Señores

Presidente y demás integrantes

Señor

Secretario General

CÁMARA DE REPRESENTANTES

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ref. Proyecto de ley 205C 2022. Propiedad horizontal. Carta comentario.

**UN PROYECTO QUE DESVERTEBRA**

**EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Respetados Señores:

La ciudadanía apenas está comenzando a conocer el proyecto de ley de la referencia tramitado a las volandas y con el más bajo perfil posible con el que se descuadernaría y afectaría severamente la propiedad horizontal y especialmente la de índole residencial.

Revisado el proyecto, en mi condición de simple ciudadano, me permito formular algunas observaciones puntuales al texto adoptado para segundo debate, muchas de las cuales como se verá son **trascendentales,** observaciones que en lo posible ordenaré siguiendo la numeración del articulado según la Gaceta del Congreso 1142.

**A.- LA LIBRE INICIATIVA ECONÓMICA EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES RESIDENCIALES**.

Este es uno de los cambios con profundo impacto social que introduce el proyecto. Hasta ahora la ley 675 (art. 2, numeral 4, etc.) hace prevalecer en las unidades **residenciales** los valores propios de estas excluyendo usos distintos, **limitando el concepto de la libre iniciativa empresarial a las propiedades horizontales comerciales o mixtas**. El cambio propuesto en el artículo 2-4 y en muchos otros del proyecto[[1]](#footnote-1) permitirían toda clase de negocios *in situ* en las propiedades horizontales residenciales. Piénsese por ejemplo en los estratos 1-2-3 donde la necesidad presiona a muchos a sacar el mayor provecho posible del inmueble propio o arrendado, tener de vecino un mercado, tienda, bar, taller etc., para no hablar de otros usos *non sanctum.* Nótese que acá no se trata del controvertido tema del mal llamado *“hospedaje, alojamiento o vivienda turística”* que analizaremos más adelante.

Dentro de la misma línea, la modificación introducida para el segundo debate (artículo 5º, par, 3) es perfectamente ininteligible, toda vez que consagra:

* **Regla**: La no garantía de las actividades mercantiles (obsérvese que no habla de “prohibición”. La no garantía no es lo mismo que prohibición o no permisión, máxime el principio de libre iniciativa privada en las propiedades horizontales **residenciales** que se pretende consagrar en el artículo 2-4.
* **Excepción:** La prohibición por mayoría calificada, que implicaría para su efectividad tener que reformar todos los reglamentos actuales residenciales, con la gran dificultad para que sea aprobada (70% del coeficiente) y costos adicionales, quedando así en la práctica todas las actuales propiedades horizontales residenciales expuestas a su utilización en todo tipo de actividades mercantiles.

¿Según la Constitución Política, debe prevalecer el mero interés económico individual de algunos, o la tranquilidad, seguridad, moralidad e higiene, que deben caracterizar las unidades residenciales? ¿Por qué dar vía libre a toda clase de negocios en esas unidades, cuando de lo que se trata, en lo fundamental, en ellas, es de proteger la familia y la infancia? Querrían los señores Congresistas tener de vecino en su apartamento familiar un taller, tienda, expendio de licor, etc.?

**B.- LAS DEFINICIONES.**

El legislador es el llamado a formular la regla de derecho *(descripción de la conducta debida-imputación-consecuencia jurídica)*. La definición, nos enseña la hermenéutica y la filosofía del derecho es un asunto problemático que en lo posible la ley debe evitar, toda vez que la realidad es continua cambiante. No nos imaginamos a Portalis (redactor del Código napoleónico) o a Don Andrés Bello llenando el Código Civil de definiciones. Hay muchas formas de definir, desde la aristotélica (género próximo más diferencia específica) hasta la más descriptiva y casuista posible.

Las definiciones en la ley, además de los errores lógico-formales en que se suele incurrir, tienden a hacer estático el derecho que sin alterar su esencia debe adecuarse permanentemente a la cambiante realidad. Lo deseable es que la labor de definir sea tarea de la doctrina y de la jurisprudencia. La ley al definir, a menudo no menciona el género próximo o la diferencia específica esencias de toda definición, o lo hace imperfectamente, o si se intenta hacer definición descriptiva y casuista se le queda algo por fuera, le sobra algo, o no prevé aspectos futuros. Se “petrifica” así el derecho, y a menudo la definición queda obsoleta, antitécnica, inexacta y a veces repetitiva, cuando no contradictoria con el desarrollo de su contenido en otras normas.

Para un sólo ejemplo concreto veamos la kilométrica definición de *“reglamento de propiedad horizontal”* contenida en el artículo 4º del proyecto:

1. Incurre en impropiedad al comenzar a definirlo como:

*“Estatuto que* ***adelanta*** *el(los) P****ropietario****(s)* ***inicial(****es) …”*

Redacción que pareciera decir que es de su esencia expedirlo el constructor, siendo en esencia expresión de la asamblea de copropietarios. Que el constructor lo redacte y adopte inicialmente es un accidente temporal inexorable. El *“ser”* del Reglamento, su esencia permanente, es expresar la voluntad regulatoria interna suprema de la comunidad dentro de la ley. Esto es lo que lo diferencia de otras disposiciones como la ley, el manual de convivencia, resoluciones de la asamblea y otras decisiones de la propiedad horizontal.

1. Nótese además el galimatías que se busca introducir con los plurales entre paréntesis: si cada vez que la ley permite la pluralidad de personas en un extremo de la relación jurídica, tuviese que decirlo, tendríamos, por ejemplo, que modificar el Código Civil cuando se refiere al comprador o al arrendador y tendría que decirse *el(los) comprador(es) o el(los) arrendador(es).* Así tendríamos que cambiar desde la Constitución hasta la última de las normas jurídicas. La regla es la libertad del número de sujetos en los extremos de la relación jurídica (compradores, arrendatarios, etc.) y la excepción en la singularidad en el sujeto (por ejemplo en el matrimonio, hasta ahora), excepción que la ley siempre señala expresamente.
2. O, que en la problemática de genero tuviésemos que decir “el (los, la, las, le les) comprador (es, ra, ras, ro, ros) [[2]](#footnote-2), … etc. El bizantinismo quedaría en pañales.
3. O la carencia de técnica jurídica y de sintaxis cuando al referirse a la misma institución dice:

*“El reglamento de propiedad horizontal* ***será*** *un anexo de la escritura de la propiedad horizontal, en el evento de* ***modificación o reforma*** *solo* ***se realizará sobre el contenido del anexo****.” (resaltamos)*

1. El Reglamento **no es** un anexo, se debe anexar al acto de constitución de la propiedad horizontal. Esa circunstancia no es parte de la definición, es simplemente una solemnidad que más adelante se precisa en los arts. 5, 6 y 29-11 del proyecto, repitiendo la ley 675.
2. Los sinónimos que a menudo no lo son tanto **(… modificación o reforma…)** es antitécnico hacer sinonimia en una definición legal.
3. Y por supuesto eso de **“… se realizará…”** denota falta de técnica jurídica. Las **reformas** no se realizan, se adoptan y esta vicisitud (la reforma) no tiene por qué hacer parte de la definición legal de la institución, tema que por demás se desarrolla en los artículos 28-5, 29-11 del proyecto y art. 38-6 de la ley 675. Sería tanto como incluir en la definición de matrimonio el divorcio y su procedimiento.
4. **“… sobre el contenido del anexo…”**. Expresión francamente tautológica, (es decir, que la reforma del Reglamento sólo puede hacerse sobre el Reglamento), a menos que se quiera decir, que la reforma solo puede tocar los asuntos previstos en el Reglamento inicial, lo que sería francamente absurdo, toda vez que el límite material de Reglamento lo fija la ley y no el Reglamento inicial.

