



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)
IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 900

Bogotá, D. C., viernes, 31 de julio de 2026

EDICIÓN DE 25 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariassenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 057 DE 2026 CÁMARA

Por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., 20 de julio de 2026

Señor

Secretario General

Cámara de Representantes

Asunto: Radicación del Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara, por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

Respetado,

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 150 de la Constitución, ponemos a consideración de la Cámara de Representantes el proyecto de citado en referencia, a fin de que surta el respectivo trámite legislativo.

Cordialmente,

David Gerardo Cote Rodríguez
Representante a la Cámara por Bogotá, D.C.
Partido Centro Democrático

PROYECTO DE LEY NÚMERO 057 DE 2026 CÁMARA

Por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto: La presente ley tiene por objeto fortalecer la protección del derecho de propiedad de los copropietarios, la transparencia en la administración de los recursos colectivos, la rendición de cuentas, la responsabilidad de los órganos de administración, los mecanismos de acceso a la información y las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, mediante la modificación y adición de disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50. Naturaleza del administrador y deberes generales: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado en la forma prevista por la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El administrador responderá por los perjuicios que por dolo o culpa grave ocasione a la persona jurídica, a los copropietarios o a terceros en ejercicio de sus funciones.

En el ejercicio de su cargo deberá actuar con diligencia, lealtad, transparencia, buena fe y observancia estricta de la ley, del reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones

válidamente adoptadas por los órganos de dirección y administración.

El administrador deberá proteger los intereses de la persona jurídica y de los copropietarios, garantizar la adecuada administración de los bienes y recursos comunes, prevenir situaciones de conflicto de interés y suministrar información veraz, completa, actualizada y verificable cuando legalmente corresponda.

Artículo 3º. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador: Son funciones del administrador:

1. Convocar oportunamente a la asamblea general de propietarios y al consejo de administración cuando hubiere lugar a ello.
2. Ejecutar y hacer cumplir las decisiones adoptadas por la asamblea general y el consejo de administración.
3. Velar por la conservación de los bienes comunes y ejercer la debida diligencia en la administración de los recursos de la copropiedad.
4. Recaudar y administrar los recursos de la persona jurídica de conformidad con la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presupuesto aprobado.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la persona jurídica.
6. Custodiar y conservar los libros, actas, contratos, estados financieros y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.
7. Garantizar a los copropietarios el acceso a la información y documentación respecto de la cual tengan derecho legal de consulta.
8. Presentar a la asamblea general de propietarios informe anual de gestión acompañado de los estados financieros correspondientes.
9. Revelar oportunamente cualquier situación que pueda generar conflicto entre sus intereses particulares y los intereses de la persona jurídica o de los copropietarios.
10. Abstenerse de intervenir en decisiones respecto de las cuales exista conflicto de interés debidamente identificado.
11. Celebrar los actos y contratos necesarios para la administración de la copropiedad, garantizando criterios de transparencia, eficiencia, economía y responsabilidad.
12. Las demás previstas en la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios.

Artículo 4º. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 56. Revisor Fiscal: Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, quien deberá ser contador

público titulado con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores.

En los edificios o conjuntos de uso residencial será potestativo establecer la figura del Revisor Fiscal, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad horizontal.

El Revisor Fiscal ejercerá sus funciones con independencia, autonomía técnica e imparcialidad y responderá por el cumplimiento de los deberes establecidos en la ley.

Son funciones del Revisor Fiscal:

1. Verificar que las actuaciones de los órganos de administración se ajusten a la Constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea general de propietarios.
2. Vigilar que la administración de los recursos de la persona jurídica se realice conforme a los principios de legalidad, transparencia, eficiencia y responsabilidad.
3. Revisar periódicamente la contabilidad, los estados financieros y los soportes documentales de la persona jurídica.
4. Informar oportunamente a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración y a las autoridades competentes sobre las irregularidades que advierta en ejercicio de sus funciones.
5. Presentar a la asamblea general de propietarios los informes que resulten necesarios para el adecuado ejercicio del control sobre la gestión administrativa y financiera de la copropiedad.
6. Verificar el adecuado manejo y destinación de los recursos del fondo de imprevistos y de los demás recursos administrados por la persona jurídica.
7. Las demás previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. No podrá ejercer como Revisor Fiscal quien tenga vínculos de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el administrador, miembros del consejo de administración o contratistas de la copropiedad.

Parágrafo 2º. Tampoco podrá ejercer como Revisor Fiscal quien mantenga relaciones comerciales, contractuales o económicas que comprometan su independencia respecto de la persona jurídica, el administrador o los miembros del consejo de administración.

Parágrafo 3º. El incumplimiento grave o reiterado de los deberes establecidos en el presente artículo dará lugar a las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, disciplinarias, fiscales o penales a que haya lugar.

Artículo 5º. Adiciónese a la Ley 675 de 2001 un capítulo nuevo denominado “De la Transparencia,

la Responsabilidad y la Inspección, Vigilancia y Control", el cual contendrá las siguientes disposiciones:

Artículo 6°. Derecho de acceso a la información:

Todo propietario tendrá derecho a conocer y examinar, directamente o por conducto de apoderado, los libros, actas, contratos, estados financieros, soportes contables y demás documentos relacionados con la administración de la persona jurídica, con excepción de aquellos sometidos a reserva legal.

La administración deberá garantizar el acceso oportuno a dicha información en los términos establecidos en la presente ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

La negativa injustificada de acceso a la información constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 7°. Conservación y custodia documental: El administrador será responsable de la adecuada conservación, organización, custodia y disponibilidad de los libros, actas, contratos, soportes contables, estados financieros y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.

Los documentos deberán conservarse por un término no inferior a diez (10) años, sin perjuicio de los términos superiores establecidos en otras disposiciones legales.

La pérdida, destrucción, alteración u ocultamiento injustificado de documentación relacionada con la administración constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que haya lugar.

Artículo 8°. Deber de revelación de conflictos de interés: Los administradores, miembros de los consejos de administración, revisores fiscales y demás personas que participen en la adopción de decisiones relacionadas con la administración de la persona jurídica deberán informar de manera inmediata, completa y verificable cualquier situación que pueda generar conflicto entre sus intereses particulares y los intereses de la copropiedad.

La revelación deberá efectuarse tan pronto como la situación sea conocida por el respectivo obligado y antes de intervenir en la deliberación o adopción de la decisión correspondiente.

Artículo 9°. Deber de abstención: Quien se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés deberá abstenerse de participar en la discusión, deliberación, recomendación, votación o adopción de la respectiva decisión.

La omisión del deber de abstención dará lugar a las responsabilidades y sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las demás acciones que procedan conforme al ordenamiento jurídico.

Artículo 10. Autoridades competentes para el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control: Las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley serán ejercidas por los municipios y distritos respecto de las

personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal ubicadas dentro de su respectiva jurisdicción.

En Bogotá, Distrito Capital, dichas funciones serán ejercidas a través de las Alcaldías Locales, de conformidad con la distribución de competencias que establezca la Administración Distrital. Las entidades territoriales ejercerán estas funciones con observancia de los principios de legalidad, coordinación, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y debido proceso.

Parágrafo: Las funciones previstas en este artículo serán ejercidas por las dependencias que determine cada entidad territorial conforme a su estructura administrativa y autonomía organizacional, sin que la presente ley implique la creación obligatoria de nuevas entidades, organismos, dependencias o plantas de personal.

Artículo 11. Sujetos sometidos a inspección, vigilancia y control: Estarán sometidos a las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley:

1. Los administradores de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.
2. Las personas jurídicas que ejerzan profesionalmente actividades de administración de propiedad horizontal.
3. Los miembros de los consejos de administración.
4. Los revisores fiscales.

Parágrafo 1°. Las actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control tendrán por finalidad la protección de los derechos de los copropietarios, la transparencia en la administración de los recursos comunes, el cumplimiento de la ley y la adecuada gestión de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. Las funciones de inspección, vigilancia y control no comprenden la resolución de controversias de naturaleza civil, contractual o de propiedad privada, ni sustituyen las competencias de la jurisdicción ordinaria o de la asamblea general de propietarios.

Artículo 12. Facultades de inspección: En ejercicio de la función de inspección, las autoridades competentes podrán:

1. Solicitar, recibir y verificar información relacionada con el funcionamiento de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.
2. Requerir la presentación de libros, actas, contratos, estados financieros, soportes contables y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.
3. Solicitar informes, certificaciones o aclaraciones relacionadas con hechos objeto de verificación.

4. Realizar visitas administrativas de inspección cuando resulte necesario para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
5. Requerir la adopción de medidas orientadas al cumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias.

Parágrafo: Las facultades de inspección tendrán carácter preventivo y se ejercerán con respeto por la autonomía de las copropiedades y las garantías del debido proceso.

Artículo 13. Facultades de vigilancia: En ejercicio de la función de vigilancia, las autoridades competentes podrán:

1. Hacer seguimiento al cumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en los reglamentos de propiedad horizontal.
2. Verificar la implementación de correctivos derivados de actuaciones administrativas anteriores.
3. Requerir planes de mejoramiento cuando se identifiquen deficiencias administrativas susceptibles de corrección.
4. Efectuar seguimiento a situaciones que puedan comprometer los derechos de los copropietarios o el adecuado manejo de los recursos comunes.
5. Emitir recomendaciones y requerimientos dirigidos a promover el cumplimiento del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo: Las actuaciones de vigilancia tendrán carácter preventivo y correctivo y estarán orientadas a evitar la ocurrencia de afectaciones al patrimonio colectivo y a los derechos de los copropietarios.

Artículo 14. Facultades de control: En ejercicio de la función de control, las autoridades competentes podrán:

1. Ordenar la adopción de medidas correctivas para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al régimen de propiedad horizontal.
2. Ordenar la entrega de información, documentos o registros cuya presentación sea obligatoria conforme a la ley.
3. Ordenar la adopción de planes de mejoramiento cuando se identifiquen incumplimientos susceptibles de corrección.
4. Impartir órdenes administrativas dirigidas a restablecer el cumplimiento de las obligaciones legales incumplidas.
5. Iniciar actuaciones administrativas sancionatorias cuando existan méritos para ello.
6. Adoptar las medidas preventivas previstas en la presente ley.

Parágrafo: Las facultades de control se ejercerán con estricta observancia del debido proceso y con

pleno respeto por la autonomía de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 15. Inicio de actuaciones administrativas: Las actuaciones administrativas podrán iniciarse:

1. De oficio.
2. Por solicitud de cualquier copropietario.
3. Por informe del Revisor Fiscal.
4. Por informe de autoridades.
5. Por queja o denuncia presentada por cualquier persona que acredite interés directo.

Recibida la solicitud o iniciada la actuación de oficio, la autoridad competente evaluará la procedencia de la actuación administrativa y determinará las medidas a que haya lugar.

Artículo 16. Procedimiento administrativo: Las actuaciones administrativas adelantadas en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control se sujetarán a los principios constitucionales del debido proceso y a las disposiciones contenidas en la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Contra los actos administrativos que se expidan en ejercicio de las facultades previstas en la presente ley procederán los recursos establecidos en la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 17. Medidas preventivas: Cuando existan elementos que permitan inferir la posible afectación de los derechos de los copropietarios, del patrimonio común o el incumplimiento grave de las obligaciones previstas en la ley, la autoridad competente podrá adoptar, mediante decisión motivada, las siguientes medidas preventivas:

1. Ordenar la presentación de información o documentación específica.
2. Ordenar la adopción de acciones correctivas inmediatas.
3. Ordenar la elaboración e implementación de planes de mejoramiento.
4. Requerir la suspensión de actuaciones administrativas que puedan generar perjuicios graves a la persona jurídica o a los copropietarios.
5. Ordenar la convocatoria de asamblea general extraordinaria cuando resulte necesaria para la protección de los derechos de los copropietarios, la adopción de medidas urgentes o la corrección de situaciones que afecten el adecuado funcionamiento de la persona jurídica.

Las medidas preventivas tendrán carácter temporal y deberán ser proporcionales a los hechos que las motivan.

Artículo 18. Sujetos sancionables: Podrán ser sujetos de las sanciones previstas en la presente ley:

1. Los administradores.
2. Las personas jurídicas que ejerzan profesionalmente actividades de administración de propiedad horizontal.
3. Los miembros de los consejos de administración.
4. Los revisores fiscales.

