría hacer entrega por etapas comerciales o sea, que se quede como la constructora en una sola etapa, por ejemplo que haga entrega comercial de la etapa uno con su respectiva entrega de las zonas comunes, y así sucesivamente, que no quede amarrado a la etapa de licenciamiento, que eso está generando muchas dificultades, tanto a las constructoras como a los nuevos propietarios.

También, en el Proyecto de ley número 282, artículo 15, consideramos impertinente que se conserve esa cadena de que el administrador sea escogido por el consejo de administración y se aporte las actas y también se acompañe el aspecto de la asamblea general de propietarios el acta. Pero sí valdría la pena hacer un párrafo que tendría que haber una excepción cuando se trate del administrador escogido por la constructora, porque recuerden que el artículo 52 dice que, el primer administrador se escogió por el propietario inicial, si lo delega. Luego entonces, un administrador provisional que en este caso es el propietario inicial o si lo delegan a alguien, pues no podría inscribirse porque el artículo queda cerrado a que tiene que acompañar un acta de consejo de administración, entonces no podría inscribirse el primer administrador de que trata el artículo 52 de la Ley 675.

Es muy importante también, el tema que realmente hay dos aspectos relevantes de urgida necesidad a nivel nacional, tema de propiedad horizontal, la entrega de los bienes comunes, y el otro tema es, el que el Congreso de la República es supremamente consciente que la propiedad horizontal, como lo dijo el doctor, ya no es un tema de hace 20 años, si no es un tema que ha adquirido una relevancia sumamente importante hasta el punto que se ha vuelto una gerencia, ya no manejan diez, quince millones, hay propiedades que manejan al año más de 2.000 millones y en Girardot hay propiedades horizontales que manejan más de 5.000 millones, y aquí en Ibagué, hay propiedades horizontales que fácilmente pueden recoger en un solo mes más de 200 millones de pesos. Luego, entonces, consideramos que es sumamente muy acertado que se haya, por fin, ya vía proyecto de ley, que ojalá sea ley ese párrafo del artículo 51, perdón, del artículo 50 que dice el Gobierno nacional, reglamentará el perfil para poder ser administrador, eso nunca se hizo y eso generó muchos problemas como lo decía el doctor Duarte, que cualquier persona pudiera administrar cuando realmente hay que generar un perfil profesional y experiencia, y consideramos muy acertado este.

En el tema de la entregar de las zonas comunes, pues de manera muy respetuosa, hacer la siguiente claridad: la Ley 1480 de 2011 que es el Estatuto del Consumidor fue reglamentado por el Decreto número 735 de 2013 y el artículo 14 de ese Decreto número 735, dice, entre otros aspectos porque de

pronto podría haber como una duda ahí, ese artículo 14 del Decreto número 735 dice que quien puede reclamar por la garantía legal en relación con los bienes comunes en materia de propiedad horizontal, es el administrador escogido conforme al artículo 50, este decreto es muy acertado, ¿qué significa? Que de una vez queda despejada la duda de que esa inquietud, no es que los bienes comunes como se presume la entrega con entregas el bien privado comenzó a correr la garantía, no, uno la entrega. Pero recuerden que este Decreto número 735 que reglamentó la Ley 1480 en su artículo 14, dice muy claro que el único que puede reclamar por las zonas comunes es el administrador de propiedad horizontal, luego, entonces, a partir del momento en que haya administrador definitivo, pues se puede reclamar, eso no cabe duda, lo que pasa, sí me parece muy acertado acá en este proyecto de ley, es que se sigue conservando el fundamento legal muy acertado que, los bienes comunes esenciales presumen su entrega con el bien privado, porque usted cómo hace para llegar a su apartamento si no pasa por un lote, por un acceso, por unas escaleras y los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a las personas que escoja la asamblea o en su defecto, administrador.

Pero el término para reclamar realmente, comienza es en el momento en que haya administrador definitivo, porque así lo señala el Decreto número 75 en relación con los bienes comunes esenciales, pero sí tenemos una duda, una inquietud que queríamos trasladar a ustedes, de pronto precisar, que es muy acertada la regulación de que si no se ponen de acuerdo para recibir los bienes comunes de uso, goce en general, o que, la constructora los entregue, se dé la posibilidad del nombramiento en perito, pero eso podría llegar a generar que, como los bienes comunes de uso general como piscina, salones sociales, gimnasio, eso puede sumar miles de millones, fácilmente en conjuntos grandísimos, cientos de millones entonces, ese nombramiento de un perito le generaría una carga económica muy grande, ya bien sea a la constructora o propietario inicial, o a la propiedad horizontal, fácilmente los peritos de cámara y comercio ustedes saben, hacen un avalúo de unas zonas comunes, 2.000, 3.000 millones de pesos el perito, fácilmente puede decir 200, 300 millones de pesos, 100 millones de pesos, lo que generaría es una dificultad en el proceso de la entrega de las zonas comunes, en materia de propiedad horizontal.