Por lo demás todo el relato que se hace en la definición en su cuatro extensos incisos está contenido en forma precisa en diversos artículos de la ley 675[[3]](#footnote-3) y del proyecto[[4]](#footnote-4)o en la teoría general de las obligaciones previstas en el Código Civil o en el de Comercio, según el caso.

La definición de “Reglamento de Propiedad Horizontal” contenida en el artículo 3 de la ley 675 que se pretende modificar, es norma precisa que armoniza plenamente con sus desarrollos en *el “corpus”* de esa ley y de sus reformas en el proyecto, por lo que no hay razón para tan estrafalaria reforma propuesta.

Algunas otras definiciones contenidas en el proyecto también son inconsistentes pero en aras de la brevedad no las analizamos. Las definiciones que trae la ley 675 han permitido un normal funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal, por lo cual poco sentido tiene modificarlas o ampliarlas.

**C.- ALGUNAS INCONSISTENCIAS INACEPTABLES EN UN TEXTO LEGAL.**

Por ejemplo:

1. **“Contenido de la escritura o[[5]](#footnote-5) reglamento…” (art. 5º).** Escritura y reglamento no son sinónimos. Seguramente lo que se quiere decir es *“Contenido del reglamento de propiedad horizontal…”* Sobra la referencia al concepto de *“escritura pública”* puesto que en otras disposiciones se dice que el reglamento, tanto el inicial como sus reformas, se perfeccionan mediante escritura pública y su registro. Otro tanto diremos de la expresión inicial *“la escritura pública que contiene…”*
2. **La prohibición contenida en el parágrafo 4º del artículo 5º al no tener excepción es absoluta.** Luego sobra la expresión *“… a cualquier título…”*. Además, esta expresión riñe con la sintaxis.
3. **Perogrulladas como la del inciso 4º, del artículo 7, dejan mucho que desear de la redacción de un texto legal.** Obviedad que equivale a decir que *“… esta ley debe aplicarse”*, las leyes se deben aplicar sin necesidad de reiterar su carácter obligatorio a cada paso. Además, si de lo que se trata es de modificar también los coeficientes actualmente existentes viola los derechos adquiridos (art. 58 C. P.) como examinaremos más adelante.
4. **“Repetición de la repetidera”**. Son muchas, lo cual indica la mala calidad del texto. Por ejemplo:

* Artículo 13, inc. 2º e inc. 5o. Dos veces se repite: *“… cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad…”* Y en el artículo 32, se repite tres veces la misma oración antes transcrita. ¿El legislador no podrá hacer una mejor redacción?
* El tema de la entrega de ascensores está literalmente repetido en los artículos 13 inc. 4 y 14 inc. 4, sin que se justifique esa repetición.
* Repetición de las funciones del administrador (art. 29, Proyecto) en el administrador provisional (art. 32, Proyecto). ¿No habrá una mejor forma de mencionar las específicas de este último?

1. **Textos sin sentido por efecto de mala puntuación**. Por ejemplo: el artículo 16 primer inciso del proyecto carece de sentido a menos que de alguna manera se integre con los incisos siguientes.
2. **Reglamentarismo y casuismo inaceptable en una ley.** La ley debe ser lo más general posible, abstracta e impersonal. La C. P. en su artículo 188-11, consagra en cabeza del Presidente la potestad reglamentaria, no por capricho sino porque es imposible para el legislador prever los detalles para el cabal cumplimiento de la ley, detalles a menudo ajustables y cambiantes. Buena parte del proyecto cae en el reglamentarismo invadiendo la órbita de competencia del Presidente. Examínense por ejemplo los artículos 13, 14, 15, 16 y 44.
3. **Expresiones inadecuadas.** Por ejemplo artículo 21, parágrafo 4, cuando dice *“El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede* ***adherido*** *al Reglamento de Propiedad Horizontal…”.* Adherir es pegar, sumarse. Parece que lo que se quiere decir simplemente es que constituida en legal forma la propiedad horizontal y su propietario inicial haya entregado una o más unidades a los adquirentes, debe asumir el pago de las expensas comunes de las demás unidades que no haya enajenado.
4. **Manifestaciones innecesarias o improcedentes.** Por ejemplo en el mismo artículo y numeral, su regla final. Si la ley dice cuál es el deber del propietario inicial sobra decir *“De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia…”* Además, ¿dejar constancia de qué? Parece además ilógico y lesivo para el propietario inicial que tenga que cubrir las cuotas plenas de todas la unidades no terminadas o no vendidas especialmente teniendo en cuenta que en ese momento seguramente no habrá “presupuesto **elaborado** para tal fin”.
5. **Confusión e imprecisión terminológica.** Por ejemplo:

* “Vivienda turística”, “servicio alojamiento y hospedaje” y “alojamiento turístico”
* “Propiedad residencia, comercial o mixta” y “propiedad, residencial, comercial, industrial, de servicios o mixta”
* “Parcelación”, “vivienda campestre” y “unidades inmobiliarias cerradas”[[6]](#footnote-6), estas últimas en estrecha relación los otros dos conceptos.

1. **Exotismo demagógico.** Según el artículo 99 del proyecto, se crearía el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. En él tendría **asiento** un representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. Cuántos municipios existen en Colombia? 1.123 según Google. Tal institución, ¿Dónde sesionaría, cómo y para qué? y ¿quién asumiría su costo económico e implicaciones políticas?
2. **Desconocimiento o ignorancia de la ley mercantil.** La ley 675 habla de propiedad horizontal residencial, comercial o mixta. El proyecto en muchos artículos respeta esta clasificación, en otros (por ejemplo, art. 3, sexta definición) habla de *“propiedades horizontales de uso residencial, comercial,* ***industrial****,* ***de servicios*** *o mixto” (resaltamos)*, pareciendo crear dos nuevas categorías. La ley mercantil usa el concepto de “comercio”, “comercial”, “comerciante” para referirse a las 20 categorías de actos de que tratan los artículos 20 y 21 del Co. de Comercio. Al pretender ampliar las modalidades de propiedad horizontal, a aquellas dos “nuevas categorías” además de armar confusión, estarían reduciendo en la práctica el alcance de las propiedades horizontales, ya que al intentar introducir taxatividad, dejarían por fuera, lo que no fuese *stricto sensu* comercial (tráfico de mercancía), industrial (producción de bienes) o servicios (prestación de servicios).

**D.- EL PARAÍSO DE LAS ASEGURADORAS (art. 10).**

Este es uno de los puntos más polémicos del proyecto ley que pareciera diseñado en interés económico exclusivo del gremio asegurador.

La norma actual (art. 15 de la ley 675) **faculta** (“podrán”, dice la norma) tomar póliza para cubrir exclusivamente los riesgos de terremoto e incendio, haciendo obligatoria tal medida solamente respecto de los **bienes comunes**. En la práctica actual, un alto porcentaje de las copropiedades, especialmente las de los estratos bajos no toma esta póliza obligatoria por escasez de recursos o porque la consideran innecesaria, sin que exista medida alguna para forzarlas a tomarla.