Parágrafo 1º. Las sanciones recaerán sobre las personas responsables de la conducta investigada y no tendrán por finalidad trasladar cargas económicas a los copropietarios que resulten afectados por dichas conductas.

Parágrafo 2º. Los recursos provenientes de las multas impuestas en virtud de la presente ley ingresarán al presupuesto de la respectiva entidad territorial y deberán destinarse al fortalecimiento institucional de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley, de conformidad con las normas presupuestales aplicables.

Parágrafo 3º. La imposición de las sanciones previstas en la ley se sujetará a los principios del derecho administrativo sancionador y al procedimiento establecido en la Ley 1437 de 2011, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa.

Artículo 19. Sanciones administrativas. Las autoridades competentes podrán imponer, según la gravedad de la conducta, una o varias de las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita.
2. Multa hasta por cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
3. Suspensión temporal para ejercer actividades de administración de propiedad horizontal hasta por cinco (5) años.
4. Inhabilidad temporal para ejercer cargos de administración, dirección o revisoría fiscal en propiedad horizontal hasta por diez (10) años.

Parágrafo. Las sanciones previstas en el presente artículo se impondrán sin perjuicio de las responsabilidades civiles, fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

Artículo 20. Graduación de las sanciones: Para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

1. La gravedad de la conducta.
2. La afectación ocasionada a los derechos de los copropietarios.
3. La afectación al patrimonio común.
4. La existencia de beneficio económico derivado de la conducta.
5. La reincidencia.
6. La obstrucción de las actuaciones de inspección, vigilancia y control.

7. La colaboración con las autoridades competentes.

Artículo 21. Registro territorial de sanciones ejecutoriadas: Las entidades territoriales que ejerzan funciones de inspección, vigilancia y control llevarán un registro de las sanciones ejecutoriadas impuestas en virtud de la presente ley.

La información contenida en dicho registro será pública, sin perjuicio de las restricciones establecidas en la legislación sobre protección de datos personales y acceso a la información pública.

Las entidades territoriales podrán intercambiar la información contenida en dichos registros para efectos del ejercicio de las funciones previstas en la presente ley.

Artículo 22. Orden administrativa de convocatoria extraordinaria: Cuando existan indicios serios de incumplimientos graves a la ley, al reglamento de propiedad horizontal o a las decisiones de la asamblea general de propietarios, y tales circunstancias puedan afectar los derechos de los copropietarios o el patrimonio común, la autoridad competente podrá ordenar al administrador o al consejo de administración la convocatoria de una asamblea general extraordinaria.

La convocatoria deberá efectuarse dentro del término señalado por la autoridad competente.

El incumplimiento injustificado de esta orden constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 23. Deber de colaboración: Los administradores, miembros de consejos de administración, revisores fiscales y demás personas sometidas a las funciones de inspección, vigilancia y control deberán colaborar con las autoridades competentes y suministrar la información, documentación y explicaciones que les sean requeridas en ejercicio de sus funciones.

La obstrucción, negativa injustificada, ocultamiento de información o suministro de información falsa constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 24. Adiciónese el artículo 60S de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 60S. Protección del patrimonio común: Los administradores, miembros de los consejos de administración y revisores fiscales deberán adoptar las medidas necesarias para la adecuada protección, conservación y destinación de los bienes y recursos comunes de la copropiedad.

Toda actuación contraria a la ley, al reglamento de propiedad horizontal o a los intereses de la persona jurídica que genere afectación al patrimonio común dará lugar a las responsabilidades y sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las demás acciones judiciales o administrativas a que haya lugar.

Artículo 24. Remoción del administrador: Cuando mediante decisión administrativa debidamente ejecutoriada se establezca la comisión

de infracciones graves o reiteradas al régimen de propiedad horizontal por parte del administrador, la autoridad competente podrá ordenar la convocatoria de asamblea extraordinaria para que esta adopte la decisión correspondiente.

La orden administrativa deberá cumplirse dentro del término que establezca la autoridad competente. El incumplimiento injustificado de la orden dará lugar a las sanciones previstas en la presente ley.

Artículo 25. Límites a las restricciones reglamentarias y criterios de razonabilidad en el uso de bienes comunes: Los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y decisiones de los órganos de administración podrán establecer reglas para el uso, goce y disfrute de los bienes comunes, así como medidas orientadas a garantizar la seguridad, la salubridad, la tranquilidad y la adecuada convivencia dentro de la copropiedad.

Las restricciones que se adopten deberán fundarse en criterios objetivos, razonables y proporcionales a la finalidad perseguida, respetar los derechos de los propietarios, residentes y tenedores, y no podrán constituir prohibiciones generales o absolutas que carezcan de justificación técnica o jurídica suficiente.

No podrán establecerse prohibiciones generales o absolutas respecto del tránsito, acceso o permanencia de animales domésticos y de compañía en bienes comunes, sin perjuicio de las medidas de seguridad, salubridad, convivencia y tenencia responsable previstas en la ley y en los reglamentos de propiedad horizontal.

Las regulaciones relacionadas con el uso de bienes comunes deberán orientarse a la protección de los intereses colectivos de la copropiedad y no podrán traducirse en restricciones arbitrarias o discriminatorias respecto de personas, núcleos familiares, visitantes o propietarios de animales domésticos y de compañía cuya tenencia se encuentre permitida por la legislación vigente.

Toda medida restrictiva deberá garantizar el debido proceso y observar los principios de razonabilidad, proporcionalidad, igualdad y respeto por los derechos de los residentes.

Artículo 26. Implementación y sostenibilidad fiscal: La implementación de las disposiciones previstas en la presente ley se realizará con cargo a los recursos presupuestales existentes de las entidades competentes. La presente ley no autoriza ni ordena la creación de entidades públicas, organismos, unidades administrativas especiales, establecimientos públicos o cualquier otra estructura administrativa del orden nacional, departamental, distrital o municipal; tampoco implicará la creación obligatoria de plantas de personal, cargos públicos o apropiaciones presupuestales adicionales para la Nación o las entidades territoriales.

Las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en esta ley serán ejercidas por las dependencias que determinen los municipios y distritos dentro de sus estructuras administrativas existentes, de conformidad con los principios de autonomía territorial, eficiencia administrativa y sostenibilidad fiscal.

Las entidades territoriales podrán financiar el ejercicio de las funciones previstas en la presente ley con cargo a los recursos de su presupuesto y a los ingresos provenientes de las multas impuestas en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control, conforme a las normas presupuestales aplicables.

Artículo 27. Régimen de transición: Las entidades territoriales contarán con un término de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para adoptar las medidas administrativas necesarias para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley.

Durante dicho término continuarán aplicándose las disposiciones vigentes sobre propiedad horizontal.

Artículo 28. Vigencia y derogatorias: La presente ley rige a partir de su promulgación y modifica los artículos 50, 51 y 56 de la Ley 675 de 2001. Deróguense todas las disposiciones que le sean contrarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I

Diagnóstico de las falencias estructurales del régimen de propiedad horizontal en Colombia

1. La propiedad horizontal como mecanismo de materialización del derecho constitucional de propiedad privada

La propiedad horizontal constituye una de las expresiones más relevantes del derecho de propiedad privada reconocido en el artículo 58 de la Constitución Política. A través de este régimen jurídico, millones de colombianos han accedido al ejercicio efectivo de la propiedad inmueble, permitiendo el desarrollo de modelos de ocupación urbana y rural compatibles con el crecimiento demográfico, la racionalización del suelo y la consolidación de comunidades organizadas.

La Corte Constitucional ha señalado que la propiedad horizontal constituye una modalidad especial de dominio en la cual confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, cuya finalidad principal es garantizar la coexistencia armónica entre intereses individuales y colectivos dentro de una misma organización jurídica.

La importancia económica y social de la propiedad horizontal ha crecido exponencialmente durante las últimas décadas. Lo que en el año 2001 constituía una modalidad creciente de organización

inmobiliaria, hoy representa una de las principales formas de acceso a vivienda, comercio, servicios e infraestructura empresarial en Colombia.

La realidad contemporánea demuestra que las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal administran recursos económicos de considerable magnitud, celebran contratos permanentes de vigilancia, mantenimiento, aseo, seguros, servicios tecnológicos y ejecución de obras, administran fondos de reserva y adoptan decisiones con impacto directo sobre el patrimonio de millones de propietarios.

No obstante, mientras la complejidad económica y administrativa de las copropiedades ha evolucionado significativamente, los mecanismos legales de supervisión, transparencia y control previstos en la Ley 675 de 2001 han permanecido prácticamente inalterados durante más de dos décadas.

Como consecuencia de ello, se ha generado una creciente brecha entre la realidad de las copropiedades modernas y las herramientas institucionales disponibles para garantizar la protección efectiva de los derechos de los copropietarios.

1. Concentración de poder administrativo y debilidad de los mecanismos de control

La Ley 675 de 2001 estructuró un sistema de administración basado principalmente en la confianza depositada en administradores, consejos de administración y revisores fiscales.

Sin embargo, la experiencia acumulada durante más de veinte años de vigencia de la ley evidencia que dicho modelo resulta insuficiente para enfrentar los riesgos derivados de la creciente complejidad administrativa y financiera de las copropiedades.

En la actualidad, los administradores ejercen amplias facultades para contratar, recaudar recursos, ejecutar presupuestos, administrar fondos comunes y representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica.

De igual manera, los consejos de administración participan activamente en la toma de decisiones estratégicas y contractuales.

No obstante, los mecanismos efectivos de supervisión por parte de los copropietarios continúan siendo limitados, costosos y, en muchos casos, insuficientes para garantizar la transparencia de la gestión administrativa.

Esta situación genera una evidente asimetría de información entre quienes administran el patrimonio común y quiénes son sus legítimos propietarios.

3. Ausencia de transparencia y dificultades de acceso a la información

Una de las principales fuentes de conflictividad identificadas dentro de las copropiedades colombianas corresponde a las dificultades que enfrentan los copropietarios para acceder de manera oportuna, completa y verificable a la información relacionada con la gestión administrativa.

Las reclamaciones más frecuentes formuladas por propietarios y residentes se relacionan con la falta de acceso a contratos, soportes contables, actas, procesos de contratación, ejecución presupuestal y decisiones adoptadas por los órganos de administración.

La ausencia de mecanismos legales modernos de transparencia dificulta el control ciudadano sobre los recursos comunes y favorece escenarios de opacidad incompatibles con los principios de buena fe, responsabilidad y rendición de cuentas que deben orientar la gestión de los bienes colectivos.

4. Debilidad de los mecanismos de responsabilidad de administradores y órganos de dirección

Aunque la Ley 675 de 2001 establece funciones y obligaciones para los administradores, el régimen actual presenta importantes limitaciones en materia de responsabilidad, prevención de conflictos de interés y control de conductas contrarias a los intereses de la copropiedad.

Actualmente no existe un sistema integral de revelación obligatoria de conflictos de interés, ni mecanismos suficientes para prevenir contrataciones con personas vinculadas, familiares o terceros respecto de los cuales existan intereses económicos directos o indirectos.

Tampoco existen mecanismos institucionales suficientemente desarrollados que permitan verificar, investigar o corregir oportunamente conductas que comprometan la transparencia de la gestión administrativa o la adecuada administración de los recursos colectivos.

5. Manifestaciones recurrentes de irregularidades en la propiedad horizontal colombiana

Diversas decisiones judiciales, denuncias ciudadanas, investigaciones académicas y reportes periodísticos han puesto en evidencia la existencia de prácticas recurrentes que afectan la confianza de los copropietarios en el sistema de propiedad horizontal.

Entre dichas prácticas se encuentran la alteración o falsificación de actas de asamblea, la negativa injustificada de acceso a información financiera, la contratación sin mecanismos adecuados de transparencia, el incumplimiento de obligaciones legales por parte de administradores y la concentración prolongada de funciones administrativas en una misma persona natural o jurídica.

La jurisprudencia constitucional ha reconocido la relevancia que adquieren las decisiones de los órganos de administración de la propiedad horizontal debido a los efectos directos que estas producen sobre los derechos de los copropietarios y residentes.

Estas situaciones demuestran la necesidad de fortalecer los mecanismos legales destinados a proteger el patrimonio común, garantizar la transparencia administrativa y asegurar el

ejercicio efectivo del derecho de propiedad de los copropietarios.