También consideramos muy acertado el tema de que se cree el registro nacional de administración de propiedad horizontal, se cree la biblioteca nacional de propiedad horizontal, me parece muy acertado que también, por favor, se fije una autoridad de doctrina que en este caso va ser el Ministerio de Vivienda, verdaderamente alabamos eso, porque no hay quien bote línea a nivel nacional frente al tema de la propiedad horizontal, pero también consideramos que se vuelve muy peligroso los que están legitimados para colocar querellas contra los administradores de propiedad horizontal, acertadamente dice la asamblea, está bien incluso el

revisor fiscal, el consejo de administración, pero dice que cualquier propietario y hay que ser conscientes de algo. En el tema de propiedad horizontal, son temas también netamente políticos al interior de la propiedad horizontal, allá también hay quienes gobiernan, allá también hay oposición. Luego entonces, si se da esa posibilidad que cualquier propietario o residente coloque una querrela contra un administrador, pues lo que está generando es que un opositor que no esté legitimado, que no esté justificado, ponga la querrela y lo que vamos a hacer es congestionar los despachos de la alcaldía.

Sugerimos, dentro del estudio que hicimos con unas constructoras, es que, así como se dice que un número mínimo o un porcentaje mínimo de los coeficientes de copropiedad pueden convocar a asamblea, que también se diga que un porcentaje mínimo de coeficiente de copropiedad pueda colocar la querrela contra el administrador. Es decir, como que no sea que cualquier persona fue y coloco ya la querrela, no me gustó, llenó, congestionó los despachos, lo que va a hacer es prácticamente volver la oficina de propiedad horizontal una oficina con 30, 20 abogados, porque imagine 755 propiedades horizontales recibiendo quejas de los miles de residentes que tienen esas propiedades horizontales, va a ser imposible, entonces, decir es que mínimo 5 es una sugerencia, que mínimo el 5% de los coeficientes de copropiedad puedan colocar la querrela contra el administrador o el consejo de administración, o la asamblea general de propietarios, o incluso el revisor fiscal.

También, consideramos muy importante, honorables miembros de la Cámara de Representantes, el siguiente tema son situaciones que efectivamente están ocurriendo, hay que ponerle una prohibición expresa en la ley, que el que se dedique a ser revisor fiscal de propiedades horizontales no puede ser el contador, ni administrador de otras propiedades horizontales porque está ocurriendo lo siguiente, se ponen de acuerdo, es un ejemplo, se ponen de acuerdo el revisor fiscal o dos contadores, tres contadores o tres profesionales y se dicen, yo aquí soy tu revisor fiscal, me postulo, tú eres el contador y en otra propiedad horizontal el contador va a ser revisor fiscal de su revisor fiscal en otro lado, pero entonces quedan prácticamente es deslegitimados ahí, quedan éticamente imposibilitados porque soy su revisor fiscal acá, pero en otro conjunto tú eres mi revisor fiscal, sea administrador o sea contador. Entonces eso, eso está generando es un negocio que también hay ahí.

Otra situación que consideramos muy importante es, mire, ya voy a acabar, tenía otros punticos y luego los voy a escribir. Consideramos importante lo siguiente, hay que tener presente es, que cuando el tema del artículo 29 que se reitera, que el propietario tiene que pagar, ocurre lo siguiente, el propietario inicial tiene sus apartamentos porque, pues obvio es el primer propietario de esos apartamentos, los tiene vacíos, desocupados, tiene 200 apartamentos que él no ocupa ni la piscina, ni el salón social, ni el gimnasio, ni nada. Luego entonces, a él le imputan

las expensas comunes como si fuera un usuario normal y eso está generando muchas dificultades entre el propietario inicial y los nuevos propietarios. Sugerimos nosotros, que mientras el inmueble no haya sido entregado, siempre y cuando se encuentre vacío y materialmente existe, jurídicamente exista, se fije un porcentaje de la expensa normal que tienen que pagar los normales que sí están haciendo un uso de los bienes, un porcentaje mínimo a la constructora porque, por ejemplo, la constructora podría decir, aquí hubo un caso que la constructora dijo: ah, me estás cobrando, entonces voy a mandar todos mis obreros por mis 250 apartamentos, mis obreros, mis trabajadores a usar lo que tú me estás cobrando y eso es una situación que debería regularse y es, mientras el apartamento esté vacío, mientras el apartamento no ha sido entregado, mientras el apartamento exista jurídica y materialmente, que no le imputen el 100% de la expensa común al propietario inicial, sino se fije un porcentaje porque no está haciendo realmente uso de nada, es él y su familia, y eso genera muchas dificultades económicas. Esta es mi intervención, tengo otros puntos que oportunamente, también escribiré, muchas gracias a la doctora, doctora, me alegra saludarla. Muchas gracias, que esté muy bien.