Los seguros obligatorios propuestos en el proyecto son de un impacto hasta ahora no analizado. En efecto:

1. Se pretende amparar **la reconstrucción total** ya no solo de los bienes comunes, sino además de toda las unidades privadas (apartamentos, locales, bodegas, etc.,) de la copropiedad. ¿Cuánto cuesta esto? ¿Quién asumirá el costo del seguro de toda la copropiedad incluidas todas sus unidades privadas? ¿Cómo obligar a todos los copropietarios, desde el estrato 1 al 6, a pagar la prima de esos seguros? ¿Comprende también los muebles y enseres?
2. Igualmente se impone otro seguro nuevo a “aquellos” (sin que haya claridad de quienes son “aquellos”) parece que **a todas las propiedades horizontales**, *“… pólizas de seguros para cubrir los* ***riesgos*** *que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes…”* y sin que se diga respecto de **qué riesgos**. ¿”claro y barato”, verdad?
3. Además se impone para todas las copropiedades cuando sean administradoras de servicios de alojamiento un nuevo seguro de responsabilidad contra **daños a huéspedes y terceros** en caso de alojamiento turístico. Ampararía *“… como mínimo contra los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos…”. Ya* no sólo se invadiría las propiedades horizontales residenciales con toda clase de “*turistas*” y actividades mercantiles, sino además se las obligaría a pagar este seguro ajeno a su actividad característica (residencial), así haya una sola vivienda turística que administre el Conjunto. Además, franco desconocimiento de los servicios de hotelería y profundización (consolidación) de la piratería y mala calidad en el manejo del turismo. ¿Costos?, ¿Quiénes pagarían su costo?

Todo seguro, en principio es loable siempre que esté debidamente sustentado en riesgos probables y en la capacidad económica de sus destinatarios. Pero convertir a Colombia en el paraíso de las aseguradoras a costa de toda la población siempre escasa de recursos económicos, nos lleva a preguntarnos ¿está la población colombiana en condiciones de asumir los costos de esos seguros y las aseguradoras de ofrecerlos y prestarlos?, Pensemos en lo que está pasando por ejemplo con el SOAT y con el improvisado seguro que deben cubrir los CDA (ley 2283). ¿Cómo se puede imponer en la ley un seguro sin indicar qué riesgos cubre? ¿Qué *lobbystas* están “colando” esta clase de “micos” en los proyectos de ley? ¿Señores aseguradores, qué seguro falta por inventar e imponernos?

**E.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (art. 12, inciso 1º, proyecto).**

Se pretende eliminar de la legislación esta categoría. Por lo tanto, terrazas, balcones y patios serían bienes privados computables dentro del respectivo coeficiente a la par con las áreas cubiertas. Con ello se desestimula la existencia de tales categorías de bienes que mejoran la calidad de vida, privilegiando, por fuerza de los costos de adquisición y de sostenimiento, la inexorable proliferación de meros “cajones” cubiertos. Nada se dice de preservar los derechos adquiridos.

**F.- PARQUEADEROS (art. 12 y 19 parágrafo, proyecto)**

Pareciera que la norma (art.12) busca consagrar una excepción a lo antes dicho, en su inc. tercero; excepción en la que sí existirían *“bienes comunes de uso exclusivo”,* cuando afirma que los parqueaderos *“… podrán ser objeto de asignación al* ***uso exclusivo****…”.* Pero en la práctica es imposible aplicar lo de *“… siempre que exista proporción de uno a uno…”* con lo cual se está diciendo que, para poder asignar el uso exclusivo de parqueaderos (bienes comunes) a los propietarios, debe asignarse igual número de parqueaderos a todos y cada uno de los copropietarios (0, 1, 2, o más parqueaderos por apartamento o local) independientemente del número total de parqueaderos y del tamaño y características del apartamento o local. “Igualitarismo” tosco, inoperante e inequitativo, toda vez que el número de parqueaderos a asignar debe corresponder al tamaño y características del apartamento o local y a la cantidad de parqueaderos disponibles, asunto que compete al constructor y al adquirente, asignando en lo posible al menos uno a cada unidad. No tiene lógica alguna, habiendo parqueaderos disponibles, que por ejemplo a un apartamento grande de tres o más alcobas se le deba asignar el mismo número de parqueaderos que a un pequeño aparta-estudio o, a un “almacén ancla” que a un minúsculo local. Este es un caso típico de reglamentarismo o más bien casuismo ajeno a la función del legislador.

Pero en cuanto al cálculo del coeficiente de parqueaderos y depósito no existe en el proyecto una tarifa única igual para calcularlos como ha venido operando hasta ahora, sino que *“… se podrá ponderar los factores de área privada y destinación...”* (art. 19, par.) con lo que se generaría toda clase de inseguridades jurídicas, conflictos e inequidades, máxime que no se precisa que quedan a salvo los derechos adquiridos.

**G.- EMBROLLO Y CONFUSIÓN ENTRE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EL COMITÉ DE CONVIVENCIA Y EL MANUAL DE CONVIVENCIA.**

1. **El reglamento de propiedad horizontal.**

Según la ley 675 el Reglamento es la norma superior interna de toda propiedad horizontal. Su modificación requiere de mayoría calificada (70%) y debe ser elevado a escritura pública y registrarlo.

Allí se asigna como de **competencia exclusiva** del Reglamento de la Propiedad Horizontal regular:

* Las **obligaciones** y **las conductas prohibidas** (arts. 3 inc. 3, 18-1, 18-4, 19 inc. 2, 59 inc. 1º y 60 par.),
* **Las faltas, las sanciones y su dosificación** (art. 59 y 60 inc. 1º.), y
* **El órgano competente y el procedimiento para la imposición de aquellas** (art. 60 inc. 1º).

Todo ello cobijado (garantismo) con:

* **El derecho de impugnación** (art. 62),
* **El principio del debido proceso** (art. 2-5) y
* **La inexistencia** de sus disposiciones que violen las normas imperativas de la ley (art. 4º par. 1º.)

Es decir, todo el régimen disciplinario (obligaciones, prohibiciones, faltas, sanciones y procedimiento) son de competencia exclusiva del Reglamento de la Propiedad Horizontal, y su órgano competente es la Asamblea o el Consejo. Todas estas reglas de derecho se conservan en el proyecto bajo examen, con algunas modificaciones contradictorias que veremos.

**2) El Comité de Convivencia y el Manual de Convivencia**

Tema de especial trascendencia como que se ocupa de la dimensión humana de la propiedad horizontal; de las relaciones interfamiliares en el ámbito cerrado de un conglomerado de viviendas, donde las controversias fácilmente tienden a magnificarse con afectación de todas las familias de los involucrados cuando no de toda la comunidad, que por fuerza de las circunstancias deben convivir. Esta problemática se presenta en las miles de propiedades horizontales existentes que van en aumento exponencial constante por efecto de la expansión demográfica y del gigantismo urbano.

Lamentablemente el proyecto poco o nada desarrolla el Comité.