6. Déficit institucional de supervisión y control en el régimen de propiedad horizontal colombiano

Uno de los problemas estructurales que ha evidenciado la aplicación práctica de la Ley 675 de 2001 consiste en la ausencia de un sistema integral y articulado de supervisión, seguimiento y control de la gestión administrativa de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Durante más de dos décadas, el legislador ha confiado principalmente en mecanismos de control interno ejercidos por la asamblea general de propietarios, el consejo de administración y, en los casos legalmente previstos, la revisoría fiscal. No obstante, la experiencia acumulada demuestra que dichos mecanismos resultan insuficientes frente a la creciente complejidad administrativa, financiera y contractual de las copropiedades contemporáneas.

La problemática no radica exclusivamente en la inexistencia de mecanismos de control, sino en la falta de articulación institucional para atender de manera oportuna y efectiva las controversias e irregularidades que se presentan en la administración de las copropiedades.

En la actualidad, cuando un copropietario considera vulnerados sus derechos por actuaciones de los órganos de administración, enfrenta un escenario caracterizado por la dispersión de competencias y la ausencia de canales claramente definidos para la atención de sus reclamaciones.

La experiencia práctica demuestra que denuncias relacionadas con presuntas irregularidades administrativas, conflictos de interés, negativa de acceso a información, incumplimiento de deberes legales, irregularidades contractuales o posibles afectaciones al patrimonio común suelen transitar por múltiples entidades sin que exista claridad suficiente acerca de la autoridad competente para conocer integralmente de dichas situaciones.

Las alcaldías municipales, las alcaldías distritales, las alcaldías locales, las inspecciones de policía, las personerías, las oficinas jurídicas territoriales y las autoridades judiciales intervienen ocasionalmente en aspectos específicos relacionados con la propiedad horizontal; sin embargo, ninguna de ellas ejerce actualmente funciones integrales y permanentes de seguimiento a la gestión administrativa de las personas jurídicas constituidas al amparo de la Ley 675 de 2001.

Como consecuencia de esta dispersión institucional, numerosos conflictos terminan trasladándose al ámbito judicial mediante procesos declarativos, acciones de impugnación de decisiones de asamblea, acciones constitucionales o controversias civiles que suelen extenderse durante varios años, incluso cuando las situaciones denunciadas exigen respuestas oportunas para evitar afectaciones patrimoniales mayores.

Esta realidad evidencia la necesidad de evaluar los mecanismos institucionales existentes y determinar si el marco normativo vigente proporciona herramientas suficientes para garantizar la protección efectiva de los derechos de los copropietarios y la adecuada administración de los recursos colectivos.

7. Debilidad estructural de la revisoría fiscal como mecanismo de control

La Ley 675 de 2001 previó la figura del revisor fiscal como uno de los principales mecanismos de control interno dentro de las copropiedades.

Sin embargo, la experiencia acumulada durante más de dos décadas demuestra que dicho mecanismo resulta insuficiente para garantizar niveles adecuados de transparencia y control.

En primer lugar, la obligatoriedad de la revisoría fiscal no se extiende a la totalidad de las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En segundo lugar, la normatividad vigente no desarrolla de manera suficiente los deberes especiales de independencia, revelación de conflictos de interés y denuncia de irregularidades que deben orientar el ejercicio de esta función.

En tercer lugar, existen importantes dificultades relacionadas con la dependencia económica que frecuentemente se presenta entre revisores fiscales y órganos de administración.

No son pocos los casos en los cuales el revisor fiscal es elegido, contratado o removido mediante mecanismos que pueden afectar su autonomía funcional frente a quienes administran los recursos de la copropiedad.

Esta situación reduce significativamente la capacidad preventiva de la revisoría fiscal y limita su efectividad como instrumento de protección del patrimonio común.

Resulta necesario fortalecer esta figura mediante la definición de estándares más rigurosos de independencia, responsabilidad profesional y deberes de reporte frente a posibles irregularidades administrativas, financieras o contractuales.

8. Conflictos de interés y captura de órganos de administración

Uno de los riesgos más significativos identificados en la administración contemporánea de las copropiedades corresponde a la ausencia de mecanismos eficaces para prevenir, detectar y sancionar conflictos de interés.

La Ley 675 de 2001 no contiene un régimen integral que obligue a administradores, consejeros, revisores fiscales y demás actores relevantes a declarar oportunamente las situaciones que puedan comprometer su imparcialidad.

En consecuencia, pueden presentarse escenarios en los cuales quienes intervienen en la toma de decisiones mantienen simultáneamente intereses económicos, familiares o comerciales relacionados

con los asuntos sometidos a consideración de la copropiedad.

La contratación de proveedores vinculados, la celebración de negocios con sociedades relacionadas, la participación de familiares en procesos contractuales y otras situaciones similares pueden afectar gravemente la transparencia administrativa cuando no son objeto de adecuada revelación y control.

Particular preocupación genera la concentración progresiva de funciones administrativas en determinadas personas naturales o jurídicas que administran simultáneamente múltiples copropiedades o ejercen influencia relevante sobre diversas personas jurídicas pertenecientes a un mismo desarrollo urbanístico.

Aunque la administración profesional constituye una actividad legítima y necesaria, la ausencia de mecanismos de supervisión puede favorecer estructuras de concentración de poder incompatibles con los principios de transparencia, pluralidad de participación y rendición de cuentas que deben orientar la gestión de recursos colectivos.

Las situaciones anteriormente descritas permiten advertir la conveniencia de evaluar la incorporación de mecanismos de revelación obligatoria de conflictos de interés, reglas reforzadas de transparencia contractual y esquemas más eficaces de responsabilidad de los órganos de administración.

9. Protección insuficiente del patrimonio colectivo de los copropietarios

Los recursos administrados por las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal constituyen patrimonio colectivo de los copropietarios.

Las cuotas de administración, los fondos de reserva, los recursos destinados al mantenimiento de bienes comunes y los demás activos administrados por la copropiedad tienen origen en aportes realizados por los propietarios para garantizar la adecuada conservación y funcionamiento de los bienes comunes.

Sin embargo, el régimen jurídico vigente no incorpora estándares suficientemente robustos de protección patrimonial comparables a los existentes en otros sectores económicos donde también se administran recursos de terceros.

La ausencia de controles preventivos, mecanismos de auditoría reforzada, obligaciones estrictas de transparencia y facultades efectivas de supervisión incrementa el riesgo de afectaciones patrimoniales que finalmente recaen sobre los propietarios.

En este contexto, la presente iniciativa legislativa parte de una premisa fundamental: la protección efectiva del derecho constitucional de propiedad exige fortalecer los instrumentos institucionales destinados a garantizar la adecuada administración de los recursos colectivos de las copropiedades.

La finalidad de la reforma no consiste en restringir la autonomía de las personas jurídicas sometidas al

régimen de propiedad horizontal, sino en asegurar que dicha autonomía se ejerza dentro de parámetros compatibles con los principios de transparencia, responsabilidad, buena fe, legalidad y protección del patrimonio de los copropietarios.

Solo mediante el fortalecimiento de estos mecanismos será posible restablecer la confianza de millones de ciudadanos en una institución jurídica que constituye una de las manifestaciones más importantes del derecho de propiedad privada en la Colombia contemporánea.

CAPÍTULO II

Evidencia de las fallas de control, conflictos de interés y afectaciones a los derechos de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal

1. Incremento de la conflictividad en las copropiedades colombianas

La expansión de la propiedad horizontal en Colombia ha venido acompañada de un incremento progresivo de los conflictos relacionados con la administración, manejo de recursos, convivencia y ejercicio de los derechos de los copropietarios.

La experiencia de las autoridades territoriales, los centros de conciliación, las inspecciones de policía, las personerías distritales y municipales, así como las organizaciones ciudadanas vinculadas al sector, evidencia que una proporción significativa de las controversias sometidas a su conocimiento se encuentran asociadas con inconformidades frente a la gestión de los órganos de administración de las copropiedades.

Estas controversias suelen involucrar cuestionamientos relacionados con el manejo de recursos económicos, el acceso a información administrativa, la legalidad de determinadas actuaciones de los administradores, la transparencia de los procesos contractuales y el ejercicio de funciones por parte de consejos de administración y revisores fiscales.

Lo anterior demuestra que la conflictividad en materia de propiedad horizontal ha dejado de constituir un fenómeno aislado para convertirse en una problemática recurrente que afecta de manera directa el ejercicio efectivo del derecho de propiedad de millones de colombianos.

2. Falta de mecanismos efectivos para el acceso a la información

Uno de los aspectos más recurrentemente denunciados por los copropietarios corresponde a las dificultades para acceder a información relacionada con la gestión administrativa de las copropiedades.

Aunque la Ley 675 de 2001 reconoce determinados derechos de información, en la práctica persisten controversias relacionadas con la entrega de contratos, soportes contables, documentos presupuestales, actas de órganos de administración, informes financieros y documentación contractual.

La ausencia de procedimientos claros, uniformes y exigibles para garantizar el acceso oportuno a esta información genera escenarios de opacidad administrativa que afectan la capacidad de control por parte de los copropietarios.

La transparencia constituye un presupuesto esencial para el ejercicio de cualquier mecanismo de control ciudadano. Sin acceso efectivo a la información resulta materialmente imposible verificar la legalidad de las actuaciones administrativas o identificar oportunamente posibles irregularidades.

3. Irregularidades en procesos de contratación y administración de recursos comunes

Diversas denuncias ciudadanas e investigaciones periodísticas han puesto de presente situaciones relacionadas con posibles irregularidades en la contratación de bienes y servicios dentro de algunas copropiedades.

Entre las situaciones reportadas se encuentran procesos contractuales realizados sin mecanismos suficientes de publicidad, contratación reiterada de determinados proveedores sin procedimientos objetivos de selección, ausencia de soportes documentales suficientes para justificar determinadas decisiones administrativas y deficiencias en la rendición de cuentas frente a los recursos ejecutados.

Aunque no corresponde al legislador presumir la existencia generalizada de conductas ilícitas dentro del sector, sí resulta necesario reconocer que la magnitud de los recursos administrados por las copropiedades exige mecanismos de transparencia y control acordes con la importancia económica de dichos patrimonios.

La adecuada administración de los recursos comunes constituye un elemento esencial para la protección del patrimonio colectivo de los copropietarios.

4. Alteración de actas, controversias sobre decisiones de asamblea y seguridad jurídica

La jurisprudencia colombiana ha conocido múltiples controversias relacionadas con la validez de decisiones adoptadas por órganos de dirección de las copropiedades.

Las discusiones relacionadas con la elaboración, contenido, aprobación y conservación de actas de asamblea constituyen una fuente permanente de litigiosidad dentro del régimen de propiedad horizontal.

La seguridad jurídica exige que las decisiones adoptadas por los órganos de administración reflejen de manera fiel y verificable la voluntad expresada por los copropietarios.

Por esta razón, resulta necesario evaluar mecanismos que fortalezcan la trazabilidad documental, la conservación de registros, la transparencia de los procesos deliberativos y

la posibilidad de verificación posterior de las decisiones adoptadas.

5. Riesgos asociados a conflictos de interés

El crecimiento del sector de la propiedad horizontal ha favorecido la profesionalización de la actividad de administración de copropiedades.

Sin embargo, dicho fenómeno también ha generado nuevos desafíos regulatorios relacionados con la prevención de conflictos de interés.

En ausencia de mecanismos legales robustos de revelación obligatoria, pueden presentarse situaciones en las cuales quienes participan en la adopción de decisiones administrativas mantengan simultáneamente intereses particulares susceptibles de influir en su criterio.

La existencia de vínculos económicos, comerciales, familiares o contractuales entre administradores, consejeros, revisores fiscales, proveedores y contratistas puede comprometer la percepción de imparcialidad y afectar la confianza de los copropietarios en las decisiones adoptadas.

Por esta razón, los sistemas modernos de gobernanza han incorporado reglas específicas de revelación, abstención y gestión de conflictos de interés, las cuales constituyen un referente relevante para la actualización del régimen colombiano de propiedad horizontal.

6. Concentración de funciones administrativas y necesidad de fortalecer los mecanismos de supervisión

La evolución del sector ha permitido la aparición de empresas y profesionales especializados en la administración de propiedad horizontal, esta profesionalización representa un avance importante para la gestión eficiente de las copropiedades.

No obstante, también plantea interrogantes relacionados con la concentración de funciones administrativas en determinadas personas naturales o jurídicas que pueden llegar a ejercer simultáneamente actividades de administración respecto de múltiples copropiedades o desarrollos inmobiliarios.