**Presidente:**

Gracias a usted don Germán, y por supuesto, si usted así lo considera de radicarnos nuestra ponencia para poder evaluarla en las Mesas de Trabajo. Tiene la palabra Carolina Pérez y se alista Ricardo López.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Carolina Pérez:**

Buenas tardes para todos. Mi nombre es Carolina Pérez, representante legal de una propiedad horizontal y comercial, Estrategia Parque Empresarial, básicamente en la Ley 675 de 2011, de 2001, perdón, aunque habla del reglamento en general de todo tipo de propiedades horizontales privadas, comerciales y mixtas, es importante que hayan artículos específicos que regulen la parte comercial como en el caso de parques empresariales o zonas francas, ya que los copropietarios de este tipo de propiedades se regulan de una manera diferente, o hay casos más específicos que la parte residencial y en el reglamento ya se encuentran muchos vacíos como lo han expuesto las personas anteriores a mí, en la parte residencial. Entonces, pues ya nos podremos imaginar tantos vacíos que hay en la parte industrial o en la parte logística.

Vi que en el artículo 3°, ya hablan del concepto de la parte industrial donde incluyen la parte logística, pero como lo he dicho, pues no hay artículos específicos que regulen como esa parte. Entonces, sería bueno que ya como en Ibagué y en el resto del país se ha venido digamos que, concentrando mucho la parte de los parques empresariales, entonces sería bueno que dentro de la Ley 675, haya una regulación específica en esta área. Muchas gracias.

**Presidente:**

Gracias a usted Carolina. Tiene el uso de la palabra don Ricardo López y se alista Magaly Tello.

**La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Ricardo López:**

Bueno, muy buenas tardes. Quiero dar el agradecimiento a la audiencia pública, creo que es un evento muy importante que hace mucha falta para la importancia que tiene la propiedad horizontal para nuestras ciudades. Hablo como consejero que soy de varias copropiedades y las dificultades que hemos tenido en muchos años sobre estas dificultades.

El primer punto que yo les sugiero, y que quisiera que quedara en la reforma de la ley, es que deberíamos generar un tipo de propiedad horizontal por número de personas que habitan en la propiedad, hay propiedades que tienen muchos predios, y hay propiedades que tienen pocos, y eso genera que a veces los administradores no alcancen a la cantidad de problemas que tiene la copropiedad. Entonces, sería interesante que de acuerdo a la cantidad de población que existe en la copropiedad, se pudiera también, asimismo dimensionar el tipo de administración que la copropiedad debería tener. Esa sería como mi primera sugerencia, tanto por población como por tipo de propiedad, tenemos propiedades mixtas, propiedades ahí está claro en la ley, tanto en la anterior como en la propuesta de ahora está claro, pero tenemos muchas mezclas y a veces sé cuando se van a colocar las expensas, no sabemos si dividir las por un tipo, que lo que es comercial, es lo que residencial, lo que llamamos las unidades independientes dependiendo del tipo de la copropiedad.

Entonces, yo creo que eso lo tendría que tener la ley, porque hasta ahora nos queda solo un revuelto y somos los consejos, y las y los administradores los que tenemos que entrar a decidir qué se puede hacer para dividir la copropiedad. Ante eso, se surge otra dificultad que también quiero que la tengan en cuenta en la ley, que es que cada reforma que se hace del Estatuto de Copropiedad, nos cuesta un dinero, y esa reforma del Estatuto en casi todas las copropiedades donde yo estoy presente, nos ha costado mucho trabajo hacerlas porque el costo es excesivo con respecto al valor que tiene de acuerdo a la cantidad de la copropiedad, al monto y al patrimonio de la copropiedad. Entonces, en copropiedades muy grandes se vuelve casi imposible hacer la Reforma Estatutaria, va uno a cambiar cualquier articulito o algo y se nos vuelve un problema, si van a ampliar cualquier cosa, entonces sería muy bueno que se tuviera en cuenta en las expensas que hay que pagar para cambiar los reglamentos de propiedad, que es lo que nos está entorpeciendo la legalidad del actuar dentro de la copropiedad.

Ese sería el segundo punto, primero, que se dividan por población para que el administrador pueda administrar porque no es lo mismo un administrador con 2.000 habitantes, a un administrador con 16 personas, sí. Yo estoy en una copropiedad donde hay uno de 2.000 habitantes y eso es casi imposible, y en otra copropiedad de 16 personas, que casi que el administrador sobra, pero pues ese sería como el punto.

El otro punto, ya que estoy mirando aquí en la reforma, en la propuesta de la parte convivencia y resolución de conflictos, es muy corto igual que la ley anterior, estamos fregados con la resolución de conflictos en las copropiedades, esa vaina no sé, uno hace los reglamentos de convivencia, hace los reglamentos de si es comercial, el peor reglamento es el de vitrinismo, el reglamento de vitrinismo en las partes comerciales, eso es una cosa de locos, porque todos quieren poner el aviso en la ventana, en la puerta de vidrio, y entonces, uno les reglamenta y les estandariza el manual de vitrinismo, pero igual ellos lo incumplen, hace el manual de convivencia, le dice que lo limita, que el comportamiento, que el borracho, que el marihuanero, que el que fuma marihuana que está en las zonas comunes, porque lo puede hacer dentro de su vivienda se vuelve otro problema ¿Por qué les comento esto? Porque tampoco trae la ley las medidas que debería, cómo coordinar esta ley con el Código de Policía, cómo hacer para que esta ley realmente tenga los dientes suficientes y su consejo pueda realmente, y su administrador pueda realmente ejercer el control, la vigilancia sobre el comportamiento de las personas.