Las escasas normas que se proponen sobre el Comité y el Manual, son en mi modesto parecer, como simple ciudadano que se ha ocupado de estudiar el fenómeno, totalmente desacertadas, no tocan el meollo de la cuestión para enderezar la aberrante situación que se está viviendo con toda clase de manuales y si por el contrario pretende consolidar esa anárquica situación como veremos a continuación. En efecto:

2.1 **El Comité de Convivencia**

En la ley 675 tiene dos funciones (art. 58-1): a) “***presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir controversias”***, y b) “***Fortalecer las relaciones de vecindad”***. Allí se dice además coherentemente que ***“no puede imponer sanciones”*** (art. 58, par. 2). Pero nada se dispone acerca de su autonomía, ni del procedimiento para cumplir esas funciones.

Así como en la Ley 675 el Reglamento y la Asamblea o el Consejo de Administración, según el caso, se ocupan de la **función disciplinaria**, a su vez el Comité de Convivencia (sin que se mencione el Manual de Convivencia) se encarga de **la amigable composición y de la prevención de controversias,** sin que tenga funciones inquisitivas, ni sancionatorias.

Ahora bien, en el proyecto (art. 37-1 y 38), se trastoca su naturaleza y funciones agregando después de enunciar esas dos funciones: *“… de conformidad con las* ***conductas, procedimientos****,* ***y sanciones******establecidos en el manual de convivencia…”***

Y para embrollar más el asunto se dispone en el artículo ***18-5*** *a cargo de los propietarios respecto de los bienes comunes* “cumplir las **normas de convivencia** **señaladas** **en el reglamento de propiedad horizontal**, en el manual de convivencia ...” (resaltamos)

O sea que el Reglamento y el Manual de Convivencia se ocuparían ambos y por partida doble del tema disciplinario y de la convivencia. Lo cual demuestra la total falta de entendimiento de las funciones disciplinarias y de convivencia, que por su naturaleza disímil viene en la ley 675 en normatividad, órganos, normas y procedimientos distintos.

En qué quedamos, ¿la función disciplinaria (faltas, procedimientos, órgano competente y sanciones) son regulados por el Reglamento de propiedad horizontal y aplicados por la Asamblea o el Consejo de Administración, o por el Manual de Convivencia y el Comité de Convivencia, o por ambos?

Obsérvese que los dos tipos de normas, Reglamento y Manual, tienen naturaleza, característica y jerarquía distinta. Todo lo cual nos indica (pirámide normativa) que el primero es de superior jerarquía, idea que es reafirmada por la primera parte del inciso 5 del artículo 38 del proyecto, Pero a continuación y en el mismo inciso encontramos !quién lo creyera!, que

*“… En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicará en su orden la ley o el reglamento.”*

Vale decir que la Ley y el Reglamento pasarían a ser fuentes supletorias del Manual que sería la fuente principal ¡invirtiendo así la jerarquía normativa constitucional! Además, ¿cuál conflicto? si la función de esos Comités es la **amigable composición de controversias** (**rogada** por definición) y la **prevención** de **las mismas**.

Los Comités de Convivencia, en la práctica han sido hasta ahora o bien estructuras inanes a los que nadie quiere pertenecer o bien se han desnaturalizado colgándoles toda clase de funciones, por ejemplo, en muchos reglamentos *contra legem* se le asignan funciones disciplinarias, o los convierten en instructores de procesos disciplinarios, o se les descargan funciones del Administrador o del Consejo de Administración y en prácticamente todos los casos se pretende que sean meros amanuenses del uno o del otro, pero prácticamente en ningún caso se desarrolla en el Manual sus funciones legales antes enunciadas, la primera de las cuales es eminentemente **singular, rogada y procedimental** y la segunda **general, abstracta y prospectiva.**

Hasta ahora ha brillado por su ausencia en el funcionamiento de los comités, por falta de orientación legal y de pedagogía: la cultura del diálogo respetuoso, de la tolerancia, de la comprensión del otro, del respeto consciente de lo derechos de los demás, del carácter rogado y reservado en todas sus actuaciones, así como de método para el diseño de reglas para la prevención de controversias, todo dentro de la legalidad para, obtener o restaurar, rápida y amigablemente la cohesión de la comunidad. El proyecto no mejora la ley 675, por el contrario, destruye la autocomposición y la prevención de conflictos esbozados en esa ley, enrutando esos comité por una especie de “*santa inquisición”* paralela y revuelta con la función disciplinaria prevista en los reglamentos en cabeza de la Asamblea o del Consejo de Administración, en suma, da palos de ciego.

2.2 **El Manual de Convivencia**

El Manual de Convivenciano tiene actualmente consagración legal en nuestro régimen de propiedad horizontal, ha surgido de manera espontánea tal vez tomado del sector educativo o por referencia al Comité de Convivencia.

En muchas copropiedades no se ha adoptado Manual de Convivencia alguno, ya que se bastan con el Reglamento y con el diálogo civilizado entre los propietarios y la administración.

Hemos tenido la oportunidad de revisar aproximadamente treinta manuales de convivencia, en copropiedades de estrato 4, 5 y 6 donde se pudiera pensar que hay más cultura jurídica y hemos observado el caos e ilegalidad totales. Todos, tal vez con una o dos excepciones, han invadido la competencia del Reglamento estableciendo toda clase de conductas prohibidas (casuistas a menudo), muchas veces injustificadas y atentatorias de la libertad individual y la privacidad, consagrando sanciones de multa fijas, a menudo desproporcionadas, violando el sistema de mínimos y máximos y los criterios para su graduación (art. 59-2 y 60 inc. 1º de la ley), consagrando cosas tan exóticas como extensos y minuciosos listados de conductas sancionables, estableciendo indemnizaciones, regulando descargos y procedimiento probatorio, creando conciliadores, regulando las acciones policivas y judiciales, prohibiendo toda expresión política, etc. al fin y al cabo no olvidemos “que todos los colombianos tenemos vocación de legisladores”.

Todo ello ha desembocado en dos sistemas de regímenes disciplinarios paralelos: el uno el del Reglamento, el legal, y el otro el del Comité de Convivencia y el Manual de Convivencia ilegales y superpuestos, autoritarios y punitivos, desconociendo la naturaleza y funciones del Comité de Convivencia (art. 58 de la ley). A menudo se adorna su ilegalidad mencionando el *“debido proceso”*, pero careciendo de las más elementales reglas de éste como competencia y legalidad de sus normas, así como de notificación de los cargos, oportunidad de conocer y controvertir las pruebas en contra, oportunidad de presentar pruebas, de alegar, falta de la exigencia de motivación de las decisiones, y por supuesto no se dispone graduar la sanción atendiendo a las circunstancias (art. 60 de la ley 675).

Por lo tanto, de un régimen llamado a fortalecer el dialogo voluntario, la amigable composición y la prevención de controversias, ha devenido en todo lo contrario en mera punición paralela e ilegal, fuente de mayor conflictividad y distanciamiento social, así como transgresora de los derechos fundamentales.

