

Medellín, octubre 26 de 2020

Señores

**COMISION PRIMERA**

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

Bogotá, Colombia

**Asunto**

**PONENCIA – PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL 301 DE 2020.**

Eliana Restrepo Yepes, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, y en atención a la convocatoria para audiencia pública, realizada a partir de las 10:00 a.m., el día de hoy 26 de octubre de 2020, sobre el PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 301 DE 2020, me permito, con todo respecto, y desde mi experiencia como litigante en materia de propiedad horizontal, presentar mis siguientes argumentos e inquietudes.

**1. Respecto de los manuales de convivencia o estatutos:**

Estipula el inciso 3 del artículo 81 del proyecto de ley 301 de 2020, que los manuales de convivencia deberán ser aprobados por mayoría calificada.

Considera la suscrita no muy pertinente, someter su aprobación a un quorum calificado, sería de mayor agilidad y ayuda permitir su aprobación por mayoría simple o dejarle esta función a los consejos de administración, pues son estas, normas de carácter social y de convivencia, que no afectan de manera directa el patrimonio de la copropiedad, y no son normas además que pretendan reformar los reglamentos de propiedad horizontal.

**2. Respecto de la cartera:**

El artículo 40 del proyecto de ley mencionado, trae un marco referencia, para el pago de expensas comunes, sin embargo, se

considera bastante pertinente y transparente, intentar, por vía de un marco y lineamiento general, la consignación de un procedimiento o trámite aplicable a la gestión de cartera y por tanto de las cuotas de administración, además quien deberá asumir los gastos y honorarios por dicha gestión.

### **3. Respeto de la supervisión de las administraciones y copropiedades:**

Establecer o crear un ente real, regulador y supervisor, de las propiedades horizontales y la función de la administración y el consejo de administración; un ente, al cual, los propietarios, y demás actores, puedan acudir, para elevar sus peticiones, o solicitar conceptos, que permitan precisar ciertas actividades o procedimientos.

### **4. Respeto de los consejos de administración:**

El artículo 62 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla algunas funciones, y límites a los consejeros de administración, sin embargo, se dejan por fuera varios asuntos importantes tanto para la actividad del administrador, como para las responsabilidades tanto de éste como de los consejeros, tales como la coadministración, tan latente en dichos órganos, es necesario entonces, consignar límites a su actuar, no solo dejando a la asamblea la asignación de sus funciones, ampliar sus prohibiciones, y determinar su responsabilidad en las decisiones de la copropiedad, tanto para ellos como para la revisoría fiscal y el contador.

### **5. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal:**

Se solicita, analizar la posibilidad de omitir la obligatoriedad de someter a registro las reformas al reglamento de propiedad horizontal, y dejar como obligatorio que dicho acto se eleve a escritura, sin necesidad de someterla a registro para cada inmueble, y por el contrario, establecer entonces un procedimiento interno, en la copropiedad, para su publicidad dentro de la misma, teniendo en cuenta que las circunstancias son rápidamente cambiantes y las copropiedad solo tienen como ingresos sus cuotas, no tiene otros ingresos, lo que a veces limita las posibilidades de ajustar sus

reglamentos a las necesidades actuales, a cambios y reformas, al tener un rubro alto por cancelar para someter dichas reformas a registro de cada inmueble.

#### **6. Respetto de las Asambleas en Segunda convocatoria:**

El artículo 50 del proyecto de ley 301 de 2020, contempla nuevamente, 3 días para realizar la Asamblea General en segunda convocatoria, se solicita no limitar el tiempo en que deben realizarse las asambleas en segunda convocatoria, pues 3 días se considera exagerado, teniendo en cuenta la logística y dinero que se invierte para su realización.

#### **7. Respetto de la vivienda turística:**

El Artículo 127 del proyecto de ley, consagra la posibilidad de destinar a vivienda turística inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, y aunque en general es un tema bastante complejo y aun sin mucha acogida en las copropiedades residenciales, de considerarse vital estipularlo y permitirlo, se solicita que en dicho artículo se consagre el procedimiento o tramite especial al que deben someterse quienes pretendan ejercer esta actividad, restringiendo además, que dicha destinación por usuario, sea mínimos de 6 meses, pues ya en sí, esta actividad genera incertidumbre y sentido de inseguridad en los residentes de las copropiedades.

Estaré presta a continuar en la construcción de este proyecto que podría, de atender a la ciudadanía y el sentir general, de gran avance para la administración en propiedad horizontal.

Agradezco su atención, cualquier inquietud con gusto será resuelta y atendida,



Eliana Restrepo Yepes

C.C. 1.020.406.949

T.P. 200.741 C.S.J.