



ANALES DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C. PROYECTOS DE ACUERDO

AÑO III N°. 3418 DIRECTOR (E): CARLOS ARTURO DUARTE CUADROS AGOSTO 16 DEL AÑO 2022

TABLA DE CONTENIDO

Pág.

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022 PRIMER DEBATE "POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

9590

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022

PRIMER DEBATE

"POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. OBJETO DEL PROYECTO

Brindar herramientas y fortalecer capacidades a los miembros de consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá, con el fin que realicen inspección vigilancia y control de la administración, órganos de administración y del funcionamiento de la persona jurídica.

2. JUSTIFICACIÓN

La Propiedad Horizontal se ha convertido en la forma de vivienda predominante en Bogotá, a raíz del crecimiento de la estructura urbana, el incremento de zonas residenciales y el aumento demográfico de la población que reside en la ciudad (Distrital, 2018). La disminución de terrenos para construcción ha obligado a que se optimicen los espacios, es ahí donde la construcción de múltiples unidades habitacionales en edificios o terrenos pequeños satisface la necesidad de vivienda (Ballén, 2009) .

El constante aumento de propiedades residenciales por terreno ha producido que una cantidad considerable de población resida en espacios compartidos, generando relaciones de convivencia entre vecinos, muchas veces impuestas, sin una preparación adecuada, en especial de propietarios que no tienen cultura de convivencia en unidades comunes, desarrollando variedad de conflictos y creando climas de tensión entre los residentes (Barbosa, Garcia, & Velasquez, 2016).

Al constituirse cada uno de las copropiedades bajo el régimen de propiedad horizontal, surge una persona jurídica, sin ánimo de lucro, que tendrá la función de administrar, reglamentar y realizar las acciones necesarias a fin de garantizar la adecuada inversión de los recursos percibidos por concepto de cuotas de administración entre otros ingresos, recursos que constituyen un fondo común de los copropietarios, con los cuales se financian todos los servicios que requiere la copropiedad, así como las obras que se decidan realizar dentro de la misma.

Esta persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de propiedad horizontal no cuenta a la fecha con una entidad que ejerza inspección vigilancia y control sobre su funcionamiento, permitiendo así que se realicen diferentes acciones por parte de los órganos de administración que puedan afectar al conglomerado de propietarios, afectación que solamente puede ser denunciada o demandada una vez se consume, sin que exista forma alguna de prevención de dicha afectación, en detrimento de los recursos e intereses de los copropietarios.

El régimen denominado propiedad horizontal regula la forma especial de dominio de naturaleza civil, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva (bienes privados) y derechos de comunes, regidos bajo un estatuto que define las obligaciones y derechos de los copropietarios. (Ley 675 de 2001)

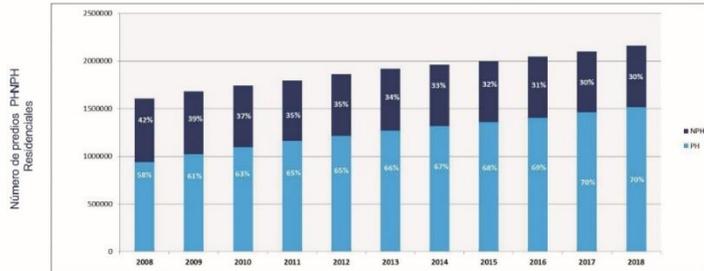
2.1. Propiedad Horizontal en cifras

En Bogotá existen 2.135.515 predios residenciales, de los cuales el 70 %, es decir 1.513.692 son sujetos al régimen de propiedad horizontal, manteniendo una tendencia al alza cada año, del 58 % en el año 2008 paso al 70% en el 2018 (Distrital, 2018), existiendo conjuntos residenciales en los que habitan hasta 3500 personas¹, el ente gubernamental solamente se limita a emitir certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.² de acuerdo con el censo inmobiliario 2022, en el 2021 se construyó el 67,4 % de vivienda nueva en la ciudad bajo el régimen de Propiedad Horizontal (UAECD, 2022).

¹ El Conjunto Residencial La Estancia del camino Salazar I, ubicado en el barrio el recodo de la localidad de Fontibón, está compuesto por 970 unidades residenciales en las que el promedio de habitantes es de 4 por unidad residencial

² Le ley 675 de 2001 en su ARTÍCULO 8º establece "(...)La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto...La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal...En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales".

EVOLUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL / NO PROPIEDAD HORIZONTAL



Clase de Predio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NPH	667.496	656.022	647.249	635.093	646.682	650.482	640.821	638.082	639.153	639.624	646.883
PH	939.077	1.021.994	1.093.994	1.161.436	1.215.315	1.269.325	1.317.135	1.358.481	1.404.593	1.459.722	1.513.692



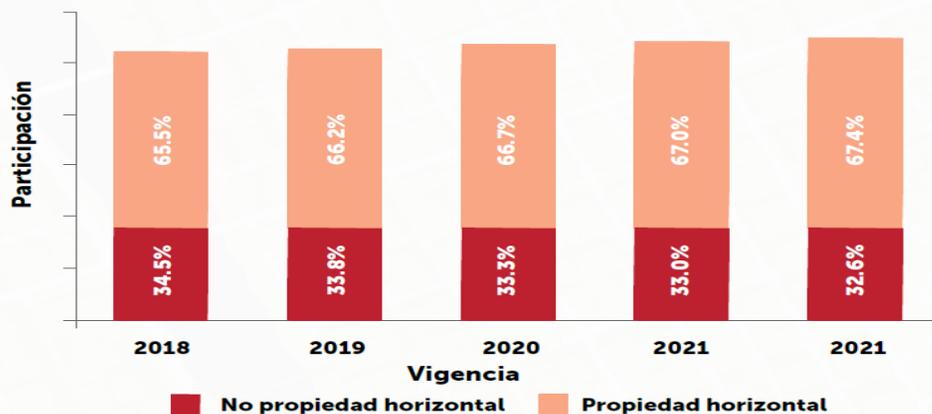
Fuente: censo inmobiliario 2019 publicado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

En el cuadro 1 vemos como la propiedad horizontal, en los últimos 10 años pasa de un 58 % a un 70 % de los predios en Bogotá. La propiedad horizontal crece de forma aritmética, manteniendo esta tendencia cada año.