La legislación vigente no contiene herramientas suficientes para evaluar los riesgos derivados de estas situaciones ni mecanismos específicos de transparencia que permitan a los copropietarios conocer oportunamente posibles vínculos, relaciones contractuales o circunstancias susceptibles de generar conflictos de interés.

Lo anterior evidencia la necesidad de fortalecer los instrumentos institucionales destinados a garantizar mayores niveles de transparencia, rendición de cuentas y protección del patrimonio colectivo.

7. Evidencia de afectaciones patrimoniales y debilidades de control en la administración de la propiedad horizontal

Las dificultades identificadas en los capítulos precedentes no constituyen escenarios meramente

hipotéticos. Por el contrario, durante los últimos años se ha venido consolidando un conjunto de evidencias provenientes de la jurisprudencia, la academia, organizaciones ciudadanas, medios de comunicación y autoridades territoriales que permiten advertir la existencia de problemas recurrentes asociados a la administración de recursos comunes dentro de las copropiedades.

Uno de los fenómenos más relevantes corresponde a la creciente judicialización de los conflictos relacionados con la administración de la propiedad horizontal. Las controversias asociadas con impugnación de decisiones de asamblea, acceso a documentación administrativa, validez de actas, representación legal de las copropiedades y manejo de recursos económicos han dado lugar a un importante número de procesos judiciales en distintas jurisdicciones.

La propia Corte Constitucional ha reconocido la trascendencia jurídica de las decisiones adoptadas por los órganos de dirección de las copropiedades y los efectos que dichas decisiones producen sobre derechos fundamentales y patrimoniales de los propietarios.

Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha debido pronunciarse sobre controversias relacionadas con actuaciones de administraciones de conjuntos residenciales que impactan directamente los derechos de residentes y copropietarios, evidencia de la importancia que ha adquirido la gestión administrativa dentro de este tipo de organizaciones.

De igual manera, investigaciones académicas recientes han advertido sobre la incidencia de conductas relacionadas con el abuso de confianza en el contexto de la administración de propiedad horizontal, particularmente respecto del manejo de recursos financieros recaudados a través de cuotas de administración y fondos comunes. Dichos estudios identifican riesgos asociados a la insuficiencia de mecanismos preventivos de control y a las dificultades que enfrentan los copropietarios para detectar oportunamente posibles irregularidades financieras.

La relevancia económica de este fenómeno no puede subestimarse. Las copropiedades administran de manera permanente recursos provenientes de cuotas ordinarias y extraordinarias, fondos de imprevistos, contratos de mantenimiento, vigilancia, aseo, seguros y múltiples servicios asociados a la operación de bienes comunes. En numerosos casos, los presupuestos anuales de determinadas copropiedades superan ampliamente los recursos administrados por pequeñas y medianas empresas, sin que exista un sistema equivalente de supervisión y rendición de cuentas.

Lo anterior no implica afirmar que las irregularidades constituyan una práctica generalizada dentro del régimen de propiedad horizontal colombiano. Por el contrario, la inmensa mayoría de administradores, consejeros, revisores fiscales y copropietarios ejercen sus funciones dentro

del marco de la ley y la buena fe. Sin embargo, la existencia comprobada de conflictos recurrentes evidencia la necesidad de fortalecer los mecanismos institucionales destinados a prevenir riesgos, promover la transparencia y proteger adecuadamente el patrimonio colectivo de los propietarios.

Particular atención merecen aquellas situaciones en las cuales los copropietarios denuncian dificultades para acceder a información financiera, obtener copia de contratos, verificar la ejecución presupuestal o controvertir oportunamente decisiones adoptadas por los órganos de administración. En estos escenarios, la ausencia de mecanismos ágiles de verificación y supervisión puede traducirse en afectaciones patrimoniales cuya corrección únicamente resulta posible mediante procesos judiciales prolongados y costosos.

La protección efectiva del derecho de propiedad exige que los titulares del patrimonio común cuenten con herramientas adecuadas para conocer, verificar y controlar la forma en que son administrados los recursos que aportan periódicamente para el sostenimiento de sus copropiedades.

8. Casos documentados que evidencian limitaciones de los mecanismos actuales de control en la propiedad horizontal

Las falencias institucionales descritas anteriormente encuentran respaldo en múltiples situaciones documentadas por medios de comunicación, autoridades judiciales, organizaciones ciudadanas y entidades públicas, las cuales evidencian la existencia de conflictos recurrentes relacionados con la administración de las copropiedades.

Uno de los fenómenos más frecuentes corresponde a las controversias derivadas de la elaboración, conservación, publicidad e impugnación de actas de asamblea general de propietarios. La frecuencia con la que los copropietarios acuden ante la jurisdicción civil para controvertir decisiones adoptadas por órganos de administración demuestra que los mecanismos actuales de control preventivo resultan insuficientes para garantizar la seguridad jurídica de las decisiones internas de las copropiedades.

El propio Ministerio de Justicia ha debido desarrollar orientaciones específicas para los ciudadanos respecto de los mecanismos judiciales disponibles para impugnar decisiones adoptadas en asambleas de copropietarios, circunstancia que evidencia la relevancia práctica de este tipo de controversias dentro del régimen de propiedad horizontal.

De igual manera, diversos informes periodísticos han documentado denuncias formuladas por copropietarios respecto de presuntos desfalcos, apropiación indebida de recursos comunes y actuaciones irregulares por parte de administradores de conjuntos residenciales. En varios de estos reportes, los afectados han manifestado haber enfrentado importantes dificultades para obtener respuestas oportunas por parte de las autoridades

o para recuperar los recursos presuntamente comprometidos.

Especial atención merece el caso ampliamente difundido en medios de comunicación relacionado con una administradora de propiedad horizontal en la ciudad de Medellín, respecto de quien se formularon denuncias por la presunta apropiación de recursos pertenecientes a una copropiedad por una cuantía cercana a setecientos millones de pesos. Independientemente de la responsabilidad individual que corresponda determinar a las autoridades competentes, este tipo de situaciones pone de presente los riesgos que pueden materializarse cuando la administración de recursos colectivos no se encuentra acompañada de mecanismos suficientemente robustos de supervisión y control.

Adicionalmente, programas periodísticos de alcance nacional han recopilado testimonios de copropietarios que denuncian presuntas irregularidades relacionadas con la administración de conjuntos residenciales, incluyendo cuestionamientos sobre manejo de recursos, conflictos de interés, ausencia de información financiera suficiente y dificultades para ejercer control efectivo sobre los órganos de administración.

La problemática también ha sido identificada por organizaciones vinculadas al estudio de la propiedad horizontal. Diversos análisis especializados han advertido que las controversias relacionadas con publicidad de actas, acceso a información y control de las decisiones adoptadas por los órganos de administración constituyen una fuente permanente de conflictividad dentro de las copropiedades colombianas.

Por otra parte, la propia regulación vigente reconoce implícitamente la existencia de este tipo de controversias. La Ley 675 de 2001 prevé mecanismos judiciales para la impugnación de decisiones de asamblea y contempla procedimientos relacionados con la entrega de copias de actas a los propietarios, reconociendo así la importancia de garantizar transparencia y control sobre las actuaciones de los órganos de administración.

La existencia reiterada de este tipo de conflictos no permite concluir que las irregularidades constituyan una práctica generalizada dentro del régimen de propiedad horizontal colombiano. Sin embargo, sí demuestra la necesidad de fortalecer las herramientas institucionales destinadas a prevenir riesgos, garantizar transparencia, proteger el patrimonio colectivo y ofrecer mecanismos eficaces de protección a los copropietarios cuando se presenten situaciones que comprometan sus derechos patrimoniales.

Las experiencias documentadas durante los últimos años permiten advertir que el problema no radica únicamente en la existencia de conductas individuales presuntamente irregulares, sino en la ausencia de instrumentos preventivos que permitan detectar tempranamente las situaciones de riesgo

antes de que se produzcan afectaciones patrimoniales de difícil reparación.

CAPÍTULO III

Insuficiencia del marco normativo vigente para la protección efectiva del derecho de propiedad de los copropietarios

1. La Ley 675 de 2001 respondió a las necesidades de su tiempo, pero resulta insuficiente frente a los desafíos actuales

La Ley 675 de 2001 representó un avance significativo en la regulación de la propiedad horizontal en Colombia. Su expedición permitió unificar la normatividad existente, modernizar el régimen jurídico aplicable a las copropiedades y establecer reglas claras para la convivencia, administración y funcionamiento de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal.

No obstante, más de veinticinco años después de su entrada en vigencia, resulta evidente que las dinámicas económicas, tecnológicas, administrativas y sociales de las copropiedades han evolucionado de manera mucho más acelerada que el marco normativo destinado a regularlas.

La complejidad administrativa de las copropiedades contemporáneas difiere sustancialmente de aquella existente al momento de expedición de la Ley 675 de 2001. Actualmente existen desarrollos inmobiliarios que albergan miles de unidades privadas, administran presupuestos multimillonarios, celebran centenares de contratos al año y ejercen una actividad administrativa permanente que impacta directamente los derechos patrimoniales de miles de propietarios.

Sin embargo, el régimen legal continúa descansando sobre estructuras normativas diseñadas para una realidad considerablemente menos compleja.

La presente iniciativa legislativa no pretende desnaturalizar la Ley 675 de 2001 ni sustituir sus principios fundamentales. Por el contrario, busca actualizarla para responder adecuadamente a los retos que enfrenta la propiedad horizontal en el siglo XXI.

2. Inexistencia de un régimen integral de transparencia y acceso a la información

La transparencia constituye uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema moderno de administración patrimonial.

A pesar de ello, la Ley 675 de 2001 no contiene un estatuto integral de transparencia aplicable a las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

La legislación vigente regula aspectos relacionados con libros, actas, estados financieros y rendición de cuentas; sin embargo, no desarrolla de manera suficiente derechos específicos de acceso a la información, mecanismos de consulta documental,

procedimientos de entrega de información ni estándares mínimos de publicidad administrativa.

Como consecuencia de ello, numerosas controversias terminan resolviéndose mediante interpretaciones disímiles acerca del alcance de los derechos de información de los copropietarios.

La ausencia de reglas claras favorece escenarios de opacidad administrativa y dificulta el ejercicio efectivo de mecanismos de control por parte de los propietarios.

3. Inexistencia de un régimen legal de conflictos de interés

Uno de los vacíos más significativos de la legislación vigente corresponde a la ausencia de una regulación específica sobre conflictos de interés.

La Ley 675 de 2001 no establece deberes generales de revelación para administradores, miembros de consejos de administración, revisores fiscales ni otros actores con capacidad de decisión dentro de las copropiedades.

Tampoco contempla procedimientos orientados a identificar, gestionar o resolver situaciones en las cuales intereses particulares puedan interferir con el cumplimiento de los deberes propios de cada cargo.

Esta omisión resulta particularmente relevante en un contexto donde las copropiedades celebran contratos de significativa cuantía y administran recursos que pertenecen colectivamente a los propietarios.

La ausencia de mecanismos de revelación obligatoria limita la capacidad de los copropietarios para conocer circunstancias que podrían afectar la independencia o imparcialidad de quienes intervienen en la toma de decisiones.

4. Debilidad del régimen de responsabilidad de administradores y miembros de consejos de administración

La Ley 675 de 2001 define funciones y competencias para los administradores y órganos de dirección, pero no desarrolla de manera suficiente estándares modernos de responsabilidad aplicables a quienes administran recursos colectivos.

A diferencia de otros regímenes jurídicos, la legislación vigente no incorpora expresamente deberes de diligencia, lealtad, transparencia, revelación de información relevante o gestión adecuada de conflictos de interés.

Tampoco contempla un sistema integral de consecuencias jurídicas frente a incumplimientos graves de dichos deberes.

Esta situación genera incertidumbre respecto de los estándares de conducta exigibles a quienes ejercen funciones de administración dentro de las copropiedades.

La actualización normativa resulta necesaria para fortalecer la cultura de responsabilidad y promover prácticas de administración compatibles con la importancia económica de los recursos administrados.

5. Limitaciones de la revisoría fiscal como único mecanismo técnico de control

La experiencia acumulada durante más de dos décadas demuestra que la revisoría fiscal, aunque indispensable, no constituye por sí sola una garantía suficiente de transparencia y control.