O sea, el mayor problema que tenemos en las copropiedades es que la gente se está comportando terriblemente, porque tenemos una Constitución abierta, libre, que nos permite el desarrollo de la personalidad y eso está muy bien. Pero ya cuando usted tiene problemas con un copropietario que no le hace caso, vea, le ponemos las expensas comunes, les cobramos las multas que están acá descritas. Pero ese es el copropietario, que hace dos años no paga, es el mismo, no paga hace dos años, tiene 17.000 multas y no pasa nada, y lo lleva uno a la Inspección de Policía y la inspectora no sabe qué hacer con él tampoco, porque no hay sanción como tal legal, ni penal, ni nada para esta persona, y se está comportando terriblemente. Entonces, tenemos un problema entre la ley y la parte que tiene que quedar conectada con el Código de Policía, y como lo decía la persona que habló del municipio, tenemos un órgano donde registramos todas nuestras copropiedades en el municipio, donde tiene que estar el administrador y el revisor fiscal y el consejo, y resulta que ella lo dijo, muy bien y va la gente allá a quejarse y nosotros no podemos hacer nada, porque no es competencia, entonces, al final ¿De quién es la competencia? Hablan de los comités de convivencia, hablan de los acuerdos de buena persona, no se les puede poner avisos diciendo que no son gratos porque, bueno, eso es un problema de locos. La verdad, no tengo la propuesta clara de qué es lo que deberíamos hacer para que eso conecte, se me ocurre que como que nombráramos un comité jurídico, casi que jurídico.

Y esa es otra cosa que también comentó alguien, y es que no tenemos plata para los abogados, hacemos el presupuesto y al final, todas las copropiedades tenemos unas demandas que hacer, demandas que se toman años y que no pasa nada ¿Y por qué demandamos? Por tres cosas que tampoco están

claras: zonas comunes, uso de zonas comunes de uso exclusivo, resulta que el señor tiene una zona común de uso exclusivo y el señor hizo un edificio de tres pisos en la zona común de uso exclusivo, porque ahora cogieron los señores de la zona común de uso exclusivo a construir las zonas comunes de uso exclusivo, porque son de uso de ellos y las construyen y les ponen techo y arman jacuzzi y asadero y de todo, y la usan como ellos quieran, no está regularizado cuál es el uso de la zona común de uso exclusivo. En nuestras copropiedades, tratamos de que la zona común de uso exclusivo respete la construcción original, ya sea que era para aireación, para luz, son a veces áreas de expansión para dar resguardo.

Entonces, falta reglamentar que la zona de uso exclusivo no se puede modificar en su infraestructura, ni en su uso, la zona común de uso exclusivo debe quedar –claro que el uso tiene unos límites–, entonces le falta a esa parte de la zona común de uso exclusivo, que me gustaría que fuera también como regulada y corregida para que no se comiencen a construir, lo que más he notado y en donde más problemas tenemos es que las construyen, les echan techo, les echan paredes, etcétera. Otra cosa es que las zonas comunes de uso exclusivo, tampoco las dejan, a veces hay personas que las cierran y no dejan que el administrador entre a la zona común de uso exclusivo a hacerle mantenimiento, entonces, la pregunta es de quién es el mantenimiento de la zona de uso exclusivo, de la copropiedad o del que la usa y siempre quedamos en la misma respuesta. Al que le conviene nos dice, el mantenimiento y el cuidado de la zona de uso exclusivo es de la copropiedad porque es una zona común, pero él hace lo que quiere ahí.

Entonces, también debe quedar claro que las expensas de zonas comunes de uso exclusivo deberían ser del que las usa, o sea, eso debe quedar claro, es del que las usa, entonces ahí viene otro problema, y no le hace mantenimiento y resulta que por ahí pasa la mitad de las hidráulicas de la copropiedad, pasa la mitad de las sanitarias y se nos vuelve un problema. Entonces, ¿al fin qué? Tiene que quedar claro quién va a hacer el pago de la expensa común de la zona de uso exclusivo.

Bueno, y hasta ahí se me ocurre de tantas cosas y experiencias que he tenido, yo hago parte del consejo de la beneficencia, hago parte del pasaje real, hago parte del parque logístico, soy consejero de los tres sitios y la verdad es que donde mejor hemos trabajado en este momento y que quedó un poquito más claro, fue en el parque logístico teniendo el problema que tuvimos con el administrador provisional hace 15 años, cuando el constructor nos lo entregó y se crearon todos los problemas que nos han comentado aquí, que el constructor se queda con el administrador provisional y, mientras tanto, los que habitamos inicialmente el sitio que somos los que nos echamos la pela de estar ahí por primera vez, nos la monta, nos la monta el administrador provisional y no nos paga la expensa, el constructor

se hace, eso hay que reglamentarlo mucho mejor, como ya lo han comentado. Muchas gracias.