Claudia Puentes Riaño, directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD 2016-2019, establece como conclusión a la evolución de propiedad horizontal.

“Cada vez hay más propiedad horizontal en Bogotá, incluso en barrios donde no era usual. Y esta propiedad horizontal ofrece también, cada día mejores equipamientos. Por ejemplo, Bogotá es una ciudad donde hay múltiples conjuntos residenciales con piscina, eso hace 15 años no pasaba. Los ciudadanos valoran esto, porque sus viviendas se están volviendo como su club social, su lugar de esparcimiento, y la ciudad está siendo una excelente elección para las familias de ingreso medio”.

Gráfico 9. Predios urbanos con destino residencial, según régimen de propiedad, vigencias 2018-2022



Fuente: censo inmobiliario 2022 publicado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

Actualmente los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal cuentan con una autonomía administrativa de la persona jurídica, sin orientación, control ni vigilancia, las inconformidades frente a decisiones legales y formas de administración no tienen un ente que preste el apoyo necesario para dirimir conflictos, especialmente para la prevención de estos.

Las normas sobre convivencia entre los residentes, formas de actuar de los entes de administración y funcionamiento interno de las copropiedades (Reglamento de propiedad horizontal, reglamento de convivencia) son formuladas y aprobadas por los copropietarios, sin un ente que determine la legalidad de estas normas como las decisiones del administrador y el consejo de administración.

Los miembros de consejos de administración y comités de convivencia carecen de conocimiento en derecho, menos de las normas que regulan su copropiedad, para poder realizar la inspección y control a nivel interno, se postulan más como apoyo a la administración y a actividades de su conjunto.

2.2. Lo que tiene Bogotá para la Propiedad Horizontal.

En cumplimiento del artículo 8 de la ley 675 de 2001, la Administración Distrital solo tiene competencia para la inscripción y posterior expedición de certificación de existencia y representación legal de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, siendo limitada por la normatividad vigente para cualquier otra intervención en el funcionamiento de la persona jurídica.

En la actualidad lo único que ofrece la administración a la propiedad horizontal son las instancias de participación en consejos locales y el concejo distrital de propiedad horizontal, siendo un ente consultivo, con el Acompañamiento Del Instituto Distrital De Participación Y Acción Comunal, espacios en los que en gran porcentaje participan administradores de conjuntos residenciales, pese a que está abierto para otros representate.

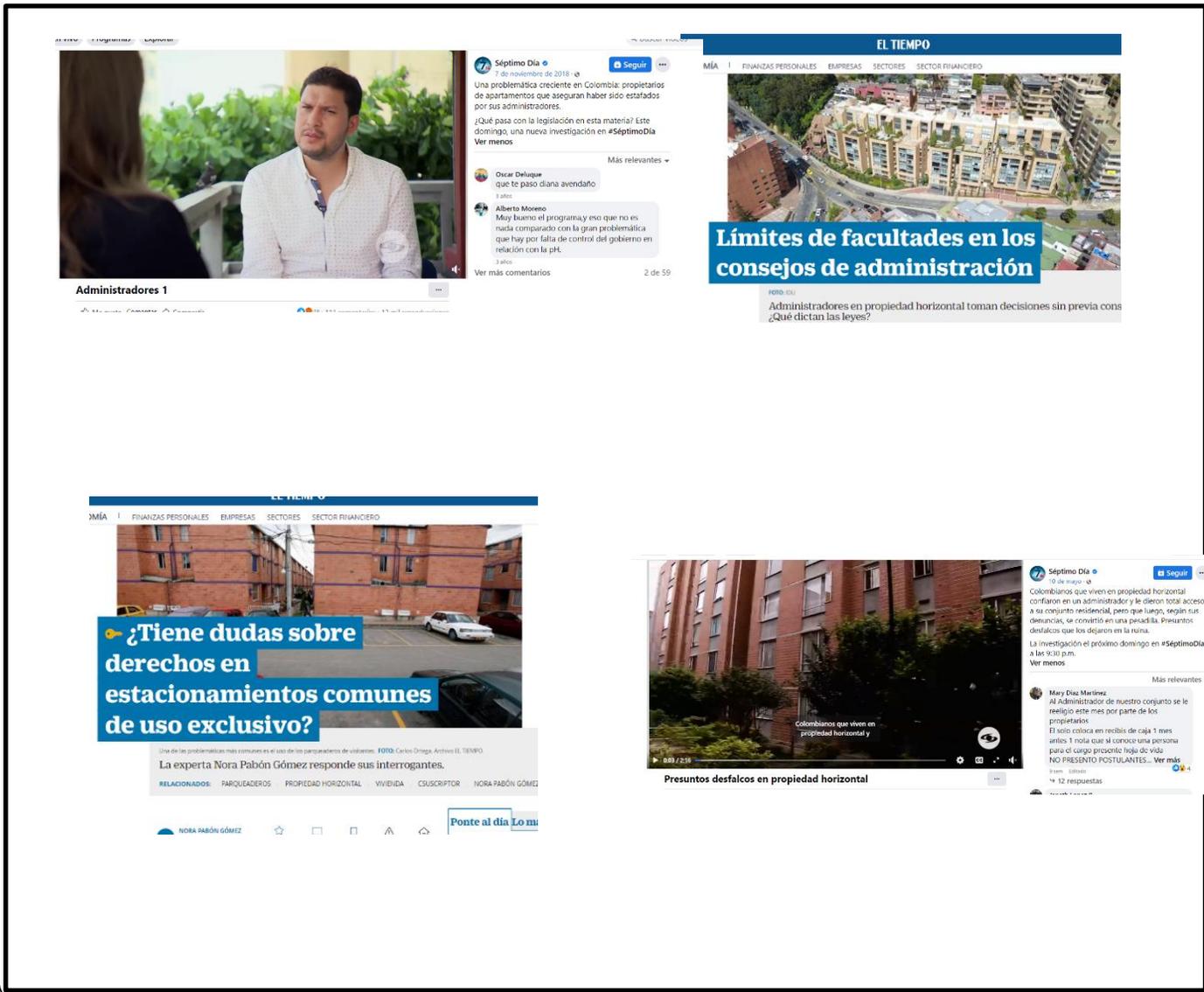
El Instituto Distrital de Participación y acción comunal también se encarga de hacer diferentes seminarios y capacitaciones en diferentes temas de propiedad horizontal, espacios que no son permanentes, si de gran importancia y resultados, pero insuficientes por cobertura y la participación es amplia, pero a nivel de administradores, poco de representantes de otros órganos de la Propiedad Horizontal.