Las limitaciones derivadas de la cobertura parcial de esta figura, las dificultades relacionadas con su independencia y la ausencia de obligaciones reforzadas de reporte reducen significativamente su capacidad preventiva.

Lo anterior evidencia la necesidad de complementar el control interno mediante instrumentos normativos adicionales orientados a fortalecer la transparencia, la rendición de cuentas y la protección patrimonial de los copropietarios.

6. Insuficiencia de mecanismos efectivos para la protección del copropietario

La protección jurídica de los copropietarios continúa descansando principalmente en mecanismos reactivos.

Cuando se presentan controversias relacionadas con actuaciones de los órganos de administración, los propietarios suelen verse obligados a acudir a acciones judiciales, procesos de impugnación, acciones constitucionales o mecanismos alternativos de solución de conflictos.

Aunque estos instrumentos cumplen una función esencial dentro del ordenamiento jurídico, no siempre resultan adecuados para prevenir oportunamente situaciones que puedan comprometer el patrimonio colectivo o afectar los derechos de los propietarios.

La experiencia demuestra que la protección efectiva del derecho de propiedad requiere también mecanismos preventivos que permitan identificar riesgos, promover buenas prácticas administrativas y facilitar la corrección temprana de situaciones potencialmente lesivas para los intereses de la copropiedad.

7. Necesidad de modernizar el régimen de propiedad horizontal bajo un enfoque de protección del derecho de propiedad

Los desafíos anteriormente descritos evidencian que la actualización de la Ley 675 de 2001 constituye una necesidad jurídica, social e institucional.

La reforma propuesta parte de una premisa fundamental: fortalecer la protección del derecho constitucional de propiedad de los copropietarios mediante el fortalecimiento de la transparencia, la rendición de cuentas, la responsabilidad administrativa y los mecanismos de protección patrimonial.

En consecuencia, las modificaciones propuestas no persiguen restringir la autonomía de las copropiedades ni sustituir los mecanismos de autogobierno previstos por la ley.

Por el contrario, buscan dotar a los propietarios de herramientas modernas que les permitan ejercer de manera efectiva sus derechos, proteger los recursos

colectivos y fortalecer la confianza ciudadana en una de las instituciones jurídicas más importantes para el desarrollo urbano y económico de Colombia.

CAPÍTULO IV

Experiencia comparada y buenas prácticas internacionales en materia de propiedad horizontal, transparencia y protección de los copropietarios

1. La necesidad de actualizar el régimen colombiano a partir de experiencias internacionales exitosas

La creciente complejidad económica y administrativa de la propiedad horizontal no constituye un fenómeno exclusivo de Colombia. Durante las últimas décadas, diversos países han enfrentado desafíos similares relacionados con la transparencia en la administración de copropiedades, la protección patrimonial de los propietarios, la prevención de conflictos de interés y el fortalecimiento de los mecanismos de supervisión.

Como respuesta a estas problemáticas, múltiples ordenamientos jurídicos han incorporado reformas orientadas a profesionalizar la administración de las copropiedades, fortalecer los derechos de los propietarios, garantizar mayores niveles de acceso a la información y establecer mecanismos de control más eficaces.

El análisis comparado permite identificar tendencias regulatorias convergentes que pueden servir de referencia para la actualización del régimen colombiano de propiedad horizontal.

2. España: fortalecimiento de los derechos de información y responsabilidad de los administradores

La legislación española sobre propiedad horizontal constituye uno de los referentes más importantes en el ámbito iberoamericano.

La Ley 49 de 1960, de Propiedad Horizontal, ha sido objeto de múltiples reformas orientadas a fortalecer la transparencia en la gestión de las comunidades de propietarios y a garantizar mecanismos efectivos de participación y control.

Dentro del modelo español adquieren especial relevancia las obligaciones de información y rendición de cuentas por parte de los administradores, quienes deben conservar documentación, ejecutar los acuerdos adoptados por la comunidad y responder por el adecuado manejo de los asuntos encomendados.

La experiencia española demuestra que la transparencia administrativa constituye uno de los principales mecanismos para prevenir conflictos y fortalecer la confianza de los propietarios en la gestión de sus órganos de administración.

Asimismo, la jurisprudencia española ha desarrollado importantes criterios relacionados con la responsabilidad de administradores, la validez de decisiones comunitarias y los derechos de información de los propietarios.

3. Argentina: profesionalización de administradores y sistemas de supervisión

Argentina ha desarrollado uno de los modelos más avanzados de supervisión de administradores de propiedad horizontal en América Latina.

Particular relevancia tiene la experiencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal mediante la Ley 941 de 2002; dicho régimen establece obligaciones específicas para los administradores, mecanismos de registro, deberes de información y facultades de control por parte de las autoridades competentes.

La normativa argentina reconoce expresamente que la administración de recursos pertenecientes a terceros exige estándares reforzados de transparencia, profesionalismo y responsabilidad; asimismo, contempla mecanismos sancionatorios orientados a proteger a los copropietarios frente a incumplimientos graves de los deberes legales de administración.

La experiencia argentina evidencia que la profesionalización de la actividad administrativa puede coexistir armónicamente con la autonomía de las copropiedades y con el respeto por el derecho de propiedad privada.

4. Chile: modernización de la copropiedad inmobiliaria

La Ley 21.442 de 2022 introdujo una profunda modernización del régimen chileno de copropiedad inmobiliaria.

Entre sus principales innovaciones se destacan la incorporación de herramientas tecnológicas para la gestión de las copropiedades, el fortalecimiento de los mecanismos de transparencia, la regulación más detallada de los administradores y el reconocimiento de mayores derechos de información para los copropietarios.

La legislación chilena parte del reconocimiento de que las copropiedades contemporáneas administran recursos de significativa importancia económica y que, por tanto, requieren mecanismos adecuados de gobernanza y rendición de cuentas.

La reforma chilena constituye un ejemplo de actualización normativa orientada a responder a los desafíos de la propiedad horizontal en el siglo XXI.

5. Francia e Italia: responsabilidad fiduciaria y control de la gestión administrativa

En distintos países europeos se ha fortalecido progresivamente la responsabilidad de quienes ejercen funciones de administración dentro de las copropiedades.

En Francia, la regulación aplicable a las copropiedades ha evolucionado hacia modelos que privilegian la transparencia, la profesionalización y la protección de los propietarios frente a actuaciones negligentes o contrarias a los intereses colectivos.

Por su parte, Italia ha desarrollado mecanismos orientados a garantizar una adecuada gestión

documental, mayores niveles de información para los copropietarios y estándares más rigurosos para el ejercicio de funciones administrativas.

Estas experiencias reflejan una tendencia internacional consistente en reconocer que la administración de recursos colectivos exige obligaciones reforzadas de diligencia, transparencia y responsabilidad.

6. Tendencias regulatorias comunes en el derecho comparado

A pesar de las diferencias institucionales existentes entre los distintos países analizados, es posible identificar varios elementos comunes que caracterizan las reformas más recientes en materia de propiedad horizontal.

En primer lugar, se observa una tendencia hacia el fortalecimiento de los derechos de información de los propietarios.

En segundo lugar, se advierte una creciente preocupación por la prevención y gestión de conflictos de interés.

En tercer lugar, se evidencia el fortalecimiento de los mecanismos de responsabilidad aplicables a administradores y demás órganos de dirección.

En cuarto lugar, se incorporan progresivamente herramientas destinadas a mejorar la transparencia en el manejo de recursos colectivos.

Finalmente, los sistemas comparados muestran una creciente preocupación por garantizar mecanismos eficaces de supervisión, seguimiento y protección de los derechos patrimoniales de los propietarios.

7. Lecciones para la actualización del régimen colombiano

La experiencia comparada demuestra que el fortalecimiento de la transparencia, la rendición de cuentas y la protección de los copropietarios no constituye una tendencia aislada, sino una respuesta común a los desafíos que plantea la administración contemporánea de la propiedad horizontal.

Las reformas implementadas en distintos países evidencian que es posible fortalecer los mecanismos de protección patrimonial sin afectar la autonomía de las copropiedades ni desconocer el derecho de propiedad privada.

Por el contrario, la transparencia, la responsabilidad administrativa y la adecuada supervisión contribuyen a garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad se desarrolle dentro de condiciones de seguridad jurídica, confianza institucional y protección efectiva del patrimonio colectivo.

La presente iniciativa legislativa recoge estas experiencias internacionales con el propósito de actualizar la legislación colombiana y adecuarla a los estándares contemporáneos de buen gobierno,

transparencia y protección de los derechos de los copropietarios.

CAPÍTULO V

Fundamentos constitucionales de la reforma

1. La protección del derecho de propiedad como fundamento principal de la iniciativa legislativa

La presente iniciativa legislativa encuentra su principal fundamento constitucional en el artículo 58 de la Constitución Política, conforme al cual se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.

La propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del orden constitucional colombiano y representa un instrumento esencial para la realización de la dignidad humana, el desarrollo personal, la autonomía individual y la estabilidad económica de las familias.

La Corte Constitucional ha sostenido reiteradamente que la propiedad privada constituye una institución de especial relevancia dentro del Estado Social de Derecho y que corresponde al legislador adoptar las medidas necesarias para garantizar su protección efectiva¹.

La propiedad horizontal constituye una manifestación particular del derecho de propiedad, caracterizada por la coexistencia de derechos individuales sobre bienes privados y derechos colectivos sobre bienes comunes.

Esta doble dimensión implica que la protección constitucional del derecho de propiedad no se agota en la defensa de la unidad privada individualmente considerada, sino que se extiende también a los recursos, bienes y derechos que integran el patrimonio común administrado por la persona jurídica de la copropiedad.

En consecuencia, cuando se presentan deficiencias normativas que impiden una adecuada protección de dichos recursos colectivos, el legislador se encuentra constitucionalmente habilitado para adoptar medidas orientadas a fortalecer las garantías de los copropietarios.

La finalidad principal de esta reforma consiste precisamente en robustecer los mecanismos de protección del patrimonio común y asegurar que los recursos aportados por los propietarios sean administrados bajo estándares adecuados de transparencia, responsabilidad y rendición de cuentas.

2. El deber del Estado de garantizar la efectividad de los derechos

El artículo 2° de la Constitución Política establece que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Esta disposición impone a todas las autoridades públicas el deber de adoptar medidas orientadas a asegurar que los derechos reconocidos por el

ordenamiento jurídico puedan ejercerse de manera real y efectiva.

La protección del derecho de propiedad no puede limitarse a un reconocimiento formal o declarativo. Por el contrario, exige la existencia de mecanismos institucionales idóneos que permitan prevenir afectaciones patrimoniales injustificadas y garantizar que los titulares de los derechos dispongan de herramientas efectivas para su defensa.

La experiencia acumulada durante más de dos décadas de vigencia de la Ley 675 de 2001 evidencia la necesidad de fortalecer dichos mecanismos dentro del régimen de propiedad horizontal.

3. Principio de buena fe y deber de transparencia

El artículo 83 de la Constitución Política dispone que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe.

La administración de recursos colectivos dentro de las copropiedades constituye una actividad que exige elevados niveles de confianza entre quienes administran y quienes aportan los recursos económicos destinados al funcionamiento de la persona jurídica.

La buena fe, entendida como principio rector del ordenamiento jurídico, impone deberes de lealtad, honestidad, transparencia y corrección en el ejercicio de funciones administrativas.

Por esta razón, resulta plenamente compatible con el texto constitucional que el legislador adopte mecanismos destinados a fortalecer la transparencia, prevenir conflictos de interés y promover mayores niveles de acceso a la información dentro de las copropiedades.

Lejos de restringir la autonomía privada, estas medidas contribuyen a garantizar que las relaciones jurídicas desarrolladas en el marco de la propiedad horizontal se ajusten efectivamente a los postulados constitucionales de confianza legítima y buena fe.

4. Función social de la propiedad y responsabilidad en la administración de bienes colectivos

La Constitución Política reconoce que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones.

Esta disposición adquiere especial relevancia dentro del régimen de propiedad horizontal, donde el ejercicio de los derechos individuales debe armonizarse con la protección de los intereses colectivos de la comunidad.

La adecuada administración de los bienes comunes constituye una condición indispensable para garantizar el disfrute efectivo del derecho de propiedad por parte de todos los copropietarios.

En consecuencia, el fortalecimiento de mecanismos de transparencia, responsabilidad y rendición de cuentas no solo resulta compatible con

la función social de la propiedad, sino que constituye una herramienta necesaria para hacerla efectiva.

