



Bogotá, D.C., 12 de noviembre de 2024

Doctor
ARIEL FERNANDO ÁVILA MARTÍNEZ
Presidente de la Comisión Primera
Senado de la República

**INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 122 DE 2024 SENADO
“POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE
MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL”**

Honorables Senadores: Por designación de la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente del Senado de la República, me ha correspondido el estudio del Proyecto de Ley número 122 de 2024 Senado" **POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**", iniciativa que ha sido puesta a consideración del Congreso de Colombia, por el **H.S:** Antonio José Correa Jiménez y otras firmas.

OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la inclusión del procedimiento para la imposición de multas por la inasistencia injustificada a las asambleas generales, en donde primen los principios de proporcionalidad, legalidad y necesidad, además, del respeto por el debido proceso incluidos los derechos de defensa, contradicción e impugnación. En aras de evitar los abusos que se están presentando por parte de las asambleas generales de copropietarios que imponen las multas sin el cumplimiento del debido proceso representando un beneficio económico para las administraciones en detrimento de los propietarios.

IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE MODIFICAR LA LEY 675 DE 2001

La asamblea de copropietarios es el máximo órgano administrativo de la propiedad horizontal, la cual está en cabeza del administrador quien es elegido por el pleno de la asamblea general o por el consejo de administración, como representante legal de dicha copropiedad debe velar por los intereses de quienes han depositado



en él su confianza, para ello entre las labores que establece la ley, se destacan: Convocar a la asamblea y reuniones necesarias para someter a aprobación el balance general, el inventario y las cuentas del administrador anterior. Frente a dicha función, se ha presentado situaciones de carácter conflictivas ya que, en algunas copropiedades las administraciones han abusado de la facultada otorgada por la ley 675 del 2001, respecto de las sanciones por las inasistencias a las asambleas realizadas anualmente. Este proyecto de ley tiene como finalidad, regular la sanción de carácter económica, impuesta por la administración frente a las inasistencias a las asambleas, ello con la finalidad de que no existan multas exorbitantes que ponga en una situación de vulnerabilidad y afectación económica a los propietarios. Es importante establecer que, la iniciativa en mención, quiere lograr una mayor democracia e intervención de todos los propietarios, para garantizar que las reuniones realizadas anualmente por parte de la administración, cuente con la participación total de los propietarios.

La Ley 675 de 2001, Ley de Propiedad Horizontal determina que es una obligación de los copropietarios reunirse cada año para tratar los temas relevantes de la copropiedad, puesto que, todos los copropietarios tienen derecho a participar votar en estas asambleas en donde se toman decisiones cruciales para la comunidad. La asamblea anual de copropietarios se debe hacer dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal. En caso de no poder asistir, debe informarse con antelación a la administración y considerar la opción de otorgar el poder a otras personas. Otra alternativa es la participación virtual a través de videoconferencias o plataformas online sujetas a consideración de los encargados de la Asamblea.

La administración deberá ofrecer alternativas tales como avisar con antelación u otorgar el poder a otra persona, muestra consideración y puentes de comunicación para que todos asistan a la Asamblea e implementar el uso de plataformas virtuales brinda flexibilidad a los copropietarios. Lo que posibilita una gestión eficiente y participativa de los copropietarios de los conjuntos residenciales. Dentro del Artículo 59 de la Ley 675 se contemplan tres categorías de sanciones por no asistir a la asamblea general: sociales, monetarias y restrictivas.

El artículo 60 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las sanciones, incluyendo multas, deben ser impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, siempre que el reglamento les otorgue esa facultad, respetando procedimientos detallados en el reglamento. Las sanciones en el ámbito de la propiedad horizontal sólo pueden aplicarse después de un proceso adecuado, que incluye:

Convocatoria: Debe realizarse con 15 días calendario de antelación para la primera convocatoria.



Notificación: Se debe notificar a cada propietario a la última dirección registrada.

Derecho a la defensa: El copropietario tiene derecho a presentar excusas por su inasistencia.

Evaluación de la defensa: El ente sancionador decide si acepta las pruebas y aplica la multa.

Cobro de la multa: El administrador inicia el cobro de la multa, intereses de mora y otros valores legales.

La omisión de este procedimiento podría constituir una violación al derecho al debido proceso. Se deben considerar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, aplicando criterios de proporcionalidad y graduación según la gravedad del incumplimiento. Antes de aplicar multas, es crucial agotar otras medidas correctivas, como llamados de atención personales o públicos, para que el copropietario sea consciente de la falta. Este marco legal busca equilibrar la autoridad de los órganos de gestión con los derechos de los propietarios.