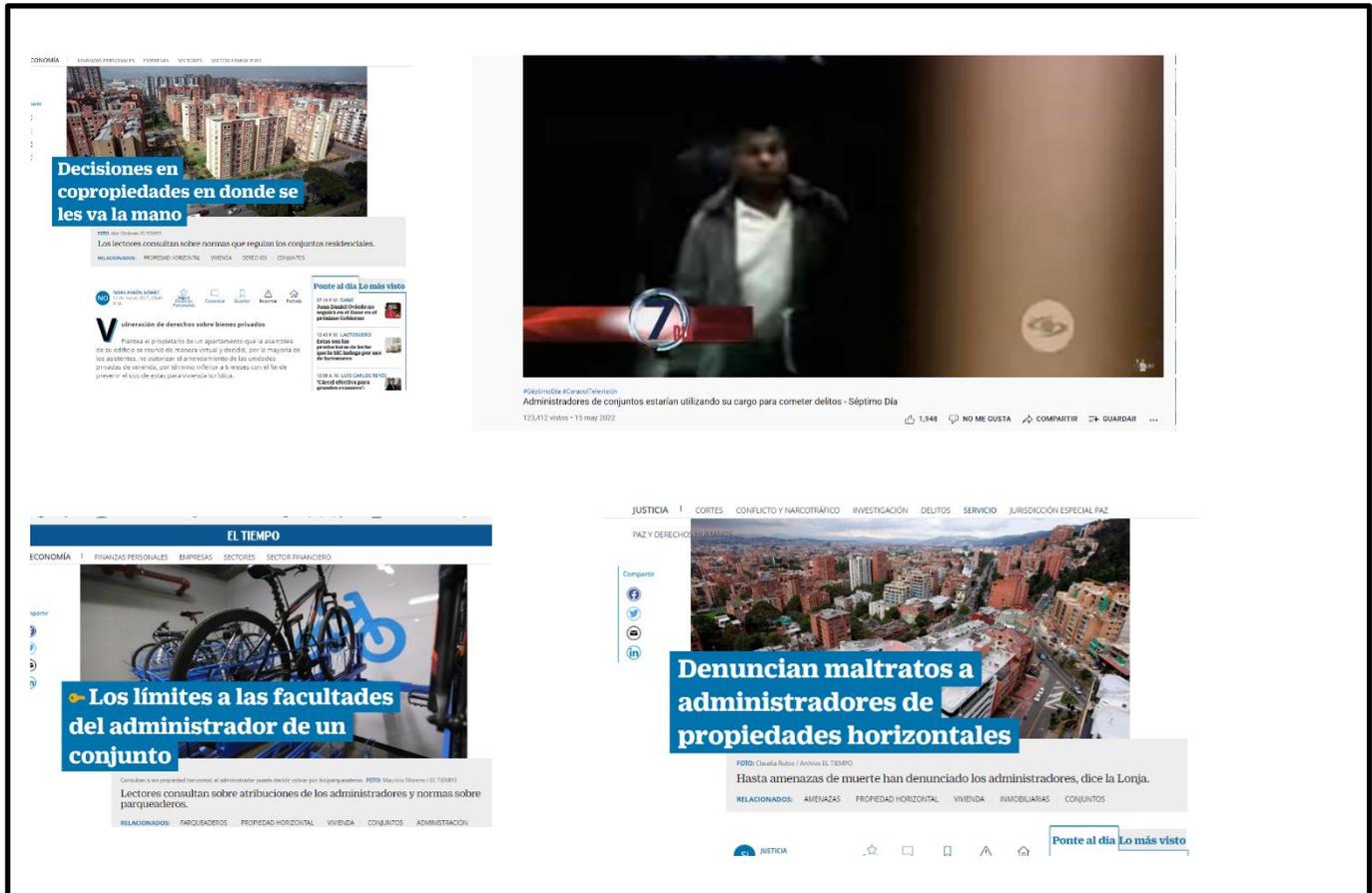
Es por todo lo anterior que el presente proyecto de acuerdo se orienta a formar y dar herramientas a los miembros de los consejos de administración, como representantes de los copropietarios y únicos posibilitados, para que puedan realizar una correcta inspección vigilancia y control de la administración y funcionamiento de la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal, una capacitación no ocasional sino permanente y por medios que faciliten su acceso y no limiten la cobertura.