**Presidente:**

Mil gracias a usted Don Ricardo. Magaly Tello y se alista Paola Rodríguez.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Magaly Tello:**

Bueno, muy buenas tardes. Yo me llamo Magaly Tello, soy administradora del Edificio Centro Comercial La Once, el antiguo edificio de La Beneficencia, como lo hablaba mi compañera o mi colega Carolina Pérez, nosotros vemos muchos vacíos en cuanto la focalización de la propiedad horizontal, debido a que esta está más enfocada a los conjuntos y a los conjuntos residenciales. Entonces, yo personalmente he tenido muchos inconvenientes con las zonas comunes y con la zona comercial por lo que decía don Ricardo, que es el tema de cómo los regulan o de cómo los regulamos al momento en que cometan una infracción, como la Ley 675 en ese aspecto no es muy enfocada al tema comercial o qué deben cumplir cada uno, entonces ellos se cobijan, pues sobre todo en lo generalizados que están.

También, en los vacíos jurídicos que tenemos porque no todos tenemos o tienen claro quién regula una propiedad horizontal o cómo se deben hacer los debidos procesos, hablo en un tema específico como son las expensas, son las cuotas de administración sobre los procesos que se hacen, como el consejo de administración y la asamblea no tiene una facultad directa de sancionar o de aplicar algún proceso a los copropietarios, estos mismos ya de pronto saben que los procesos son un poco tardos en los despachos por la congestión que hay y se tardan, ya más o menos 4 o 5 años para hacer de pronto el desalojo del mueble y que se ejecute dicho proceso. Entonces, pues yo pienso que debería ser también un poco más enfocado en ese aspecto, debería ser un poco más enfocado en que podamos tener y agilizar procesos que deberían ser de carácter especial y tenerlos muy en cuenta para este tipo de cosas. Muchas gracias.

**Presidente:**

Mil gracias a ustedes, Magaly. Paola Rodríguez.

**La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Paola Rodríguez:**

Buenas tardes para todos. Yo tengo varias observaciones, yo creo que más bien recomendaciones frente al diario vivir que tenemos que enfrentar en las copropiedades, yo soy abogada, trabajo hace aproximadamente 9 años en propiedad horizontal y de verdad que, la Ley 675 tiene muchos vacíos que esperamos con el nuevo proyecto de ley sean cubiertos y podamos salir de tantas problemáticas.

Lo primero y creo que lo más importante, es frente al proyecto de ley, se debería incluir en el artículo 3° frente a los derechos fundamentales de los copropietarios, la primacía de la ley sobre los reglamentos de propiedad horizontal, esto teniendo en cuenta las enumerables o innumerables cláusulas abusivas que están incluyendo las constructoras

o propietarios iniciales en los reglamentos de propiedad horizontal, de aquí se desprende también otra recomendación y es, ¿qué control están realizando los notarios al momento de elevar a escritura pública estos reglamentos, no es solo la constructora llevar el reglamento a la notaría y que el notario diga, ah, listo, lo voy a elevar a escritura pública como reglamento de propiedad horizontal, sino también, hasta qué punto se está haciendo la revisión de que este reglamento no esté en contravía a la ley.

Recordemos que, el párrafo del artículo 5° de la Ley 675 nos dice que, todo lo que no esté de acuerdo con la ley se entenderá por no escrito. Pero, ¿qué es lo que nos está sucediendo a nosotros? Nos encontramos una cláusula hermosa para las constructoras y es: “Yo propietario inicial, hasta que yo no venda mi apartamento, hasta que yo no venda mi predio, al propietario que me lo va a comprar, yo no tengo que pagar expensas comunes, yo me exonero a mí mismo de esa obligación”, ¿qué sucede? Al momento de elevar a escritura pública, el notario está pasando por alto de que esto va en contravía de la Ley 675, la Ley 675 es muy clara en indicar que todos los copropietarios están obligados a pagar tanto, las expensas comunes necesarias, como las extraordinarias. Entonces, ¿qué es lo que está pasando con los notarios en este sentido? Y no para ahí, cuando vamos a iniciar los procesos jurídicos, los procesos ejecutivos en contra de las constructoras, ¿qué sucede? Pues lo que nos dicen a nosotros los Jueces de la República es, qué pena, pero es que el reglamento de propiedad horizontal es claro y se están exonerando, nos toca esperar a llevar hasta la Superintendencia que nos declaren la cláusula abusiva o que logremos un quórum calificado del 70% para modificar el reglamento de propiedad horizontal en una asamblea, que yo creo que aquí muchos vivimos en propiedad horizontal y lograr un quórum del 70% de mayoría calificada, es una tarea muy difícil en una copropiedad.