El proyecto de ley, en su versión para segundo debate (arts. 37 y 38), no se aboca a superar los problemas reales descritos y **sí por el contrario agrava la situación existente** al:

a. Institucionalizar el manual sin dar pautas legales de **cómo** deben desarrollarse sus dos funciones,

b. No consagrar la sanción de **“inexistencia”** de toda norma del manual que contravenga disposiciones de la ley o del reglamento, como si existe para las del Reglamento que contraríen las normas imperativas de la ley (art. 5 par. 1º, ley 675). Se pretende establecer así un absurdo jerárquico. Esta consecuencia jurídica (la inexistencia) es vital incorporarla frente a las normas de los manuales de convivencia, como la traía para cuarto debate el P L. 301/20C 511/21S[[7]](#footnote-7), toda vez que se han convertido en fuente de toda clase de arbitrariedades.

c. Contemplar conductas prohibidas, procedimientos y sanciones, asunto del resorte exclusivo del Reglamento de la Propiedad Horizontal (art. 38, inc. 2º)

d. Establecer el deber del propietario inicial de entregarlo a los compradores de las unidades (art. 5 par. 5º y art 37 par. 2º). ¿Será correcto que el constructor adopte el Manual sin poder prever la dinámica interna que va a tener la futura comunidad y su problemática, con la consecuente dificultad para su modificación (quorum calificado)?

e. Además, no es clara cuál pueda ser la función del Ministerio del Interior, que nada tiene que ver con la capacitación para “la amigable composición” (asunto más bien cercano al Ministerio de la Justicia y del Derecho), ni con las medidas para el fortalecimiento de las relaciones de vecindad (tema más próximo al Ministerio de Vivienda), que son los asuntos del resorte del Comité de Convivencia y por ende del Manual de Convivencia.

Así se **institucionalizaría un paralelismo, duplicidad y confusión inaceptables** entre el Reglamento, la Asamblea y el Consejo de Administración, de una parte, y el Comité de Convivencia y el Manual, de la otra, sin control automático de legalidad (inexistencia) de este y sin que se impida que unos sustituyan o interfieran a los otros, saltándose los límites legales a que deberían estar sometidos.

**H.- UN REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD QUE OBSTRUIRÍA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

En el artículo 37, numeral 2 del proyecto que modificaría el 58 de la ley 675 se propone una especie de requisito de procedibilidad (si se pudiera llamar así), para poder acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos[[8]](#footnote-8) y por ende a la justicia. Es decir, se entrabaría el poder acudir directamente a los jueces de paz, conciliadores, etc. y de contera a los jueces civiles, debiendo previamente adelantarse intento de solución del asunto ante el Comité de Convivencia.

¿Eso es razonable? Por supuesto que no. Algo que es voluntario y anterior al conflicto no puede ser prerrequisito para acudir a los mecanismo alternativos y ante los jueces.

Estaríamos ante una traba más para acudir en su momento ante los centros de conciliación y ante la justicia. Se estaría consagrando una excepción procesal nueva, formal, truculenta y dilatoria, para obstruir los procesos judiciales[[9]](#footnote-9), amén de que la solución del conflicto podría quedar empantanada ante comités de convivencia ineptos, inoperantes o no integrados y por sobre todo se desnaturalizaría el mismo concepto de Comité de Convivencia que es fundamentalmente **voluntario**. Crear seudo requisitos de procedibilidad, no es asunto que competa a una ley de propiedad horizontal, sino resorte del Código General del Proceso.

**I.- LA CULTURA DEL NO PAGO Y LA CONDONACIÓN DE DEUDAS.**

Las normas se hacen para cumplirlas *(pacta sunt servanda),* regla del derecho natural para la seguridad jurídica y la convivencia de todos. Consagrar en una ley expresamente que la asamblea pueda condonar el pago de las expensas comunes (art. 22 del proyecto) es introducir como seudo regla la **cultura del no pago**, generar inseguridad financiera y establecer el oportunismo politiquero para exonerarse de sus obligaciones generando toda clase de malestar y conflictos y desestímulo para los que sí cumplen.

Como hasta ahora, no sólo en la propiedad horizontal sino en toda clase de actividad económica, cuando se presenta mora en el cumplimiento de las obligaciones, lo prudente es que quien vaya a representar al acreedor se le dé facultad de transigir y conciliar, lo cual no es necesario decirlo en este proyecto de ley, toda vez que ello corresponde a los contratos de mandato (el poder) y de transacción, así como a la ley (audiencia de conciliación).

**J.- ANACRONISMO TECNOLÓGICO.**

El avance de la tecnología de las comunicaciones, especialmente propiciado por la reciente pandemia de COVID-19, en buena hora llevó a la generalización de plataformas como *Teams, Zoom* y muchas más.Incorporar la virtualidad como medio para adelantar las asambleas es más que razonable. Por lo tanto disponer que las asambleas se pueden adelantar en forma *“presencial, virtual o mixta…”* es lo ideal.

Pero le hacemos cuatro observaciones a esta regla:

1. Debe eliminarse lo de *“o por cualquier medio telemático”*. Esto es un anacronismo. Hacer asamblea por fax?, por telegrama? o por teléfono? Conduciría a toda clase de maniobras y en últimas a inseguridad jurídica. Los artículos 42, 43 y 44 de la ley 675 son un anacronismo que además no funcionaron o lo hicieron inadecuadamente, de allí que lo artículos 26 y 27 del proyecto deban eliminarse, diciéndose simplemente que los artículos 42, 43, 44 y 24 par. 1º, en la expresión *“… decisiones por comunicación escrita…”*, de la ley 675 quedan derogados.
2. Es necesario que la ley diga quién determina la modalidad en que se hará la asamblea. Por ejemplo, que se diga *“… según lo determine la convocatoria.”,*
3. La virtualidad debe ser una opción en las actuaciones de los diversos órganos colectivos de la comunidad, no sólo, para las asambleas sino también para el consejo de administración y el comité de convivencia. Luego el asunto debería regularse mejor en una articulo general nuevo.
4. Valdría la pena reflexionar si debe haber algunas actuaciones de la Asamblea que siempre deban ser presenciales, salvo fuerza mayor o calamidad pública, por razones obvias, por ejemplo la reforma del Reglamento, la disolución de la propiedad horizontal, etc.

**K.- EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES NO EXISTEN “ESTATUTOS”.**

El artículo 28-5 del proyecto incurre nuevamente en el error que trae la ley 675 en su artículo 46-5[[10]](#footnote-10). En las propiedades horizontales no existen “estatutos”. La norma superior interna, su *“Constitución*” si se quiere, se llama *“Reglamento”*. Se debe eliminar ese término en el artículo 28-5 del proyecto para evitar confusiones innecesarias.

**L.- LA TUGURIZACIÓN Y DESTRUCCIÓN DE LA TRANQUILIDAD Y MUCHO MÁS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL[[11]](#footnote-11). (arts. 5 par. 3, 10 inc. 3, 28-9, 29-18 y 100, del Proyecto)**

Viejo debate que llevó en la práctica al archivo del proyecto del ley 301/20C, 511/21S. Ahora se agrava porque ya no se limita a la mal llamada *“vivienda turística[[12]](#footnote-12)”*, sino que se extiende a toda clase de *“actividad mercantil”, como ya* vimos.

Se trata de si se pone freno o no, al creciente ejercicio abusivo de la libertad individual, del derecho de propiedad y de una pretendida igualdad que viene afectando en todas partes la tranquilidad, el derecho a la intimidad de las familias y de los individuos en su sitio de residencia y muy especialmente de los menores de edad y de los ancianos.