Es innegable que la emergencia sanitaria originada por el virus COVID -19, nos obligó a implementar nuevas formas de capacitación, utilizando los medios virtuales para llegar a los usuarios y estudiantes, es por esto que la capacitación propuesta se enmarca en el espacio virtual para que sea permanente , esto dado que cada años cambian los consejeros de administración en todos los conjuntos de Bogotá, se hace necesario garantizar que todo aquel que sea nombrado como consejero de administración tenga la posibilidad de capacitarse y poder cumplir su función.

2.3. Problemática con Administradores de Propiedad Horizontal en Bogotá.

A continuación, se relacionan diferentes problemáticas que se han hecho evidentes en medios de comunicación frente a propiedad horizontal.





2.4. La ambición de poder y las formas de desarrollarlo en la Propiedad Horizontal.

La ambición de poder, esa característica que tienen los hombres en los espacios e instancias políticas y comunales y que orientan su actuar con estrategias tendientes a lograr un objetivo propio, por encima del bien general; esa propiedad que desarrollan algunos personajes con el fin de sentirse grandes, superiores ante los otros, deseando siempre un protagonismo principal en cualquier espacio; ese apetito por conseguir que sus ideas y planteamientos, sin importar los medios de manipulación, se materialicen, inclusive aun cuando no sean necesarios ni razonables; esa sensación de grandeza que tienen algunas personas por tener la capacidad de decisión sobre un grupo social, así esa decisión este en contravía de los demás; ese deseo de conseguir más fama, más seguidores, más reconocimiento.

La propiedad horizontal más que un “Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general” (LEY 675 DE 2001, 2001) , es la conformación de una comunidad, un grupo social con interés comunes, en la que se evidencian los elementos propios de un Estado, una población, un territorio determinado y un sistema de gobierno, además de una soberanía. En la

dinámica de funcionamiento de un conjunto residencial es característico el surgimiento de personas con ambición de poder, poder no determinado esencialmente por un beneficio económico, pero si por interés personales, en su mayoría por la necesidad de ser protagonista frente a la comunidad y esto se logra a partir de la toma de decisiones que se convierten en normas para los propietarios.

La propiedad horizontal es el reflejo de lo político en la sociedad, comporta las mismas prácticas de relaciones de poder, la sujeción a normas y la contradicción a estas, por ende, el conflicto constante entre quienes formulan las normas, quienes las hace cumplir, quienes deben acatarlas y quienes no desean acatarlas, es allí donde confluye la ambición de poder dentro de esta comunidad, en especial por el beneficio personal en la formulación de estas normas.

2.5. Los conflictos de poder en la propiedad horizontal

Al igual que en un estado, los nano estados tienen conflictos de poder, donde confluyen interés partículas, algunos sin sentido, pero que son orientadores a la toma de decisiones, esta ambición de poder en un nano estado se desarrolla, en lo que Michel Foucault define como Biopoder, “gestión de la vida como una forma de gobernar” (Foucault, 1977-1978) , el poder dentro de una copropiedad se ejerce sobre la gestión de la vida entre los residentes, que al manipularse por la ambición de una persona, sea el administrador o uno de sus contradictores, lleva a que en asambleas ordinarias o extraordinarias se tomen las decisiones que aquel que lidera, necesiten que se tomen.

Pero poniendo presente que la Propiedad Horizontal esta revestida de una total autonomía y sin entes que la controlen o vigile, los residentes se gobiernan a sí mismos bajo ciertas formas de autoridad, El autogobierno, componente esencial del biopoder (Foucault, 1977-1978), esta forma de autogobierno es la administración y el Consejo de Administración, el poder político en el nano estado, es en estos dos órganos donde se evidencia los núcleos de poder, en la administración por la concentración de poder, revestida por lo definido en la ley 675 de 2001

El administrador, al tener definida sus funciones, tiene una concentración de poder, si bien la ley 675 establece sus funciones, estas están orientados exclusivamente a lo económico, no a la convivencia, siendo este último el principal elemento conflictivo, por ende quien gobierna este nano estado, debe encontrar formas supraleales para el dominio de la población, por lo cual acude a la imaginación literaria cumpliendo una “función importante otorgando a "estos estados" normas de razonamiento legal y, sobre todo, judicial por medio de una concepción aristotélica del juicio práctico” (NUSSBAUM, 1997) concentrar el poder en un solo ente para el mantenimiento del nano estado.

Contrario a esto está el consejo de administración, órgano que no tiene funciones definidas, por lo tanto, se limita o a convertirse en ayudante del administrador o procurar controlarlo, pero en este afán de darse un papel relevante en el nano estado, y dado que no hay delimitación de sus funciones, interactúan en este órgano diferentes pujas de poder, ambiciones individuales en procura de conseguir un beneficio, ya sea un protagonismo o un favor personal.

Como se ve, un conjunto residencial tiene tres núcleos de poder en los que converge la ambición personal, la administración, el consejo de administración y los grupos de presión, sin un árbitro que dé respuesta.

En cada núcleo de poder existe una forma de manejo y de ambición. La administración, revestida de legalidad por estar determinada sus funciones en la ley 675 de 2001, pero exclusivamente en lo económico y manejo de bienes comunes, desarrolla lo que se conoce como teoría del ejecutivo unitario, que sitúa en la práctica al presidente, en este caso del administrador, por encima de la Constitución (en nuestro nano estado el reglamento de propiedad horizontal) y lo convierte en su intérprete de la ley, por ende se busca un concentración total del poder en el ejecutivo, desconociendo los demás órganos, interpretando el derecho con el objetivo de realizar acciones totalmente bajo su mando y dominio, (Calabresi, 2009). Esta teoría, en general sin conocerla, la desarrolla el administrador ya sea para su beneficio personal o para tener un real control de los residentes en la copropiedad.