No considero la recomendación que nos indicaban hace un momento, de que a las constructoras debería dársele una tasa o un valor diferencial que, a los demás copropietarios, hasta que ellos no vendan su propiedad inicial, su predio al propietario que continúa ¿Por qué? Porque va a haber una desigualdad en cuanto a las obligaciones, la ley es muy clara cuando me dice que el propietario debe pagar de conformidad los coeficientes de copropiedad, si mi predio está ocupando un coeficiente de copropiedad, estoy en la obligación de pagarlo, aquí estaríamos vulnerando el derecho a la igualdad ¿Por qué? Porque puede que yo le compre a la constructora mi apartamento ¿Y qué pasa si me voy y lo dejo desocupado?

Es decir, que como yo no estoy utilizando la piscina, no estoy utilizando el pasillo, o la entrada al edificio, entonces yo voy a pagar diferente, va a haber una desigualdad económica y muy seguramente se va a generar un déficit económico a los copropietarios, increíble, más aún cuando tenemos unos incrementos tan altos en las cuotas de administración, no más pongamos un ejemplo, las empresas de vigilancia

están aumentando en 16% en este semestre del año, y a partir de julio de este año tenemos un incremento casi del 19% por norma nacional. Entonces, sencillamente vivir en una propiedad horizontal va a ser impagable, va a ser más barato vivir en un barrio común y corriente y pues esa no es la idea, la idea es que podamos tener nuestro propio club residencial, nuestras propias amenidades cerca y asequibles a nosotros como familia.

Otra de las posiciones que tenemos es, ¿quién vigila a los administradores? Hace un momento creo que también lo manifestaba otro participante y es muy importante, los administradores están pasando sus obligaciones de cualquier manera, no hay nadie que los vigile, no hay nadie que los sancione. Mi recomendación sería frente al Registro Único Nacional de Administradores, que se realice a través de este la vigilancia, y adicional a esto, que a través de este Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal se comiencen a expedir la representación legal de las copropiedades, tenemos una problemática y es que, espacio público imagino que tienen una carga laboral muy grande y, sencillamente, se nos está demorando demasiado para emitir una certificación de representación legal, las actividades de los representantes legales en las copropiedades horizontales son diarias, los contratos se terminan y debemos renovarlos, firmar otrosíes, tenemos que firmar contratos de mantenimientos urgentes, se daña un ducto de la copropiedad, ¿quién responde? No, no tenemos una representación legal porque hace tres meses, cuatro meses la solicité y aún no tenemos administrador en la copropiedad, entonces importante este tema.

Otro tema es, zonas comunes de uso exclusivo, ¿qué estamos encontrando en las zonas comunes de uso exclusivo? Algunas constructoras aprovechan para sus contratistas entregarles predios y aprovechar y entregarles zonas de uso exclusivo, que en realidad perjudican es a los copropietarios y a las copropiedades, ¿qué sucede en este caso? La jurisprudencia porque no nos lo dice la Ley 675, nos dice que para poder nosotros desafectar esa zona común de uso exclusivo necesitamos aparte del 70% de coeficiente, necesitamos, además, la autorización del propietario del bien que está haciendo uso de ese bien común de uso exclusivo. Entonces, yo creo que necesitamos una mejor reglamentación al respecto para que no se vea afectada la copropiedad en largos trámites, largas demandas como hace un momento manifestaba un participante.

Claridad frente a los manuales de convivencia, las multas elevadas a los manuales de convivencia, una de las causas que más llenan las Inspecciones de Policía, son violaciones al debido proceso, no existe claridad en la Ley 675 que esas multas deban ser elevadas al reglamento de propiedad horizontal, ¿qué sucede? El desconocimiento, la falta de capacitación que debía ser obligatoria por parte del Gobierno nacional a los administradores, la falta de capacitación y de conocimiento de los mismos hacen que estos impongan multas que no están elevadas al

reglamento de propiedad horizontal, y encontramos una violación al debido proceso, las inspecciones se llenan de querellas para una misma solución, qué pena con usted, no podía incluir esas multas.

Hay una problemática y lo hablo desde el punto de vista jurídico y es, las demandas ejecutivas en contra de los copropietarios morosos, existe una gran problemática en este momento y es el pago de los honorarios de los abogados, ¿qué sucede? Los pagos de los honorarios de los abogados están a cargo del deudor, muchas veces las copropiedades tienen que iniciar los cobros jurídicos y sobre los intereses moratorios que recogen, pues sencillamente pagar, qué pena, están a cargo los pagos de honorarios a cargos de la copropiedad, me equivoqué, qué pena, están a cargo de la copropiedad, ¿qué hace la copropiedad? Pues tienen que pagar de los intereses moratorios que recogen por esa mora, pagarle los honorarios al deudor porque el deudor le dice: qué pena, yo no pagué, yo duré tantos años sin pagar expensas comunes, yo les generé a ustedes un problema de presupuesto porque usted no pudo ejecutar el presupuesto que le había aprobado la asamblea general de copropietarios, y, además, yo no le voy a pagar el abogado, páguelo usted. Entonces, sería muy bueno que se analizara el tema de que esos honorarios jurídicos fuesen pagados por el deudor moroso, es la persona que está creando la problemática al interior de la copropiedad, y es la persona que debería hacerse cargo de esa carga, de pagar esa labor que está ejerciendo el abogado.