Finalmente, la corte constitucional en su Sentencia C- 318/2002 estableció que, las regulaciones legales del derecho del dominio sobre los bienes comunes nacen directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados; los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y **las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones**, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley. Quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, por tanto, no puede negárseles la posibilidad de ser oídos, antes de que se adopten decisiones pertinentes que puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes con sujeción al reglamento de propiedad horizontal. Los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa; ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando sean o no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, **deberá siempre**



observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Si bien es cierto, que la ley permite a los copropietarios ponerse de acuerdo acerca de las multas a imponer en caso de inasistencia Injustificada a la asamblea general de propietarios, también lo es, que todo tipo de sanción debe seguir un procedimiento que respete el derecho al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, el cual consagra los derechos de defensa, contradicción y proporcionalidad de las sanciones.

Constitución Política de Colombia:

ARTICULO 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso

Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.":

ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. *El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las*



normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.*
- 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.*
- 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.*

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo

ARTÍCULO 60. *Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.*

PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

De acuerdo a lo anterior, a continuación, se relacionan las propuestas de modificación del texto original del proyecto:

TEXTO ORIGINAL	PLIEGO DE MODIFICACIÓN
<p>ARTÍCULO 1o. Adiciónese al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 el siguiente párrafo el cual quedará así:</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los estatutos de propiedad horizontal deberán contener el procedimiento para la imposición de multas por inasistencia injustificada a la asamblea general de propietarios, respetando el debido proceso, el cual deberá contener como mínimo: un llamado de atención por primera inasistencia del cual se dejará constancia en el acta del día en que se llevó a cabo la asamblea, una multa hasta de dos Salarios Mínimos Diarios Vigentes (SMLDV) por inasistencia injustificada por segunda ocasión y una multa que no podrá superar un canon, de arrendamiento en caso de insistir injustificadamente por tercera ocasión.</p> <p>ARTÍCULO 2°. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación.</p>	<p>ARTÍCULO 1o. Adiciónese al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 el siguiente párrafo:</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los estatutos de propiedad horizontal deberán contener el procedimiento para la imposición de multas por inasistencia injustificada a la asamblea general de propietarios; además, en la convocatoria deberá advertir sobre la obligación de asistir o delegar través de un poder debidamente constituido. Respetando el debido proceso, el cual deberá contener como mínimo: un llamado de atención por primera inasistencia del cual se dejará constancia en el acta del día en que se llevó a cabo la asamblea, en la segunda inasistencia la multa será 50% de la cuota de administración vigente, si se presenta una tercera y subsiguientes inasistencias la multa será 150 % de la cuota de administración vigente.</p> <p>La copropiedad que tenga estatutos sobre la imposición de las multas, se ajustara a estos parámetros en el término de 3 años.</p> <p>ARTÍCULO 2°. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.</p>



CONFLICTO DE INTERÉS

De conformidad con la ley 2003 de 2019, que reformó la Ley 5ª de 1992 en lo relativo al régimen de conflicto de interés de los congresistas se señala que, para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias, específicamente prevista en literal A), la cual argumenta que, *“cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir, cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores”*

PROPOSICIÓN

Por las anteriores consideraciones, presento ponencia positiva y, en consecuencia, solicito a los integrantes de la Comisión Primera del Senado de la República, dar PRIMER DEBATE al proyecto de Ley 122 DE 2024 Senado *“Por medio de la cual se fortalece el procedimiento de multas de inasistencia en la propiedad horizontal”*, conforme al Pliego de Modificaciones que se anexa.

Atentamente,

Julio Elías Chagui Florez

JULIO ELIAS CHAGUI FLOREZ
Senador de la República



**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NO.
122 DE 2024 SENADO**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE
MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL”**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Adiciónese al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los estatutos de propiedad horizontal deberán contener el procedimiento para la imposición de multas por inasistencia injustificada a la asamblea general de propietarios; además, en la convocatoria deberá advertir sobre la obligación de asistir o delegar a través de un poder debidamente constituido. Respetando el debido proceso, el cual deberá contener como mínimo: un llamado de atención por primera inasistencia del cual se dejará constancia en el acta del día en que se llevó a cabo la asamblea, en la segunda inasistencia la multa será 50% de la cuota de administración vigente, si se presenta una tercera y subsiguientes inasistencias la multa será 150 % de la cuota de administración vigente.

La copropiedad que tenga estatutos sobre la imposición de las multas, se ajustara a estos parámetros en el término de 3 años.

ARTÍCULO 2°. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Atentamente

Julio Elías Chagui Florez

JULIO ELIAS CHAGUI FLOREZ
Senador de la República