El consejo de administración desarrolla esta misma teoría de interpretación de la ley por encima de otros mandatos pero para desconcentrar el poder del administrador, el presidente del consejo de administración quiere revestirse de un poder homogéneo al administrador, tan así que busca que no se tomen decisiones sin su aprobación, pero acude a lo que Martha c. Nussbaum describe en el caso de Michael Hardwick, al redactar de forma literaria lo que se establece el derecho, , (NUSSBAUM, 1997) en búsqueda de seducir el oído de quienes interpretan las leyes, logrando manipular las decisiones, en este caso manipular o los demás miembros del consejo de administración o los residentes en la toma de decisiones de la asamblea de copropietarios. En este mismo espacio desarrolla esta forma de manipulación de las decisiones los grupos de presión.

2.6. *Que debe controlarse en la propiedad horizontal*

➤ Frente a la asamblea a copropietarios

Debe inspeccionarse las decisiones tomadas por el órgano máximo de dirección de la propiedad horizontal a fin de que lo estipulado en las actas de asamblea y que corresponde a la voluntad de los copropietarios estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

➤ Frente al Consejo de Administración.

- a. Que las decisiones que tome este órgano de administración estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

- b. Que los miembros del consejo de administración cumplieran el fin para el que fueron elegidos y no presenten intereses contrarios al bienestar de la comunidad en las decisiones proferidas por este órgano de administración.
- c. Dirimir cualquier conflicto entre el consejo de administración y el administrador con arreglo a la ley 675 de 2001 y a las decisiones de la copropiedad.
- d. Que se lleven de forma adecuada los libros de actas de consejo de administración.

➤ **Frente al administrador.**

Esta es de las principales necesidades que se tiene en las copropiedades, el actuar de los administradores, toda vez que no tienen ningún control real y toda acción negativa, o contraria a la ley, incluso penal, no existe proceso alguno que prevenga el daño, solamente es posible actual una vez se cometa el acto que afecte la copropiedad, sea económicamente o en cualquier forma, así como la violación de derechos de los residentes.

Frente al actuar de los administradores es necesario que se inspección, vigile y controle:

1. Que las decisiones que tomen el administrador estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.
2. Que la ejecución del presupuesto, función exclusiva para este órgano, se haga con los soportes legales, con el proceso que deba realizarse.
3. Que los contratos que firme ya sean de su competencia o con autorización del consejo de administración estén con arreglo a la ley y la voluntad de los copropietarios.
4. Que se lleve en debida forma los libros contables, con los soportes necesarios y en concordancia con las normas contables y tributarias.
5. Que administre con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
6. Que no se aproveche de forma económica a título personal los contratos que se ejecuten por la copropiedad.
7. Que se ejecuten los actos de administración, conservación y disposición de los bienes comunes de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Que las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto se realice en forma debida y que el dinero realmente sea consignado en las cuentas bancarias y se evite el hurto y abuso de confianza sobre este dinero.
9. Que no se ejerza ningún tipo de extralimitación de funciones por parte de los administradores.

3. MARCO NORMATIVO

3.1. Marco legal.

4. Ley 675 de 2001

ARTÍCULO 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

4.1. Marco constitucional.

Frente a la elección, participación y formación de los ciudadanos en los Consejos de Administración como representantes de los copropietarios, existe la relación y conexidad con los siguientes artículos de nuestra Constitución Política.

- Artículo 40. Todo ciudadano tiene derecho a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político. Para hacer efectivo este derecho puede:

1. Elegir y ser elegido.
[...]

- Artículo 58. [...] La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.
- Artículo 67. La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social [...] La educación formara al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia [...].
- Artículo 103. [...] El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas **o de utilidad común no gubernamentales**, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

4.2. Marco jurisprudencial.

En virtud de las diferentes problemáticas que se han suscitado en referencia a Propiedad Horizontal.

- **Sentencia C-150/15**

5.1.3.3. De la Constitución también se sigue el *deber de promover formas de participación democrática que comprendan no solo la intervención de partidos o movimientos políticos sino también de organizaciones sociales de diferente naturaleza.*

En efecto, la Carta reconoce y destaca la importancia de los partidos y movimientos políticos dada la función de intermediación de intereses y de presentación de *visiones totales de la sociedad*. Sin embargo, considerando los riesgos que existen con el agotamiento de la participación democrática a través de los partidos y las limitaciones que pueden tener para satisfacer ese objetivo plenamente, la Constitución demanda la ampliación de la participación disponiendo, en el artículo 103, que el Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

Así las cosas, es exigible la promoción de grupos y asociaciones que actúen en escenarios diversos al político y electoral, tal y como se encuentra previsto en el citado artículo 103 constitucional. En esa dirección, esta Corporación ha reiterado que se requiere *“superar la concepción tradicional de la democracia, vista simplemente como el gobierno formal de las mayorías, para acoplarse mejor a la realidad e incluir dentro del debate público, en tanto sujetos activos, a los distintos grupos sociales, minoritarios o en proceso de consolidación, fomentando así su participación en los procesos de toma de decisiones a todo nivel”*

[...] pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser *un voto por cada unidad privada* y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición.”

➤ **Sentencia C-522 de 2002**

Dentro de los aspectos que se consideran centrales en los análisis sobre el poder político y su ejercicio, se encuentra lo relativo a la justificación del poder. Responder a la pregunta de por qué unos mandan y por qué otros deben obedecer distingue la existencia de un régimen político *de facto* de uno de derecho. La voluntad popular como única fuente de legitimidad del poder político resulta del reconocimiento de la libertad e igualdad como atributos de la condición humana que deben garantizarse en la vida colectiva. De allí, que sólo los límites impuestos por la misma voluntad sean los que adquieren la condición de validez.