Otro tema, la recepción de zonas comunes, estoy totalmente de acuerdo con que no tenemos claridad frente a la recepción de zonas comunes, debería quedar claro al interior de la Ley 675, el procedimiento que se debe adelantar de conformidad al Estatuto del Consumidor, ¿cuáles son los términos que tiene el administrador? Mire, todos los administradores llegan a uno y es no, pero es que a mí ya me entregaron las zonas comunes, venga ya se las entregaron, pero ¿y la garantía qué? No, pero es que imagínese que ellos me dijeron que me entregaron las zonas comunes en el momento en que me entregaron la primera unidad residencial y como es un conjunto por etapas, me la entregaron hace cinco años y el Estatuto del Consumidor me dice que, solo tenía un año y resulta que ellos le entregaron las zonas comunes fue a su administrador delegado.

Es decir, yo como copropietario sé que tampoco está claro, yo como constructora soy el administrador delegado y la ley no me faculta, la ley en ningún momento dice, usted va a dejar de ser el delegado, no, a mí la ley lo que me autoriza es a contratar una persona para que ejerza esa función en mi nombre, yo no le puedo entregar las zonas comunes a esa persona porque me las estoy entregando yo con yo. Entonces, es una problemática que está pasando en los conjuntos, en los conjuntos que se están desarrollando por etapas. Muchas gracias por la oportunidad de presentar mi intervención, y espero se puedan tener en cuenta algunos de los puntos que se están presentando.

### Presidente:

A usted gracias, Paola. Hemos terminado con las personas que se inscribieron en plataforma, al igual que las que se escribieron en el transcurso de la audiencia. De verdad que, reiteramos el favor de quienes así lo consideren enviar vía internet, vía link, las observaciones a los proyectos del cual saldrá uno solo, para presentar ponencia ante la Comisión Primera de Cámara de Representantes, además, quienes puedan tener acceso tanto con la doctora Delcy, como con la doctora Olga B., pues están muy interesadas en poder llevar esas inquietudes que ustedes coloquen a disposición de alimentar este proyecto para entregar la mejor norma.

El siguiente punto del orden del día, señora Secretaria.

### Secretaria:

Señor Presidente y señoras honorables Representantes y asistentes, ha terminado el orden del día, no sin antes manifestar y dejar la constancia de que hemos dado estricto cumplimiento al artículo 230 de la Ley 5ª, y manifestar, además, que esta audiencia será transcrita y publicada en la *Gaceta del Congreso*, no solo para que la conozcan los integrantes de la Comisión Primera de la Cámara, sino todos los Representantes que discutirán y votarán este proyecto.

Así que Presidente, usted ha terminado la audiencia siendo las 4:08 p. m. Mil gracias a todos.

### Presidente:

Mil gracias a todos y a todas.

### Anexos: nueve (9) folios.

| HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES<br>COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL   |   |
|---|---|
| LEGISLATURA 2022 - 2023   |   |
| AUDIENCIA PÚBLICA   |   |
| IBAGUÉ - TOLIMA   |   |
| ORDEN DEL DIA   |   |
| Viernes diez (10) de febrero de 2023  |   |
| 02:00 P.M.  |   |
| I   |   |
| Lectura de resolución No. 025<br>(Febrero 03 de 2023)   |   |
| II  |   |
| Audiencia Pública   |   |
| Tema: Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones".   |   |
| Autores: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León, Alvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Ewills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Mendez Hernandez, Luis Eduardo Díaz Mateus, Jose Jaime Uscátegui Pastrana //PP.L.205/2022C/// HH.RR. Olga Lucia Velasquez Nieto, Olga Beatriz Gonzalez Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia. |   |
| Ponentes: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano   |   |
| Proyectos publicados, Gacetas: 1239/2022 y 1446/2022  |   |
| Lugar: Recinto Asamblea Departamental del Tolima - ubicado en la Calle 11 2-29 de la ciudad de Ibagué.  |   |
| Enlace para inscripción: <a href="https://forms.gle/C9QFXTFzwBjvB157">https://forms.gle/C9QFXTFzwBjvB157</a>  |   |
| Proposición No. 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los Honorables Representantes HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.   |   |
| III   |   |
| Lo que propongan los Honorables Representantes  |   |
| El Presidente,<br>Juan Carlos Wills Ospina  | El Vicepresidente,<br>Heráclito Landínez Suárez |
| La Secretaria,<br>Amparo Yaneth Calderón Perdomo  | La Subsecretaria,<br>Dora Sonia Cortés Castillo |

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:  
JUAN CARLOS WILLS  
Presidente  
Comisión Primera  
Cámara de Representantes  
Bogotá

N:070

Respetado Señor Presidente:

Audiencia Pública # 19 A

En atención al proposición a probada en la Comisión Primera el 18 de octubre de 2022 la cual dispone la celebración de audiencias públicas en las entidades territoriales para escuchar a la ciudadanía en relación al proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de la propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" por intermedio suyo solicito autorización para celebrar las mencionadas audiencias públicas en las siguientes ciudades:

Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chia, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Agradezco su atención,

*[Signature]*  
OSCAR SÁNCHEZ LEÓN  
Representante a la Cámara



Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:  
JUAN CARLOS WILLS  
Presidente  
Comisión Primera  
Cámara de Representantes

N:070

*[Signature]*  
Jor: 18/10/22  
10:16 a

Respetado Señor Presidente:

Audiencia Pública # 19

En atención al artículo 230 y 264 numeral 3 de la ley 5ta de 1992, y teniendo en cuenta el trámite del proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", por intermedio suyo solicitamos la autorización para celebrar audiencias públicas en las entidades territoriales con el fin de nutrir y fortalecer el proyecto desde diferentes perspectivas.

Agradezco su atención,

*[Signature]*  
OSCAR SÁNCHEZ LEÓN  
Coordinador Ponente

*[Signature]*  
JOSE JAIME USCATÉGUI  
Coordinador Ponente

*[Signature]*  
JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ  
Ponente

*[Signature]*  
DELCY ESPERANZA ISAZA  
Ponente



Jor.

*[Signature]*  
ALIRIO URIBE MUÑOZ  
Ponente

*[Signature]*  
JORGE ELIECER TAMAYO  
Ponente

*[Signature]*  
LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO  
Ponente

*[Signature]*  
MARELEN CASTILLO TORRES  
Ponente

*[Signature]*  
DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO  
Ponente

*[Signature]*  
JAMES MOSQUERA TORRES  
Ponente

N:070



SbSG2.1-0479-22  
Bogotá D.C., 1 de noviembre de 2022

Doctora  
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO  
Secretaria Comisión Primera Constitucional  
Cámara de Representantes

Cordial saludo:

De la manera más atenta y respetuosa me permito remitir a su despacho copia de la Proposición No:

- 1. 063 - Uno (2 folios)
- 2. 070 - Cuatro (4 folios)

La cual fue leída y discutida por la Plenaria de la Corporación, en sesión realizada el día martes 1 de noviembre de 2022.

Atentamente,

*[Signature]*  
RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ  
Subsecretario General

Anexo al expediente  
Ingrid N.



CP.CP.3.1 - 0527 - 2022  
Bogotá D.C., 26 de Octubre de 2022

Doctor  
**RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ**  
Subsecretario General  
Cámara de Representantes  
Ciudad



Respetado Doctor:

De manera atenta me permito enviar a usted para la respectiva **aprobación en Plenaria**, la Proposición No. 19 radicada en este despacho el 18 de Octubre y aprobada en sesión del 18 de Octubre de 2022 Acta No. 20, suscrita por los HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano, mediante el cual solicitan la realización de Audiencias Públicas sobre el **Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"** Cabe anotar que en comunicación del H. Representante Oscar Sánchez, la cual se adjunta, enuncia las ciudades en las cuales se realizarán las audiencias públicas sobre el mencionado proyecto, Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chía, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Cordial saludo,

**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
Secretaria General Comisión Primera

Anexo: Proposición y oficio H.R. OSCAR SANCHEZ LEON  
Esther A.

Comisión Primera de la H. Cámara de Representantes  
Carrera 7ª N° 8 - 68, oficina 338 B [www.camara.gov.co](http://www.camara.gov.co)  
PBX: 3904050 Ext. 4288 - 4289 Email: [comision.primeracomision@camara.gov.co](mailto:comision.primeracomision@camara.gov.co)

**RESOLUCIÓN No. 025**  
(febrero 3 de 2023)

**"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PUBLICA"**

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 mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los HH.RR OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Coordinador Ponente, JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA Coordinador Ponente, JORGE MENDEZ HERNANDEZ, DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA, ALIRIO URIBE MUÑOZ, JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA, LUIS ALBERTO ALBAN URBANO, MARELEN CASTILLO TORRES y JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES, Ponentes del Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.", han solicitado la realización de Audiencia Pública.
- 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 éstas 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 No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones."

**Artículo 2º.** La Audiencia Pública se realizará el viernes 10 de febrero de 2023, a las 2:00 p.m., en el Recinto Asamblea Departamental del Tolima, ubicado en la Calle 11 No. 2 - 29, Ibagué - Tolima.

**Artículo 3º.** Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarse hasta el jueves 9 de febrero de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/UHLPANb8o1kvqjGU9>

**Artículo 4º.** La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON, Autor del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

**Artículo 5º.** La Secretaría 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.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., el tercer (3) día del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente,  
**JUAN CARLOS WILLS OSPINA**

Vicepresidente,  
**HERACLITO LANDINEZ SUAREZ**

Secretaría,  
**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**

**OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON**  
PRESIDENTE

**AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**  
SECRETARIA