**La situación de hecho que se busca regular**

Esa situación anómala se da no solo a través de algunas aplicaciones, como *Airbnb,* sino también de toda clase de intermediarios, muchas veces inescrupulosos, que ofrecen servicios de alojamiento masivo por muy corto tiempo, casi siempre por día y hasta por horas *(Byhours)*[[13]](#footnote-13) como está sucediendo a raíz de la pandemia, en apartamentos y otras formas de propiedad horizontal residencial, y llegando al extremo de “desmembrar” estos inmuebles alquilando piezas y hasta camas. Tal situación se está viviendo con gran intensidad en países turísticos y de inmigrantes como España, Francia, Italia, etc., los cuales mediante diversos mecanismos han tratado de frenar.

Tan nueva y aterradora situación tiene su fundamento en hechos sociales a nivel mundial derivados de la globalización, de la crisis de la economía, de los medios tecnológicos (plataformas), de la relajación de las costumbres, del cambio de paradigmas, así como de la masificación turística y de las migraciones de todo orden.

En nuestro país, aunque aún no reviste la gravedad de aquellos, hemos visto cómo en ciudades turísticas como las de la costa y algunas del interior y en algunas otras grandes ciudades como en Bogotá alrededor de la embajada norteamericana y de Migración Colombia (haitianos, venezolanos, etc.), se están presentando en forma creciente tales prácticas. En algunos sitios, por ejemplo, Cartagena, Santa Marta, Melgar, Girardot y Anapoima, se vive ese alquiler multitudinario y descontrolado, así como el fenómeno de los intermediarios que recogen “turistas” dispersos y los “organizan” por días en viviendas de conjuntos o edificios de propiedad horizontal, ofreciéndoles inclusive el servicio de “acompañantes” con todo lo que ello implica y que por decoro no es procedente describir, o por horas *(Byhours)*, verdadera “motelería” en hoteles y propiedades horizontales residenciales.

Durante los debates del proyecto de ley 301/20C, 511/21S, y previo al primer debate del actual proyecto, cuando se debatió el tema que nos ocupa, los opositores al mismo invocaron sin fundamento ni consistencia alguna la libertad individual, el derecho de propiedad y el derecho a la igualdad, todo lo cual pasamos a examinar.

**Los derechos fundamentales frente al caso**

El derecho de propiedad no es absoluto. Tiene una **función social que implica obligaciones** (art.58-2 C.P.) y la actividad económica tiene sus **límites en el bien común** (art. 333-1 C.P.). La empresa también tiene una función social que **implica obligaciones** (art. 333-2 C.P.) y la libertad económica **será delimitada por el legislador cuando lo exija el interés social** (art. 333-5 C.P.).

La **convivencia** (Preámbulo), **la protección integral y la intimidad personal y familiar** (arts. 15 y 42-2-3 C.P.), **la protección integral de los niños** como deber del Estado (art. 44 C.P.), **la protección de las personas de la tercera edad** (art. 46 C. P.) y **el derecho a la vivienda digna** (art. 51 C.P.), reiterados en la ley 675 y en el mismo proyecto de ley, son principios fundamentales y valores ante los cuales, los de carácter económico deben ceder cuando entren en contradicción con ellos, contradicción que cualquiera que conozca la vida cotidiana de los millones de personas que habitan las propiedades horizontales residenciales, puede observar *prima facie*.

Quien adquiere un bien en una **propiedad horizontal residencial** sabe de antemano que allí viven o van a vivir familias, integradas no sólo por la pareja, sino también por niños, adolescentes y ancianos. Saben que el hogar debe ser un remanso, el primero y último refugio de todo ser humano. Que el hogar es la primera escuela. Que es un santuario que no puede quedar expuesto a la mal llamada “vivienda turística” y ahora hasta “motelería” verdaderas tugurización de la hotelería, donde nadie sabe quiénes y cuántos durante qué tiempo van a estar como sus vecinos, sin ningún control posible de su conducta.

También, todos sabemos que la verdadera actividad turística está regulada y exige una condiciones mínimas, una infraestructura, una administración y unos servicios mínimos, que nunca se puede garantizar en esa tugurización seudo hotelera, verdadera competencia desleal con el turismo institucional y evasora de impuestos incluido el de ICA.

Las propiedades horizontales residenciales se encuentran inermes para controlar esas prácticas invasivas. Los administradores, consejos de administración y comités de convivencia por su misma naturaleza y ante el debido garantismo de los procedimientos disciplinarios y de amigable composición regidos por el debido proceso, se encuentran incapaces de afrontar la avalancha de “turistas de fin de semana”, moteleros”, inmigrantes masivos de paso y otros personajes que llegan a las agrupaciones residenciales incurriendo a menudo en todo tipo de situaciones anómalas, por decir lo menos, deteriorando la vida de las comunidades, afectando la formación de niños y adolescentes, el reposo de los ancianos, sembrando zozobra, intranquilidad e inseguridad, y a la pocas horas, o al otro día o unos después, desaparecen sin asumir responsabilidad alguna y sin tener como exigírsela.

Cuando existe tensión entre aquellos derechos y libertades económicos y otros principios y valores, especialmente si son fundamentales como el caso que nos ocupa, aquellos deben ceder ante estos.

**La pretendida violación al derecho a la igualdad.**

Como nos lo enseña un viejo aforismo ***“no hay mayor desigualdad que el trato igual entre seres desiguales”*** *caso en el cual,* el test de igualdad no está llamado a prosperar*.*

No se puede comparar la situación de la vivienda en propiedad o en arriendo, de una parte, regidos por el derecho privado, por el Código Civil y la ley 675, así como por la Ley 820 de 2003 cuando hay arrendatario, con el contrato de hospedaje y alojamiento o vivienda turística, de la otra, regulado por la legislación mercantil, artículos 1192 y ss. del Código de Comercio, 21 y ss. de la ley 2068 de 2.020 y decreto 1836 de 2021, entre otros.

Un tema cae en la órbita del derecho privado, la ley de propiedad horizontal en su aspecto residencial, el otro, el hospedaje o vivienda turística en el campo del derecho comercial, por lo cual debe regularse dentro de las leyes mercantiles.

En la primera situación hay vocación de permanencia del propietario y del arrendatario. En el contrato de arrendamiento de vivienda el arrendador entrega un bien casi siempre desocupado y sin infraestructura ni personal para atender y controlar a los arrendatarios. Se orienta a la vida familiar y hogareña, donde son importantes las relaciones interpersonales y de vecindad.

Con la segunda, por el contrario, se privilegia el lucro. Debe tratarse de un prestador de servicios turísticos, dentro de los cuales no están incluidas las simples personas naturales y una inscripción en el Registro Nacional de Turismo. El hospedante tiene o debe tener la infraestructura y personal para atender, controlar y vigilar los huéspedes, se caracteriza por la muy corta temporalidad, por el anonimato de los inquilinos y no hay en principio, interrelación con los demás habitantes de la comunidad y sólo ocasional con el personal administrativo y de servicios del hospedante.

Por lo tanto, en el primer caso, y más cuando se trata de que quien reside es el mismo propietario, son operantes las reglas propias de la propiedad horizontal residencial, tales como la participación en los distintos órganos de la misma, el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones, las normas de convivencia, los trámites disciplinarios frente a las transgresiones y los demás mecanismos de solución de conflictos, etc. así como el conocimiento mutuo entre administrador y residentes y recíprocamente entre estos, en síntesis la ley 675. Nada de ello opera en el caso de los contratos de hospedaje y alojamiento o vivienda turística y por lo tanto mal puede pretenderse con alguna seriedad que con la prohibición de estas se estaría violando el principio de igualdad, por cuanto no son situaciones equiparables.