[...] . El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado

5. PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MARCO INTERNACIONAL

En diferentes países se han establecidos normas de regulación, inspección vigilancia, control e intervención de la propiedad horizontal.

➤ Regulación Chilena

Chile tiene un marco regulatorio que le permite a diferentes entes gubernamentales realizar intervención directa en las decisiones adoptadas por los órganos de administración de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, asamblea, concejo de administración y administración.

En Chile se expidió la LEY 19537 DE 1997 (ley, 1997) que en su artículo primero, establece en su marco regulatorio la propiedad horizontal como “(...) un régimen especial de propiedad inmobiliaria (...)” similar a la ley 675 de 2002 que en su artículo primero reza “(...) regula la forma especial de dominio de naturaleza civil” concediendo que la propiedad horizontal es definitivamente una forma especial, no solo de propiedad de bienes inmuebles, sino de administración de bienes de dominio común de los copropietarios, tanto zonas comunes esenciales y no esenciales.

Los juzgados de policía local chilenos se asimilan en su estructura y funciones a las inspecciones distritales de policía colombianas, reguladas en la ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia, que en el caso colombiano solo tienen competencia en propiedad horizontal frente a comportamientos contrarios a la normatividad urbanística, perturbación a la posesión o mera tenencia de bienes inmueble y en el caso de existir actividades económicas que no se permitan se acuerdo al plan de ordenamiento territorial en la zona donde se ubique el predio sometido este régimen.

Esto significa que solamente puede intervenir en el caso que se realicen construcciones sin la respectiva licencia de construcción o diferente a lo que en ella este establecido; que lo que se realice en una unidad habitacional o por parte de la administración afecte de forma negativa a otra unidad, igualmente que se presente maltrato de animales domésticos, pero en ningún momento están facultados para ejercer control sobre las decisiones de los órganos de administración de los conjuntos residenciales.

Los juzgados de policía local chilenos están revestidos de facultad para que a petición de cualquier copropietario:

- a. Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b. Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se

notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

- c. Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.
- d. Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.
- e. En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

De lo anterior, solamente tiene similitud con la regulación colombiana la función de declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea, pero este proceso debe realizarse en la jurisdicción ordinaria, como lo establece el código general del proceso, que le da la competencia a los jueces civiles municipales de conocer

“[...] De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal. [...] “

Es una acción judicial en un dispendioso proceso mediante demanda que lleva a producir un fallo en un lapso de dos años aproximadamente, cuando en su mayoría de casos ya no hay forma de solucionar o resarcir y componer el daño presente por una decisión de un órgano de administración, en especial en estratos uno, dos en los cuales la comunidad no cuenta con el conocimiento suficiente en derecho ni el presupuesto necesario para una asesoría legal.

Esta regulación chilena sirve como ejemplo de lo necesario para que se realice el control necesario a los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, porque permite la intervención directa del estado en las decisiones y situaciones que afecten el bien común y social de los copropietarios evitando que se afecte sus finanzas y sana convivencia por decisiones que puedan contrariarlas.

La ley 19537 DE 1997 establece en su artículo 35 y 42:

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes

en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

Artículo 42.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo.

Esta ley es el perfecto ejemplo de control estatal a los problemas presentes en la propiedad horizontal frente a la desines de la asamblea, concejo de administración y del administrador, evitando así el perjuicio presente en las copropiedades, en espacial en estratos uno y dos y facilitaría la resolución de los conflictos que se presentan.

➤ **Regulación Francesa**

Del marco regulatorio de la normatividad sobre propiedad horizontal francesa, se tomara los apartes correspondientes a la intervención de los predios con problemas financieros, tal como sucede en Colombia con diferentes conjuntos pertenecientes a estratos uno, dos y tres que presentan diferentes problemas jurídicos por deudas en especial con empresas de vigilancia privada de las cuales, pese a estar endeudados por imposibilidad de pago en especial por tener una cartera morosa de difícil cobro, la ley obliga a contar con este servicio.

La ley francesa 65-557 de 10 de junio de 1965 (LEY, 1965) faculta al estado a realizar intervención sobre los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en diferentes casos. Para entender esta ley es de aclarar que el sindicato se asemeja en la legislación colombiana al concejo de administración y el síndico al administrador.

El artículo 17 de la citada ley faculta al alcalde o entes municipales cuando:

A falta de nombramiento del síndico por la junta general de copropietarios convocada a tal efecto, el síndico es designado por el presidente del tribunal de que se trate a instancia de uno o más copropietarios, el alcalde del municipio o

el presidente del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Igualmente, cuando la copropiedad carece de administrador el mismo artículo prevé:

En los demás casos en que el sindicato no tenga síndico, la junta general de copropietarios podrá ser convocada por cualquier copropietario, a los efectos de la designación de un síndico. A falta de tal convocatoria, el presidente del tribunal judicial, resolviendo mediante auto a solicitud de cualquier interesado, designa un administrador provisional de la copropiedad, que es, en particular, responsable de la convocatoria de la reunión de copropietarios. con vistas a la designación de los copropietarios. 'un fideicomisario.