5. Principio de participación y protección de los derechos de los copropietarios

La Constitución Política reconoce la participación como uno de los principios estructurales del Estado Social de Derecho.

Dentro del régimen de propiedad horizontal, los mecanismos de participación de los copropietarios se materializan principalmente a través de las asambleas generales, el acceso a la información y el ejercicio de controles sobre la gestión administrativa; sin embargo, la participación efectiva requiere información suficiente, oportuna y verificable.

Sin acceso adecuado a la información financiera, contractual y administrativa resulta imposible ejercer un control real sobre la gestión de los recursos colectivos.

Por esta razón, las medidas orientadas a fortalecer los derechos de información de los copropietarios encuentran sólido respaldo en los principios constitucionales de participación democrática y protección del derecho de propiedad.

6. Potestad de configuración legislativa del Congreso de la República

De conformidad con los artículos 114 y 150 de la Constitución Política, corresponde al Congreso de la República expedir las leyes y regular las materias relacionadas con el ejercicio de derechos, la organización institucional y el funcionamiento de las personas jurídicas.

La propiedad horizontal constituye una creación legal cuya regulación corresponde legítimamente al legislador.

En ejercicio de dicha competencia, el Congreso puede actualizar el régimen jurídico vigente para adecuarlo a las nuevas realidades económicas y sociales del país, siempre que respete los principios y derechos constitucionales.

La presente iniciativa se inscribe precisamente dentro de ese ámbito de configuración legislativa, al proponer mecanismos destinados a fortalecer la protección patrimonial de los copropietarios, promover la transparencia administrativa y mejorar los instrumentos de control previstos en la legislación vigente.

7. Principio de proporcionalidad de la reforma

Las medidas propuestas en el presente proyecto de ley respetan plenamente la autonomía de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

La iniciativa no pretende sustituir los órganos de administración existentes ni trasladar al Estado funciones que corresponden a los propietarios; por el contrario, busca fortalecer las herramientas disponibles para garantizar que dichos órganos ejerzan sus funciones dentro de parámetros compatibles con los principios constitucionales de

transparencia, buena fe, responsabilidad y protección del patrimonio colectivo.

Las medidas propuestas resultan idóneas para alcanzar los fines perseguidos, necesarias ante las limitaciones evidenciadas por el régimen vigente y proporcionales frente a la importancia de los bienes jurídicos protegidos.

En consecuencia, la reforma constituye una respuesta razonable y constitucionalmente legítima a los desafíos que actualmente enfrenta la propiedad horizontal en Colombia.

CAPÍTULO VI

Justificación de las reformas propuestas

1. Necesidad de fortalecer los mecanismos de protección del derecho de propiedad de los copropietarios

La presente iniciativa legislativa parte de una premisa fundamental: los recursos administrados por las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal pertenecen, directa o indirectamente, a los copropietarios.

Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, los fondos de imprevistos, los recursos destinados al mantenimiento de bienes comunes y demás activos administrados por la copropiedad tienen origen en aportes realizados por quienes ejercen legítimamente el derecho de propiedad sobre las unidades privadas.

Por esta razón, cualquier reforma orientada a fortalecer los mecanismos de transparencia, control y responsabilidad administrativa debe entenderse como una medida de protección patrimonial en favor de los propietarios y no como una restricción injustificada de la autonomía de las copropiedades.

El propósito central de la iniciativa consiste en garantizar que los propietarios cuenten con herramientas efectivas para conocer, supervisar y proteger el patrimonio colectivo que contribuyen a financiar.

2. Necesidad de establecer límites razonables a las restricciones reglamentarias dentro de la propiedad horizontal

La experiencia práctica de las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal evidencia la existencia recurrente de conflictos derivados de restricciones impuestas mediante reglamentos, manuales de convivencia o decisiones de los órganos de administración que, en algunos casos, exceden las finalidades legítimas de seguridad, salubridad y convivencia para las cuales fueron concebidas. Esta situación ha generado controversias relacionadas con el acceso y uso de bienes comunes, la circulación de residentes y visitantes y la tenencia de animales domésticos y de compañía, dando lugar a decisiones que en ocasiones resultan desproporcionadas o carentes de una justificación objetiva suficiente.

La presente iniciativa no pretende limitar la facultad de autorregulación de las copropiedades

ni interferir en la adopción de medidas necesarias para garantizar la convivencia. Por el contrario, busca fortalecer la seguridad jurídica mediante la incorporación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad y respeto por los derechos de los copropietarios, estableciendo que las restricciones que se adopten dentro de la propiedad horizontal deben responder a finalidades legítimas, fundarse en criterios objetivos y evitar prohibiciones generales o absolutas que desconozcan injustificadamente los derechos de los residentes.

3. Fortalecimiento de los derechos de información de los copropietarios

La información constituye el principal instrumento de control dentro de cualquier organización.

La experiencia práctica demuestra que gran parte de los conflictos que surgen en las copropiedades tienen origen en dificultades para acceder oportunamente a información financiera, contractual o administrativa.

Cuando los propietarios carecen de información suficiente sobre la forma en que se administran los recursos comunes, se generan escenarios de incertidumbre que afectan la confianza institucional y favorecen la aparición de conflictos.

Por esta razón, la reforma propone fortalecer los derechos de acceso a la información mediante reglas claras que garanticen a los copropietarios la posibilidad de conocer oportunamente los actos relevantes de administración, contratación, ejecución presupuestal y manejo de recursos comunes.

El fortalecimiento de la transparencia constituye una medida preventiva orientada a reducir conflictos y promover una cultura de rendición de cuentas dentro de las copropiedades.

4. Necesidad de incorporar un régimen de conflictos de interés

Uno de los principales vacíos identificados en la legislación vigente corresponde a la inexistencia de un régimen legal de conflictos de interés aplicable a administradores, miembros de consejos de administración, revisores fiscales y demás personas que intervienen en la adopción de decisiones relevantes para la copropiedad.

La ausencia de reglas claras en esta materia genera riesgos para la transparencia administrativa y dificulta la identificación de situaciones en las cuales intereses particulares puedan interferir con el interés general de la comunidad.

La reforma propone incorporar mecanismos de revelación obligatoria de conflictos de interés, deberes de abstención cuando corresponda y obligaciones de información destinadas a garantizar la imparcialidad de las decisiones administrativas.

Estas medidas no pretenden limitar la participación de los actores involucrados en la administración de las copropiedades, sino asegurar que dicha participación se desarrolle bajo principios de transparencia y lealtad institucional.

5. Fortalecimiento de la responsabilidad de administradores y órganos de dirección

La adecuada administración de recursos colectivos exige estándares de conducta acordes con la importancia de los intereses comprometidos.

La experiencia comparada demuestra que los sistemas modernos de gobernanza incorporan deberes específicos de diligencia, lealtad, transparencia y responsabilidad para quienes administran bienes pertenecientes a terceros.

La reforma propone fortalecer el régimen de responsabilidad de administradores y miembros de órganos de dirección mediante la definición expresa de deberes legales orientados a garantizar una gestión eficiente, transparente y ajustada al interés general de la copropiedad.

Estos deberes contribuirán a generar mayor seguridad jurídica tanto para los propietarios como para quienes ejercen funciones administrativas.

6. Fortalecimiento de la revisoría fiscal como instrumento de control preventivo

La revisoría fiscal constituye uno de los principales mecanismos técnicos de control previstos por el ordenamiento jurídico colombiano.

No obstante, la experiencia acumulada durante más de dos décadas evidencia la necesidad de fortalecer esta institución dentro del régimen de propiedad horizontal.

La reforma propone robustecer los estándares de independencia, transparencia y responsabilidad aplicables a los revisores fiscales, así como precisar sus deberes frente a la detección de irregularidades que puedan comprometer el patrimonio colectivo de los copropietarios.

El fortalecimiento de la revisoría fiscal permitirá mejorar la capacidad preventiva del sistema y contribuirá a la detección temprana de riesgos administrativos, financieros y contractuales.

7. Necesidad de superar la dispersión institucional actualmente existente

Las problemáticas descritas en los capítulos anteriores evidencian la existencia de importantes dificultades institucionales para atender de manera oportuna las controversias que se presentan dentro de las copropiedades.

La ausencia de mecanismos claros de seguimiento, verificación y control genera incertidumbre respecto de las vías institucionales disponibles para la protección de los derechos de los copropietarios.

La reforma propone establecer herramientas que permitan fortalecer la capacidad institucional del Estado para promover el cumplimiento de la ley, prevenir irregularidades y proteger el patrimonio colectivo de las copropiedades.

La finalidad de estas medidas no consiste en sustituir los mecanismos de autogobierno propios de la propiedad horizontal, sino en complementarlos mediante instrumentos que permitan garantizar

una protección más efectiva de los derechos de los propietarios.

8. Necesidad de mecanismos preventivos de protección patrimonial

El régimen vigente descansa principalmente sobre mecanismos correctivos o reactivos. En muchos casos, la intervención institucional o judicial se produce únicamente después de que la afectación patrimonial ya se ha materializado.

La experiencia demuestra que la protección efectiva del patrimonio requiere instrumentos preventivos capaces de identificar riesgos, promover correctivos oportunos y evitar que las irregularidades produzcan consecuencias de difícil reparación.

Por esta razón, la reforma incorpora una visión preventiva orientada a fortalecer la transparencia, mejorar la supervisión y promover prácticas de buen gobierno dentro de las copropiedades.

9. Modernización institucional de la propiedad horizontal colombiana

La actualización de la Ley 675 de 2001 constituye una oportunidad para adecuar el régimen colombiano de propiedad horizontal a las necesidades actuales de millones de propietarios.

Las medidas propuestas se inspiran en principios ampliamente reconocidos por la doctrina contemporánea de gobierno corporativo, transparencia administrativa, rendición de cuentas y protección patrimonial.

Lejos de representar una carga innecesaria para las copropiedades, estas herramientas buscan fortalecer la confianza ciudadana, reducir los conflictos y garantizar una administración más eficiente de los recursos comunes.

La modernización institucional propuesta pretende asegurar que la propiedad horizontal continúe siendo un instrumento eficaz para el ejercicio del derecho constitucional de propiedad y para el desarrollo urbano, económico y social del país.

CAPÍTULO VII

Necesidad de fortalecer los mecanismos de inspección, vigilancia y control en el régimen de propiedad horizontal

1. La evolución de la propiedad horizontal exige una evolución de los mecanismos de control

La evolución de la propiedad horizontal en Colombia ha transformado significativamente la naturaleza y alcance de las funciones ejercidas por los órganos de administración de las copropiedades.

Las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal administran actualmente recursos económicos de considerable magnitud, celebran contratos permanentes para la prestación de servicios esenciales, ejecutan obras de

infraestructura, administran fondos colectivos y adoptan decisiones que inciden directamente sobre el patrimonio de miles de propietarios.

No obstante, la evolución de las funciones administrativas no ha estado acompañada por una evolución equivalente de los mecanismos institucionales destinados a garantizar su adecuada supervisión.

Esta situación ha generado una brecha progresiva entre la complejidad de las actividades desarrolladas por las copropiedades y las herramientas legales disponibles para promover el cumplimiento de la ley, prevenir irregularidades y proteger los derechos de los propietarios.

La actualización normativa propuesta busca reducir dicha brecha mediante el fortalecimiento de mecanismos institucionales compatibles con la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal y con el principio constitucional de protección de la propiedad privada.

2. La insuficiencia de los mecanismos exclusivamente internos de control

La Ley 675 de 2001 estructuró un sistema basado principalmente en mecanismos internos de autorregulación; la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, el administrador y la revisoría fiscal constituyen los principales instrumentos previstos por el legislador para garantizar el adecuado funcionamiento de las copropiedades.

Sin embargo, la experiencia acumulada durante más de dos décadas demuestra que dichos mecanismos, aunque indispensables, no siempre resultan suficientes para enfrentar situaciones complejas relacionadas con conflictos de interés, opacidad administrativa, controversias sobre acceso a información, posibles afectaciones patrimoniales o incumplimientos de deberes legales.

En múltiples ocasiones los propios órganos llamados a ejercer funciones de control forman parte de las controversias objeto de cuestionamiento por parte de los copropietarios.

Cuando ello ocurre, las posibilidades de corrección interna pueden verse limitadas y los conflictos tienden a trasladarse al escenario judicial.