Otro tanto, como ya vimos, se desprende de la consagración del *“ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil”* que se pretende consagrar en el artículo 5o, parágrafo 3, del proyecto.

Por si todo lo anterior fuese poco, se pretende institucionalizar que las propiedades horizontales residenciales puedan ser **operadoras o administradoras directas de unidades privadas destinadas a “vivienda turística”** (art. 10-inc. 2), institucionalizando así además un grave conflicto de intereses, en las que el interés primordial de la administración pasaría a ser el negocio “turístico” y la “motelería” en contra de los vivientes del conjunto o edificio.

**M.- LOS COEFICIENTES EN EL CASO DE LAS PARCELACIONES.**

En la ley 675 todo lo atinente a las parcelaciones se rige por el artículo 85, permitiéndoles acogerse o no al régimen de propiedad horizontal y en tal caso adecuarse parcialmente a su conveniencia a tal régimen, ello debido a sus particularidades, toda vez que no son propiamente propiedades horizontales (edificios, ni unidades inmobiliarias cerradas). El proyecto de ley no altera expresamente el mentado artículo 85 y en el único punto en que se ocupa de las parcelaciones es en el referente a los coeficientes (art. 19, inc. 3) para indicar que “… *se calculará* ***sobre el área total privada del lote****,* ***sin distingo del área privada cubierta****.”.* Consideramos desacertada y discriminatoria esta propuesta por las siguiente consideraciones:

1. El proyecto trae las siguientes modalidades de propiedades horizontales: residencial, comercial, industrial, de servicios y mixtas (art. 3). No menciona a las parcelaciones como una modalidad de alguna de ellas;
2. Las parcelaciones, que ahora denomina también lotes campestres[[14]](#footnote-14), han existido siempre en el ámbito del derecho civil, y mediante una cierta analogía un tanto forzada se le venía permitiendo acomodarse a las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998. Fue la ley 675, artículo 85, la que les dio un soporte legal nuevo permitiéndoles **acogerse parcialmente** al régimen de propiedad horizontal *“… en todo cuanto les sea aplicable…”*
3. Ahora, en el proyecto, sin incluirlas expresamente en el régimen de la propiedad horizontal, se las obliga **exclusivamente** a regirse por la ley 675 en lo atinente a los coeficientes.
4. Las parcelaciones agrícolas, es decir, aquellos lotes de terreno destinados a la producción agropecuaria se han regido por el derecho agrario y nada tienen que ver con las “parcelaciones o lotes campestres” a que se refieren la ley 675 y el proyecto, en aquellas prima el interés económico, la producción, y lo determinante es la extensión del lote; en estos el ambiente ecológico (zonas verdes) que se debe preservar es de especial importancia.
5. De tal manera que en las “parcelaciones o lotes campestres”, las zonas verdes no tiene connotación de negocio, aún más tienen vocación de servicio ecológico a toda la comunidad. Lo que debe tenerse en cuenta para fijar las expensas (coeficiente) como en todas las propiedades horizontales residenciales, si se quiere generalizar, es el área construida.

Entre mayor sea el área construida más servicios debe prestarle la comunidad, más personas tendrá que atender, más servicios públicos suministrar, más controles de personal, etc.

A contrario, en cuanto los lotes tengan más áreas verdes, mayor beneficio recibe la comunidad por la calidad del ambiente, y más costos para el propietario derivados de impuesto predial, servicios de jardinería y otros.

Pretender imponer ese criterio de fijación del coeficiente a las parcelaciones (por el **área del lote**), sería un trato discriminatorio, ya que en las demás propiedades horizontales residenciales se fija por el **área construida** y desestimular la función ecológica en ese tipo de unidades de recreo, privilegiando en ellas el cemento sobre las zonas verdes, sin justificación alguna, propiciando en ellas más densidad de construcción y fraccionamientos de ese tipo de unidades.

1. Pero además, se les da, un doble trato discriminatorio porque de contera para ellas el proyecto no permite que para sus áreas libres (aquí zonas verdes) se calcule su coeficiente con un **“factor de ponderación”** como si para las demás propiedades horizontales (art. 19, inc.3). ¿Por qué ese castigo adicional?

Además nótese que no se dejan a salvo los derechos adquiridos, exponiendo a las parcelaciones actualmente existentes a graves conflictos jurídicos respecto a formas diferentes de calcular los coeficientes existentes hasta ahora.

Por lo dicho, consideramos debe suprimirse el inciso tercero del artículo 19 del proyecto y seguir rigiéndose las parcelaciones por el artículo 85 de la ley 675.

**N.- DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN.**

1. **Funciones.** La ley 675 no hace enumeración de sus funciones, limitándose a decir que *“le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines…”* noción muy vaga y que parece encaminada a funciones de supervigilancia y asesoría del Administrador a quien da todo el protagonismo en las propiedades horizontales.
2. **En los conjuntos residenciales.** El artículo 53 de la ley 675 tiene una mala redacción para las propiedades horizontales residenciales toda vez que las que tengan más de 30 unidades podrán *(potestativo)* tener Consejos de Administración. A contrario, las que tengan menos de 30 quedan en un limbo jurídico que es necesario reparar, ya que en estricto sentido no lo podrían tener. En la práctica, sin sustento legal, todas ellas tienen Consejo de Administración. Debe modificarse está norma para legalizar los Consejos en las propiedades horizontales pequeñas.

También hay allí un grave problema consistente en que algunos Consejos de Administración, usurpan las funciones del Administrador y este deviene en simple mandadero del Consejo y claro, a la hora de hacerse balance de responsabilidades, el Consejo las evade. Debería instaurarse norma que evite ese abuso e intromisión en funciones ajenas y que ahora se agrava al asignarse al Consejo funciones precisas adicionales.

**O.- ¿QUIÉN ELIGE EL ADMINISTRADOR?**

La ley 675 con el propósito de fortalecer la figura del Administrador, profesionalizando esa actividad, dispuso que lo designa la Asamblea (art. 38-1) función que es indelegable (parágrafo de ese artículo). El proyecto, sin eliminar esa función dispone que lo elige, reelige y remueve por justa causa el Consejo de Administración (art. 33-1 del proyecto). ¿Queda derogada la atribución de la asamblea de nombrarlo y removerlo?, además libremente?, es decir, sin tener que invocar justa causa? O tanto la asamblea como el consejo pueden nombrar y removerlo, la una discrecionalmente y la otra por justa causa?

Pero además, cosa de volverse loco, como diría Marroquín, en la colección de definiciones del artículo 3º se dice:

“**Administrador de propiedad horizontal.** Es la persona natural o jurídica… designada por la **asamblea general de copropietarios o el consejo de administración**…”

De otra parte, nótese que al nombrar el Administrador el Consejo, se alteraría la filosofía de la ley 675 de fortalecer y profesionalizar la administración, con lo que quedaría como mero amanuense del Consejo, pero si endilgándosele una serie de nuevas responsabilidades.