Lo más importante de la regulación francesa es la intervención de copropiedades con problemas financieros. En Colombia, en conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres, es común encontrar problemas financieros a causa que en algunos casos, por el bajo presupuesto se contratan como administrador a personas sin ningún tipo de experiencia y conocimiento ocasionando grandes afectaciones a las finanzas, en otros casos por acusa del desconocimiento e inocencia de los residentes, se contratan personas con experiencia pero que sacan provecho económico de la copropiedad o defalcan sus finanzas, acciones que en Colombia deben llevarse a la jurisdicción civil ordinaria y dado que los conjuntos quedan con problemas financieros para su funcionamiento se les imposibilita igualmente pagar un profesional del derecho que realice el proceso, evitando así que ese dinero pueda ser recuperado.

En los casos que los conjuntos residenciales tienen problemas financieros la regulación francesa objeto del presente análisis establece en su artículo 29- 1 A

Cuando al cierre de cuentas las facturas impagadas alcancen el 25% de las sumas adeudadas en virtud de los artículos 14-1 y 14-2, el fiduciario informa al consejo sindical y, previa solicitud, solicita al juez la designación de un agente ad hoc. Para condominios de más de doscientos lotes, el porcentaje de deudas impagas que desencadenan la remisión se fija en 15%.

A falta de acción por parte del fiduciario dentro del mes siguiente al cierre de las cuentas, el juez podrá ser tomado de la misma solicitud por:

- 1 ° Copropietarios que representen en conjunto al menos el 15% de los votos del sindicato o del presidente del consejo sindical;
- 2 ° Un acreedor cuando las facturas de suscripción y suministro de agua o energía o las facturas de obras, votadas por la junta general y ejecutadas, permanezcan impagadas durante seis meses y si el acreedor ha enviado al fiduciario una orden de pago que se fracasado;

- 3 ° El representante del Estado en el departamento o el fiscal en el tribunal judicial;
- 4 ° El alcalde del municipio de la ubicación del edificio;
- 5 ° El presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Esta norma establece entonces la intervención inmediata de los conjuntos con problemas económicos en búsqueda de la solución a esta dificultad. Para ello el artículo 29 – 1B definió que:

“En un plazo de tres meses, renovable una vez por decisión del presidente del tribunal judicial, el representante ad hoc envía al presidente del tribunal judicial un informe en el que se presenta el análisis de la situación financiera del sindicato de copropietarios y el estado del edificio. , las recomendaciones realizadas para restablecer el equilibrio económico del sindicato y, en su caso, garantizar la seguridad del edificio, así como el resultado de las acciones de mediación o negociación que haya realizado con las partes interesadas. Cuando advierte dificultades económicas o de gestión importantes, remite el asunto al presidente del tribunal a los efectos de la designación de un administrador provisional en aplicación del artículo 29-1.

El registro del juzgado judicial remite este informe al síndico, al consejo sindical, al alcalde del municipio donde se ubica el edificio, al presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda, así como como el representante del Estado en el departamento.

El síndico coloca en el orden del día de la próxima junta general los proyectos de resolución necesarios para la implementación de este informe. Si la próxima junta general no se lleva a cabo dentro de los seis meses siguientes a la presentación del informe, el administrador convoca una junta general especialmente para este fin. Si el informe del representante ad hoc recomienda medidas de emergencia, este plazo se reduce a tres meses.”

El estado francés cuenta para estos casos de lista de administradores judiciales Para ejercer las funciones de representante ad hoc previstas en el artículo 29-1 A, quienes en virtud de la comisión otorgada realiza la intervención necesaria. Cuando esta intervención se realiza el artículo 29-3 en protección a la copropiedad con dificultades financieras establece:

I.- La decisión de nombrar administrador provisional prevista en el artículo 29-1 conlleva la suspensión del pago de las deudas, distintas de las públicas y sociales, que tengan su origen antes de esta decisión, por un período de doce meses.

Interrumpe o prohíbe cualquier acción judicial por parte de todos los acreedores cuya deuda tenga su origen anterior a esta decisión y tendiendo a:

1 ° La condena de la unión deudor al pago de una suma de dinero;

2 ° La rescisión de un contrato por falta de pago de una cantidad de dinero.

También detiene o prohíbe cualquier procedimiento de ejecución por parte de estos acreedores, así como cualquier procedimiento de distribución que no haya producido un efecto atributivo antes de esta decisión.

La decisión de nombramiento también implica la suspensión de las estipulaciones contractuales que prevén recargos o sanciones por retraso, así como la rescisión automática del contrato.

Este es de aplicación a los préstamos colectivos celebrados por el sindicato de copropietarios. Si, en aplicación del artículo 26-6, el prestamista se beneficia de una delegación del fiduciario que le autoriza a retirar directamente de cada copropietario las cantidades adeudadas por éste por la devolución del préstamo colectivo y el pago de accesorios, esta delegación queda suspendido por la decisión de designación.

II. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado de fondo, podrá, a solicitud del administrador provisional, prorrogar las suspensiones y prohibiciones previstas en el I de este artículo hasta treinta meses.

III. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado sobre el fondo, podrá, a solicitud del administrador provisional, pronunciar la terminación de un contrato u ordenar la continuación de la ejecución del contrato.

IV. - Las acciones judiciales y los medios de ejecución distintos de los suspendidos, prohibidos o parados en las condiciones previstas en este artículo se ejercitan contra el sindicato de copropietarios, previa interrogación del administrador provisional.

Esta regulación permite que los conjuntos residenciales con problemas financieros puedan tener tranquilidad y un proceso que permita su saneamiento a tal punto de poder contar con el estado para lograr que no haya un detrimento en sus bienes y los copropietarios puedan hacer uso de esta intervención para proteger su propiedad, situación comúnmente presentada en copropiedades de estratos uno y dos en Bogotá, las cuales constantemente tienen problemas

de alta cartera morosa y por tanto amplias deudas en especial con las empresas de vigilancia, de las cuales no pueden presidir, aumentando día a día los intereses de mora.