La creciente judicialización de controversias relacionadas con propiedad horizontal constituye un indicio de las limitaciones que actualmente presenta el modelo exclusivamente basado en controles internos.

3. La protección del patrimonio colectivo como interés jurídicamente relevante

Los recursos administrados por las copropiedades poseen una naturaleza especial, aunque formalmente pertenecen a la persona jurídica constituida en virtud de la propiedad horizontal, materialmente

representan aportes realizados por los copropietarios para la conservación, mantenimiento y adecuada gestión de los bienes comunes.

La protección de estos recursos trasciende el interés individual de cada propietario y adquiere una dimensión colectiva que justifica la adopción de mecanismos orientados a promover su adecuada administración.

El legislador ha reconocido históricamente la necesidad de establecer instrumentos de inspección, vigilancia o supervisión cuando se administran recursos colectivos de especial relevancia económica o social.

La finalidad de estos mecanismos no consiste en sustituir la autonomía de los particulares, sino en promover el cumplimiento de la ley y proteger adecuadamente los intereses jurídicos involucrados.

4. La necesidad de fortalecer las capacidades institucionales para la protección de los copropietarios

Las dificultades identificadas en capítulos anteriores evidencian que numerosos copropietarios enfrentan obstáculos significativos cuando intentan obtener protección efectiva frente a situaciones que consideran lesivas de sus derechos patrimoniales, por ende, la finalidad perseguida no consiste en incrementar innecesariamente la intervención estatal dentro de las copropiedades, sino en garantizar que existan mecanismos adecuados para atender situaciones que actualmente carecen de respuestas institucionales claras y eficaces.

5. Inspección, vigilancia y control como instrumentos de protección y no de intervención excesiva

La presente reforma parte de una premisa fundamental: la autonomía de las copropiedades constituye un principio esencial del régimen de propiedad horizontal y debe ser preservada; sin embargo, la autonomía no puede confundirse con ausencia absoluta de controles.

La experiencia comparada demuestra que los mecanismos de inspección, vigilancia y control pueden coexistir armónicamente con amplios espacios de autogobierno y autonomía privada.

En consecuencia, el fortalecimiento de instrumentos orientados a promover la transparencia, verificar el cumplimiento de la ley, prevenir conflictos de interés y proteger el patrimonio colectivo no debe interpretarse como una limitación al derecho de propiedad, sino como una garantía adicional destinada a asegurar su ejercicio efectivo.

La finalidad de la reforma consiste precisamente en fortalecer la confianza de los propietarios en las instituciones de la propiedad horizontal mediante mecanismos que promuevan la transparencia, la

rendición de cuentas y la adecuada administración de los recursos colectivos.

6. Hacia un modelo moderno de protección de los derechos de los copropietarios

La evolución de la propiedad horizontal exige la construcción de herramientas institucionales acordes con la realidad contemporánea de las copropiedades.

La magnitud de los recursos administrados, el número de personas involucradas, la complejidad de las decisiones adoptadas y la relevancia económica de los bienes administrados justifican la necesidad de fortalecer los instrumentos destinados a proteger el patrimonio colectivo.

La actualización de la Ley 675 de 2001 constituye una oportunidad para consolidar un modelo moderno de gobernanza basado en transparencia, responsabilidad, rendición de cuentas, acceso a la información y protección efectiva de los derechos de los copropietarios.

La presente iniciativa legislativa se orienta precisamente hacia la construcción de dicho modelo, garantizando al mismo tiempo el respeto por la autonomía de las copropiedades y por los principios constitucionales que sustentan el régimen de propiedad horizontal; lo anterior por cuanto los artículos 287, 311 y 315 de la Constitución Política facultan al legislador para asignar competencias administrativas a las entidades territoriales con el propósito de garantizar la adecuada prestación de funciones públicas dentro de sus respectivas jurisdicciones.

7. Necesidad y proporcionalidad de las medidas sancionatorias orientadas a la protección patrimonial

La administración de recursos pertenecientes colectivamente a los copropietarios exige estándares reforzados de diligencia, transparencia y responsabilidad. Cuando quienes ejercen funciones de administración, dirección o fiscalización dentro de una copropiedad incurren en conductas graves que comprometen el patrimonio común, la confianza de los propietarios o el cumplimiento de las obligaciones legales, el ordenamiento jurídico se encuentra habilitado para adoptar medidas correctivas orientadas a prevenir la repetición de dichas conductas y proteger adecuadamente los bienes jurídicos afectados.

Las sanciones de suspensión e inhabilidad previstas en la presente iniciativa no constituyen restricciones permanentes al ejercicio de actividades económicas o profesionales, sino medidas temporales, excepcionales y proporcionales a la gravedad de las conductas sancionadas. Su finalidad consiste en fortalecer la protección del patrimonio colectivo, preservar la confianza de los copropietarios en los órganos de administración y evitar que personas responsables de infracciones

graves o reiteradas continúen ejerciendo funciones que impliquen el manejo de recursos pertenecientes a terceros. En consecuencia, estas medidas responden a finalidades constitucionalmente legítimas de prevención, protección patrimonial, transparencia administrativa y fortalecimiento institucional del régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO VIII

Justificación del fortalecimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control en cabeza de las entidades territoriales

1. La propiedad horizontal como fenómeno eminentemente territorial

La propiedad horizontal constituye una realidad jurídica estrechamente vinculada al territorio: las controversias derivadas de la convivencia, administración, conservación de bienes comunes, ejecución de obras, cumplimiento de reglamentos y manejo de recursos colectivos se desarrollan dentro de un ámbito geográfico determinado y afectan directamente a comunidades específicas asentadas en municipios, distritos y localidades.

A diferencia de otras actividades económicas cuya supervisión puede ejercerse eficazmente desde organismos centralizados de carácter nacional, los conflictos propios de la propiedad horizontal poseen una dimensión predominantemente local.

Las problemáticas relacionadas con administración de copropiedades exigen conocimiento directo de las condiciones particulares de cada comunidad, capacidad de interacción con los propietarios y cercanía institucional para la atención oportuna de las situaciones que se presentan.

Por esta razón, la búsqueda de mecanismos eficaces de protección para los copropietarios debe considerar especialmente el papel de las entidades territoriales dentro del sistema institucional colombiano.

2. Principios de descentralización, subsidiariedad y proximidad administrativa

La Constitución Política de Colombia consagra la descentralización como uno de los principios estructurales de la organización territorial del Estado.

La distribución de competencias entre los distintos niveles de gobierno busca garantizar que los asuntos públicos sean atendidos por las autoridades más próximas a los ciudadanos, siempre que ello resulte compatible con la naturaleza de las funciones ejercidas.

La experiencia administrativa demuestra que la cercanía institucional facilita el acceso de los ciudadanos a los mecanismos de protección de sus derechos y mejora la capacidad de respuesta frente a problemáticas locales.

En materia de propiedad horizontal, la proximidad territorial adquiere especial importancia

debido a la naturaleza cotidiana de los conflictos que se presentan dentro de las copropiedades.

La atención efectiva de estas situaciones exige conocimiento de las dinámicas comunitarias, interacción permanente con los actores involucrados y capacidad de verificación directa cuando las circunstancias lo requieran.

La aplicación de los principios de descentralización y subsidiariedad permite fortalecer la protección de los copropietarios sin generar estructuras administrativas innecesarias o alejadas de la realidad territorial.

2.1. Fundamento constitucional de la asignación de funciones administrativas a las entidades territoriales

La asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a los municipios y distritos encuentra sustento directo en los artículos 287, 311 y 313 de la Constitución Política. El artículo 287 reconoce la autonomía de las entidades territoriales para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley; el artículo 311 atribuye a los municipios la responsabilidad de ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y asegurar la prestación de los servicios a su cargo; y el artículo 313 faculta a los concejos para reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios municipales.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ ha señalado de manera reiterada que el legislador cuenta con un amplio margen de configuración para distribuir competencias administrativas entre los distintos niveles territoriales, siempre que respete los principios de coordinación, concurrencia, subsidiariedad y autonomía territorial. En este sentido, la atribución de funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal no constituye una transferencia de competencias ajena al diseño constitucional, sino una manifestación

legítima de la potestad de configuración legislativa orientada a fortalecer la protección del derecho de propiedad, garantizar el cumplimiento de la ley y acercar los mecanismos de protección institucional a los ciudadanos. La presente iniciativa no crea nuevas estructuras administrativas ni desconoce la autonomía de las copropiedades. Por el contrario, aprovecha la capacidad institucional existente en los municipios y distritos para ejercer funciones preventivas, correctivas y de protección patrimonial respecto de fenómenos que se desarrollan de manera predominantemente territorial y que impactan directamente a las comunidades locales.

3. Limitaciones de los modelos centralizados de supervisión

La experiencia comparada demuestra que los modelos excesivamente centralizados pueden enfrentar dificultades significativas para atender de manera oportuna los conflictos que surgen dentro de las copropiedades.

La concentración de funciones de supervisión en organismos nacionales suele generar problemas relacionados con capacidad operativa, cobertura territorial y acceso efectivo por parte de los ciudadanos.

En un país con las dimensiones geográficas y la diversidad territorial de Colombia, la protección efectiva de los derechos de los copropietarios exige mecanismos que permitan respuestas oportunas y cercanas a las comunidades afectadas.

La creación de estructuras altamente centralizadas podría reproducir barreras de acceso similares a las que actualmente enfrentan numerosos propietarios cuando intentan obtener protección frente a situaciones que consideran lesivas de sus derechos.

Por esta razón, la reforma privilegia un enfoque basado en el fortalecimiento de capacidades institucionales existentes dentro de las entidades territoriales.

4. Las entidades territoriales como primer nivel de protección de los derechos de los copropietarios

Las alcaldías municipales, distritales y locales constituyen las autoridades más cercanas a los ciudadanos dentro de la estructura administrativa del Estado.

Supresencia permanente en el territorio les permite conocer de manera más directa las problemáticas que afectan a las comunidades y facilita la adopción de medidas orientadas a promover la convivencia, la legalidad y la protección de derechos.

La presente iniciativa reconoce la importancia de fortalecer el papel de las entidades territoriales en la promoción del cumplimiento de las normas que regulan la propiedad horizontal.

Ello resulta consistente con la tendencia contemporánea de acercar los mecanismos de protección de derechos a los ciudadanos y de fortalecer las capacidades institucionales locales para atender problemáticas que se desarrollan

¹ La Corte Constitucional ha reconocido que el Congreso de la República dispone de un amplio margen de configuración legislativa para asignar y distribuir competencias administrativas entre la Nación y las entidades territoriales, siempre que respete los principios de autonomía territorial, coordinación, concurrencia y subsidiariedad previstos en la Constitución. En la Sentencia C-1258 de 2001 la Corte destacó que la autonomía territorial debe armonizarse con la unidad del Estado y permite al legislador determinar la distribución de funciones administrativas. En la Sentencia C-579 de 2001 precisó que la asignación de competencias a los entes territoriales constituye una manifestación legítima de la cláusula general de competencia legislativa. Por su parte, la Sentencia C-1051 de 2001 reiteró que la descentralización administrativa supone la transferencia de funciones para garantizar una gestión más eficiente y cercana al ciudadano. Finalmente, la Sentencia C-149 de 2010 reafirmó que el legislador puede atribuir funciones administrativas a las entidades territoriales cuando ello contribuya al cumplimiento de fines constitucionales y se ajuste a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

principalmente dentro de su ámbito de competencia territorial.

5. Fortalecimiento institucional sin afectación de la autonomía de las copropiedades

La propuesta legislativa no pretende convertir a las entidades territoriales en administradoras de las copropiedades ni sustituir las funciones de los órganos de gobierno previstos en la Ley 675 de 2001, toda vez que:

- a) La asamblea general de propietarios continuará siendo el máximo órgano de dirección.
- b) Los consejos de administración continuarán ejerciendo las funciones que les asigna la ley y los reglamentos.
- c) Los administradores conservarán su condición de representantes legales y gestores de la persona jurídica.

La reforma únicamente busca fortalecer mecanismos institucionales que permitan promover el cumplimiento de la ley, proteger los derechos de los copropietarios y prevenir situaciones que puedan afectar el patrimonio colectivo.

En consecuencia, las medidas propuestas respetan plenamente la autonomía de las copropiedades y se limitan a establecer herramientas orientadas a garantizar la transparencia y la protección efectiva de los propietarios.