**P.- ALGUNOS TEMAS IMPORTANTES NO DESARROLLADOS EN EL PROYECTO**

1. **La propiedad horizontal exclusiva para la tercera edad.** El envejecimiento de la población es un hecho notorio y en ascenso. No existe regulación legal alguna que permita y garantice propiedades horizontales con los debidos servicios para la tercera edad y que sean exclusivamente para ellos. Es una necesidad imperiosa.
2. **La “vivienda turística” como una categoría aparte.** En el mismo sentido y con la finalidad de permitir el uso de vivienda para fines turísticos debería consagrarse propiedades horizontales destinadas a la vivienda turística como una categoría nueva perfectamente diferenciada, como se insinúa en el artículo 31-2 inciso siguiente del proyecto, con la exigencia de condiciones apropiadas, bajo verdaderos operadores turísticos y con los debidos controles, las cuales podrían ser usadas además por sus propietarios y hasta arrendadas directamente por estos. Así no evitaríamos el esperpento que se pretende instaurar en ese maridaje con la verdadera vivienda residencial, asunto que debería regularse más bien en el ámbito del derecho comercial.
3. **Los derechos adquiridos.** - Es imperioso dado las diversas disposiciones que afectarían las situaciones jurídicas consolidadas (derechos adquiridos[[15]](#footnote-15)) especialmente en materia de coeficientes (arts. 7o inc. 4, 19 inc. 3 y par. del proyecto[[16]](#footnote-16)), y bienes comunes de uso exclusivo (12 inc. 1º y parágrafo del proyecto[[17]](#footnote-17)), entre otros, que se deje claramente establecido que se aplicarán exclusivamente a las nuevas propiedades horizontales. Es necesario una regla general que diga por ejemplo:

***“Derechos adquiridos****. Las disposiciones de esta ley sobre coeficientes, bienes comunes de uso exclusivo y toda otra que afecten derechos adquiridos se aplicarán solamente en las propiedades horizontales y parcelaciones que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley”.*

No obstante ser un principio constitucional, como lo es el debido proceso, es necesario consagrar expresamente la regla de los derechos adquiridos como se consagra aquella otra en varios apartes del proyecto, o de lo contrario y desconociendo el mentado principio constitucional, muchas asambleas pretenderían vulnerar las condiciones jurídicas ya consolidadas, originando caos e inseguridad jurídica.

1. **Ajuste constitucional.** Adecuar la ley 675 a las diversas sentencias de constitucionalidad proferidas, como por ejemplo al “principio de una persona un voto” (sentencia C522-02).

La propiedad horizontal, bajo la ley 675 ha funcionado razonablemente bien, sus deficiencias no se resuelven con el proyecto de ley bajo examen y más bien se agravan en grado superlativo.

Hemos procurado hace un examen de este con ánimo constructivo. Sus inconsistencias y contradicciones son muchas, algunas de ellas acá expuestas; pero también, y lo que es más grave, contiene deficiencias de fondo francamente inaceptables, entre ellas:

* La pretendida **tugurización de la propiedad horizontal residencial** a través del caballo de Troya de la mal llamada vivienda turística y de la incorporación en ellas de la **plena libertad empresarial**.
* La imposición de un **régimen de seguros, que denota la mano del gremio asegurador**, sin consultar las necesidades y la realidad económica.
* **La alteración innecesaria, injustificada y generadora de toda clase de conflictos, de los coeficientes y de los bienes comunes de uso exclusivo.**
* El caos que pretende agrandar en el asunto del **Comité de Convivencia y el Manual de Convivencia.**
* La falta clara y explicita de protección de los **derechos adquiridos** y
* Muchas otros que acá hemos expuesto y seguramente otras que en nuestro modesto entender no hemos podido captar.

Es lamentable que se pierda la oportunidad de hacer un preciso y conveniente ajuste a la ley de propiedad horizontal, por ejemplo en el caso de los administradores, creando además instituciones como las que proponemos de la **vivienda exclusiva para la tercera edad** y de la **vivienda turística como categoría aparte y futura con bienes destinados exclusivamente para tal fin, en el ámbito del derecho comercial.**

En nuestra simple opinión como ciudadano, como abogado con más de cuatro décadas de experiencia y de docencia y por sobre todo de persona con sensibilidad en el tema, sin ningún interés profesional o económico, considero que el mejor destino del lánguido proyecto para bien de los colombianos y de la imagen del Congreso de la República, no puede ser otro que su archivo.

Bogotá, septiembre 10 de 2023

BENJAMÍN OCHOA MORENO

C. C. No. 19.070.544 de Bogotá

T. P. de A. No. 11.621 del C. S. J.

1. Artículo 5, par. 3º “…para **garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados**…” y “Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que la actividad mercantil a desarrollar **no estén prohibidas** por la asamblea de copropietarios mediante **mayoría calificada**…”. [↑](#footnote-ref-1)
2. Para ponernos a tono con la tendencia de género. [↑](#footnote-ref-2)
3. Arts. 5, 38-6, 46-5, 59, 60, 60 par., etc. [↑](#footnote-ref-3)
4. Arts. 5, especialmente sus numerales 5, 6, 7, 9, 10, pars. 1, 3, 4, 5; 6 art. 28, 5, etc. [↑](#footnote-ref-4)
5. Error que trae la ley 675 en su artículo 5 y que simplemente se pretende reproducir sin análisis alguno (corta y pega). [↑](#footnote-ref-5)
6. Categoría creada por la ley 428 de 1998 e incorporada a la ley 675 sin mucha coherencia al hacer la codificación de las disposiciones anteriores. [↑](#footnote-ref-6)
7. “Artículo 36. Manual de Convivencia. … las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.” [↑](#footnote-ref-7)
8. “… las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismo alternativos, … **un vez se haya surtido el trámite** descrito en el numeral anterior…” (se refiere al intento de solución de la controversia ante los comités de convivencia). [↑](#footnote-ref-8)
9. Invadiendo el ámbito del C. Gral. el Proceso y especialmente sus artículos 372-6 y 392 [↑](#footnote-ref-9)
10. El consabido “corta y pega” [↑](#footnote-ref-10)
11. Revísese por ejemplo lo que está sucediendo en ciudades como Barcelona (ESPAÑA) y que de aprobarse nos podría en igual o peor situación. [↑](#footnote-ref-11)
12. Que en unas disposiciones del proyecto se la llama así y en otras “servicio de alojamiento y hospedaje” o “alojamiento turístico”. Vaya una a saber si en tan enredado proyecto son la misma cosa o dos diferentes o tres distintas con la figura prevista en el artículo 1192 del C. de Comercio y 21 de la ley 2068 de 2020. [↑](#footnote-ref-12)
13. Quién y para qué, alquila una habitación de hotel o un apartamento por horas? práctica se ha “popularizado” a raíz de la pandemia y del cierre de moteles. Ver, por ejemplo, periódico El Tiempo, 3 de septiembre 2023, pág. 4.1 [↑](#footnote-ref-13)
14. Un caso más de deplorable “técnica” legislativa [↑](#footnote-ref-14)
15. Por ejemplo: arts. 4 y 5 ley 182 de 1948, 13 Decreto 1365 de 1968 que fijan los coeficientes por el valor del inmueble, 22, 26 y 27 ley 675. [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 7 y 26, Ley 675/01 [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 22, Ley 675/01 [↑](#footnote-ref-17)