➤ **Regulación Peruana**

El estado peruano, mediante la Ley 27157 de 19 de julio de 1999 (LEY, 1999) estableció el marco regulatorio de la propiedad horizontal para ese país, de este marco regulatorio, frente al control de la propiedad horizontal, tomaremos lo correspondiente a la intervención estatal en la normatividad interna de las copropiedades. Esta ley define que las notarías al ser registrados los reglamentos internos deberán informando a la municipalidad distrital para su revisión y aprobación.

En Colombia, la ley 675 establece que cada copropiedad debe tener un reglamento de propiedad horizontal registrado en notaria, pero dicho reglamento no tiene una obligación de ser revisado y aprobado por los entes públicos, son adoptados como documentos privados y la única obligación es ser registrados ante una notaría.

La normatividad peruana en comento establece en su capítulo de disposiciones finales:

PRIMERA. - De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

SEGUNDA. - De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Somete la ley peruana el registro de los manuales internos de las copropiedades a la revisión del ente gubernamental y no simplemente se reduce a un acuerdo de voluntades como sucede en el caso colombiano.

En Colombia, en múltiples oportunidades se han presentado iniciativas de modificación de la ley 675 de 2001, lo anterior sin llegar a buen término, todos los proyectos de acuerdo se han archivado por terminación de periodo legislativo, por tanto, solo podemos como corporación

publica brindar las herramientas para que los concejos de administración puedan realizar la inspección, vigilancia y control a la Propiedad Horizontal.

6. COMPETENCIA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ D. C.

Decreto Ley 1421 de 1993:

- Artículo 8. Funciones generales. El Concejo es la suprema autoridad del Distrito Capital. En materia administrativa sus atribuciones son de carácter normativo. También le corresponde vigilar y controlar la gestión que cumplen las autoridades distritales.
 - Artículo 12. – Atribuciones. Corresponde al concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y la ley:
 - 1 Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.
(...)
25. Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones Vigentes

7. IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 “En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo”.

La iniciativa propuesta por este proyecto de acuerdo no genera un impacto fiscal que implique una modificación en el marco fiscal de mediano plazo, toda vez, que no se incrementará el presupuesto del Distrito, ni ocasionará la creación de una nueva fuente de financiación, en la medida en que el presupuesto asignado para el desarrollo del presente proyecto de acuerdo fue planteado dentro del marco fiscal del actual Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 y debe ser incluido en los próximos Planes de Desarrollo para que las entidades Distritales responsables de ejecutar las acciones destinadas para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Acuerdo, prioricen dentro de sus respectivos presupuestos los recursos necesarios para tal fin.

Cordialmente,

EDWARD ANÍBAL ARIAS RUBIO
Concejal de Bogotá

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Ballén, S. (noviembre de 2009). VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DE PRODUCCIÓN EN BOGOTÁ. *Revista INVI*, 24(67).
- Barbosa, P., Garcia, J., & Velasquez, S. (2016). *bonga.unisimon.edu.co. La convivencia en la propiedad horizontal: un problema sociocultural.*
- Calabresi, C. S. (2009). *The Unitary Executive: Presidential Power from Washington to Bush* by Steven G. (Vol. 76). Chicago: The University of Chicago Law Review.
- Distrital, U. A. (2018). *CENSO INMOBILIARIO. BOGOTA.*
- Foucault, M. (1977-1978). *Seguridad, territorio y población.* Buenos Aires: Fondo de cultura económica.
- LEY, 65-557 (Republica de Francia 10 de junio de 1965). Recuperado el 15 de septiembre de 2021, de <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/>
- ley, 19537 (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 16 de 12 de 1997). Recuperado el 28 de 09 de 2021, de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=81505&f=2015-05-30>
- LEY, 27157 (Congreso de la Republica de Peru 19 de julio de 1999). Recuperado el 12 de septiembre de 2021, de <https://lpderecho.pe/ley-regularizacion-edificaciones-ley-27157-actualizado/>
- LEY 675 DE 2001 (CONGRESO DE LA REPUBLICA 3 de AGOSTO de 2001).
- NUSSBAUM, M. C. (1997). *JUSTICIA POETICA.* Santiago de Chile: EDITORIAL ANDRES BELLO.
- UAECD, U. a. (2022). *Censo Inmoviliario 2022.* Bogota. Recuperado el 15 de mayo de 2022, de <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Censo%20inmobiliario%20CONFI%202021%20V2%20DIGITAL.pdf>

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022**PRIMER DEBATE**

"POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Concejo de Bogotá, D.C.,

en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1º y 7 del artículo 12 de Decreto Ley 1421 de 1993

ACUERDA

ARTÍCULO 1. OBJETO: Brindar herramientas y fortalecer capacidades a los miembros de consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá, con el fin que realicen inspección vigilancia y control de la administración, órganos de administración y del funcionamiento de la persona jurídica.

ARTÍCULO 2. La Administración Distrital implementara mecanismos de capacitación a consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, como apoyo para el cumplimiento de función, en especial en lo relacionado a:

1. Supervisión al administrador del conjunto
2. Asesoraría al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Revisión de los balances mensuales que le presente el administrador.
5. Solución de conflictos.
6. Procedimientos legales para el resarcimiento de daños económicos causados.

ARTÍCULO 3. La administración distrital dispondrá de una plataforma virtual de capacitación permanente orientada a los temas descritos en el artículo anterior, a fin de que cualquier ciudadano, representante de una copropiedad, pueda ingresar en cualquier momento a capacitarse.

ARTÍCULO 4. La administración distrital implementara mecanismos de asesoría jurídica especializada en Propiedad Horizontal a consejos de administración, comités de convivencia y copropietarios de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en el distrito capital.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los días del mes de de 2022