6. Necesidad de un modelo gradual y proporcional de inspección, vigilancia y control

La experiencia nacional e internacional demuestra que los mecanismos de supervisión resultan más eficaces cuando se estructuran de manera gradual y proporcional, no todas las situaciones requieren la misma intensidad de intervención institucional.

Por ello, la reforma propone avanzar hacia un modelo que privilegie inicialmente la prevención, la orientación, la verificación del cumplimiento normativo y la adopción de medidas correctivas.

La finalidad principal consiste en promover buenas prácticas de administración y fortalecer la confianza de los propietarios en las instituciones de la propiedad horizontal.

Las medidas de mayor intensidad deberán reservarse para situaciones excepcionales en las cuales existan incumplimientos graves, reiterados o susceptibles de afectar significativamente los derechos de los copropietarios.

Este enfoque permite armonizar la protección del derecho de propiedad con el respeto por la autonomía de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

7. Necesidad de establecer funciones permanentes de inspección, vigilancia y control sobre las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal

La experiencia acumulada durante más de dos décadas de vigencia de la Ley 675 de 2001 permite concluir que los mecanismos actualmente previstos por el ordenamiento jurídico resultan insuficientes para garantizar una protección efectiva de los derechos patrimoniales de los copropietarios.

La ausencia de funciones permanentes de inspección, vigilancia y control ha generado un escenario en el cual numerosas situaciones potencialmente lesivas para los intereses de las comunidades solamente son conocidas por las autoridades cuando el conflicto ya se encuentra consolidado o cuando las afectaciones patrimoniales ya se han materializado.

La inspección, vigilancia y control constituye una herramienta institucional ampliamente reconocida dentro del ordenamiento jurídico colombiano para promover el cumplimiento de la ley, prevenir irregularidades y proteger intereses jurídicamente relevantes.

Estas funciones no tienen como finalidad sustituir la autonomía de las organizaciones sometidas a supervisión, sino asegurar que el ejercicio de dicha autonomía se desarrolle dentro del marco constitucional y legal correspondiente, por cuanto:

La inspección permite verificar el cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias, y la vigilancia facilita el seguimiento permanente de las actividades desarrolladas por las entidades sometidas a supervisión; el control permite adoptar medidas correctivas cuando se identifiquen incumplimientos que puedan afectar derechos de terceros o comprometer bienes jurídicamente protegidos.

La administración de recursos colectivos pertenecientes a millones de copropietarios constituye una actividad que justifica razonablemente la existencia de mecanismos de inspección, vigilancia y control orientados a garantizar transparencia, responsabilidad y adecuada gestión patrimonial.

En consecuencia, la presente iniciativa legislativa propone incorporar de manera expresa funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, con el propósito de fortalecer la protección del derecho de propiedad, prevenir afectaciones patrimoniales y promover una cultura de legalidad, transparencia y rendición de cuentas.

Estas funciones deberán ejercerse con pleno respeto por la autonomía de las copropiedades, el debido proceso, la libertad de administración de los bienes privados y los principios constitucionales que gobiernan la propiedad horizontal.

8. Protección de la propiedad privada y fortalecimiento de la confianza institucional

La presente iniciativa legislativa no persigue incrementar la intervención estatal por sí misma,

su objetivo consiste en fortalecer la protección efectiva del derecho de propiedad de millones de colombianos que habitan, trabajan o desarrollan actividades económicas dentro de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

La transparencia, la rendición de cuentas, la responsabilidad administrativa y la existencia de mecanismos adecuados de protección constituyen elementos esenciales para preservar la confianza ciudadana en este modelo de organización jurídica.

El fortalecimiento de las capacidades institucionales de las entidades territoriales contribuirá a garantizar que los propietarios dispongan de mecanismos más eficaces para la defensa de sus derechos y para la protección de los recursos colectivos cuya administración financian con sus aportes.

En este sentido, la reforma constituye una medida orientada a consolidar la seguridad jurídica, fortalecer la confianza institucional y garantizar la protección efectiva del patrimonio de los copropietarios.

CAPÍTULO IX

Análisis de impacto fiscal y sostenibilidad presupuestal de la iniciativa

1. Consideraciones generales

De conformidad con los principios de sostenibilidad fiscal consagrados en la Constitución Política y con lo dispuesto en la Ley 819 de 2003, la presente iniciativa legislativa incorpora un análisis preliminar de sus implicaciones presupuestales.

El propósito de este análisis consiste en verificar que las medidas propuestas resulten compatibles con las capacidades institucionales existentes y que su implementación no genere obligaciones fiscales desproporcionadas para la Nación o las entidades territoriales.

2. La iniciativa no crea nuevas entidades públicas

El proyecto de ley no contempla la creación de organismos, agencias, unidades administrativas especiales, superintendencias, establecimientos públicos ni cualquier otra entidad del orden nacional o territorial, las medidas propuestas se fundamentan en el fortalecimiento de competencias institucionales dentro de la estructura administrativa existente, aprovechando las capacidades ya presentes en las entidades territoriales y evitando la generación de nuevas cargas asociadas a la creación de organismos especializados.

En consecuencia, la iniciativa no implica gastos derivados de creación institucional, infraestructura administrativa, sedes, órganos directivos o estructuras burocráticas adicionales.

3. La iniciativa no ordena la creación obligatoria de plantas de personal

El proyecto tampoco establece la creación obligatoria de cargos, empleos públicos o ampliaciones automáticas de las plantas de personal existentes.

Las funciones previstas en la iniciativa serán ejercidas a través de las dependencias que cada entidad territorial determine conforme a su autonomía administrativa, organización interna y disponibilidad presupuestal.

Corresponderá a cada entidad territorial definir, dentro de sus competencias constitucionales y legales, la forma de implementación de las funciones previstas en la presente ley, utilizando prioritariamente los recursos humanos y administrativos ya existentes.

Por consiguiente, la iniciativa no genera obligaciones automáticas de incremento de gasto de funcionamiento para las entidades públicas.

4. Aprovechamiento de capacidades institucionales existentes

La propuesta legislativa parte del reconocimiento de que las entidades territoriales cuentan actualmente con dependencias relacionadas con funciones de gobierno, participación ciudadana, inspección administrativa, control urbano, convivencia ciudadana, gestión jurídica y atención a la comunidad.

La implementación de las disposiciones previstas en esta ley podrá desarrollarse mediante mecanismos de articulación institucional y distribución interna de competencias, sin necesidad de crear nuevas estructuras administrativas.

Este enfoque resulta consistente con los principios de eficiencia, economía y coordinación que orientan la función administrativa conforme al artículo 209 de la Constitución Política.

5. Impacto presupuestal gradual y progresivo

La implementación de las medidas previstas en la presente ley se desarrollará de manera gradual y conforme a las capacidades institucionales de cada entidad territorial.

La iniciativa no impone obligaciones inmediatas de gasto ni establece mandatos de ejecución presupuestal extraordinaria, por el contrario, permite que las autoridades competentes incorporen progresivamente las funciones previstas dentro de sus esquemas ordinarios de planeación administrativa y presupuestal.

Esta gradualidad contribuye a garantizar la sostenibilidad financiera de la reforma y facilita su implementación efectiva en los distintos contextos territoriales del país.

6. Protección patrimonial y reducción de costos derivados de conflictos

Las medidas orientadas a fortalecer la transparencia, la rendición de cuentas, la supervisión administrativa y la protección de los derechos de los copropietarios poseen además un potencial efecto preventivo sobre los costos económicos y sociales derivados de conflictos prolongados, litigios judiciales y afectaciones patrimoniales dentro de las copropiedades.

La adopción de mecanismos preventivos puede contribuir a reducir la conflictividad, mejorar la gestión de los recursos colectivos y fortalecer la confianza institucional dentro del régimen de propiedad horizontal.

Desde esta perspectiva, la iniciativa no solo resulta compatible con los principios de sostenibilidad fiscal, sino que además puede generar beneficios económicos indirectos asociados a la prevención de controversias y a la protección más efectiva del patrimonio de los copropietarios.

7. Conclusión

La presente iniciativa legislativa no genera apropiaciones presupuestales obligatorias para la Nación ni para las entidades territoriales; las medidas propuestas se fundamentan en el fortalecimiento de competencias institucionales existentes y en la utilización eficiente de las capacidades administrativas actualmente disponibles en las entidades territoriales.

En consecuencia, el proyecto resulta compatible con los principios de sostenibilidad fiscal previstos en el ordenamiento jurídico colombiano y con las exigencias establecidas por la Ley 819 de 2003.

CAPÍTULO X

Referencias bibliográficas, jurisprudenciales, normativas y documentales

1. Normativa nacional

- a) **Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de Colombia de 1991.**
- b) **Congreso de la República de Colombia. Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.**
- c) **Congreso de la República de Colombia. Ley 819 de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal.**
- d) **Congreso de la República de Colombia. Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**
- e) **Congreso de la República de Colombia. Ley 222 de 1995, por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones.**
- f) **Congreso de la República de Colombia. Ley 489 de 1998, por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional.**

2. Derecho Comparado

2.1. España

- a) **Reino de España. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.**
- b) **Reino de España. Reformas posteriores incorporadas a la Ley de Propiedad Horizontal.**

2.2. Argentina

- a) **Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ley 941 de 2002, por la cual se crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.**
- b) **República Argentina. Código Civil y Comercial de la Nación.**

2.3. Chile

- a) **República de Chile. Ley 21.442 de 2022, sobre Copropiedad Inmobiliaria.**

2.4. Francia

- a) **República Francesa. Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.**

2.5. Italia

- a) **República Italiana. Codice Civile Italiano, disposiciones aplicables al condominio negli edifici y reformas posteriores.**

3. Jurisprudencia

Corte Constitucional de Colombia

- a) **Sentencia C-318 de 2002.**
- b) **Sentencia C-474 de 2004.**
- c) **Sentencia T-555 de 2003.**
- d) **Sentencia T-1082 de 2007.**
- e) **Sentencia T-062 de 2018.**
- f) **Sentencia C-190 de 2019.**

Consejo de Estado

- a) **Jurisprudencia relacionada con principios de función administrativa, transparencia, debido proceso administrativo y competencias de las entidades territoriales.**

Jurisdicción Ordinaria

- a) **Jurisprudencia relevante sobre impugnación de decisiones de asamblea, administración de propiedad horizontal y responsabilidad de administradores.**

4. Doctrina y estudios académicos

- a) **Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca. Incidencia del delito de abuso de confianza en la administración de la propiedad horizontal en Bogotá (2020-2023).**
- b) **Estudios académicos sobre gobierno corporativo, transparencia y administración de recursos colectivos.**
- c) **Investigaciones relacionadas con mecanismos de supervisión y protección patrimonial en regímenes de propiedad horizontal.**

5. Fuentes institucionales

- a) **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.**
- b) **Ministerio de Justicia y del Derecho.**
- c) **Departamento Administrativo de la Función Pública.**

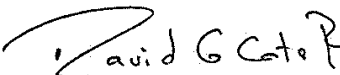
- d) Secretaría Jurídica Distrital de Bogotá.
- e) Procuraduría General de la Nación.
- f) Defensoría del Pueblo.
- g) Personerías distritales y municipales.

6. Fuentes hemerográficas y documentales

- a) El Tiempo.
 - b) El Colombiano.
 - c) Semana.
 - d) Portafolio.
 - e) La República.
 - f) Caracol Radio.
 - g) Noticias RCN.
 - h) Séptimo Día.
 - i) Reportajes periodísticos relacionados con irregularidades administrativas, conflictos de interés, afectaciones patrimoniales y controversias en el régimen de propiedad horizontal.
 - j) Documentación pública relacionada con denuncias ciudadanas sobre administración de copropiedades y protección de los derechos de los copropietarios.
7. Otras fuentes consultadas
- a) Conceptos jurídicos emitidos por entidades públicas sobre propiedad horizontal.
 - b) Documentos de análisis legislativo.

- c) Publicaciones especializadas sobre transparencia, rendición de cuentas, control interno y protección del derecho de propiedad.
- d) Material de consulta utilizado para el análisis comparado de sistemas de inspección, vigilancia y control en organizaciones que administran recursos colectivos.

Cordialmente,


David Gerardo Cote Rodríguez
Representante a la Cámara de Bogotá D.C.
Partido Centro Democrático

CAJETA DE REPRESENTANTES
SECRETARÍA GENERAL

El día 22 de julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de Ley ☒ Ato Legislativo
No. 007 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, anexo Por:


SECRETARIO GENERAL