



Cámara Colombiana de  
Informática y Telecomunicaciones



Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2024

Honorables Representantes

**OLGA LUCIA VELASQUEZ NIETO**  
**JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA**  
**OLGA BEATRIZ GONZALEZ CORREA**

**GLORIA LILIANA RODRIGUEZ VALENCIA**  
**WILMER YAIR CASTELLANOS**

Cámara de Representantes  
**CONGRESO DE LA REPUBLICA**  
La Ciudad

**Asunto: Comentarios respecto al Proyecto de Ley 007 de 2024 C “Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal”**

---

Honorables Representantes,

Comienzo por extenderles nuestros más cordiales saludos de parte de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT, la Cámara de Comercio Colombo Americana – AmCham, y la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico – CCCE, organizaciones gremiales que agrupan a las más importantes empresas del sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de Colombia. En ese sentido, hemos venido trabajando el desarrollo armónico del Sector TIC, bajo las banderas de la promoción y el crecimiento ordenado de la Industria de Tecnología en Colombia, en un ambiente de seguridad jurídica que fomente la inversión, y el desarrollo económico y social del País.

En esta ocasión nos dirigimos a Ustedes, con el fin de respetuosamente presentarles nuestros comentarios al Proyecto de Ley 007 de 2024 C “Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de propiedad horizontal”. Por lo que nos permitimos hacer la siguientes observaciones.

Con fundamentos en los lineamientos definidos por el Proyecto de Ley y la exposición de motivos del texto, consideramos relevante presentar los siguientes comentarios, y respetuosamente solicitando el archivo del presente Proyecto de Ley.

En primer lugar, el Proyecto de Ley presenta un problema fundamental, ya que se limita a establecer lineamientos generales sin proporcionar un marco normativo detallado para la reglamentación de la propiedad horizontal en el país. Adicionalmente, establece que el desarrollo, implementación y ejecución de la política pública estará en cabeza del Gobierno Nacional.

En ese contexto, la vaguedad del Proyecto de Ley permitiría que el Ejecutivo, mediante reglamentación, desarrolle e implemente políticas y tome medidas regulatorias respecto del régimen legal de propiedad horizontal. Este enfoque es problemático porque, históricamente, cualquier restricción al derecho de propiedad se ha impuesto por vía legal, dado que es el Legislador y no el Ejecutivo quien tiene la potestad de imponer límites al ejercicio del derecho a la propiedad privada, consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política.



En este sentido, resaltamos que el Legislador tiene una facultad exclusiva, consagrada en el artículo 150 de la Constitución Política de reformar, interpretar y derogar las leyes. Por lo tanto, competen únicamente al Legislador las acciones de reformar, derogar o interpretar las leyes en materia de limitación a la propiedad, o incluso a las leyes existentes en materia de propiedad horizontal y no a la rama ejecutiva.

Las atribuciones de legislar han sido reiteradas por el Consejo de Estado, en Sentencia del 18 de junio de 2014 de la Sala de Consulta y Servicio Civil, en la que menciona que la sumisión jerárquica del reglamento a la ley es indiscutible y absoluta, por lo que si el reglamento expedido por una autoridad diferente al legislativo sobrepasa el ámbito de aplicación de la Ley e incursiona en la órbita de competencia del Legislador, compromete su validez y por tanto deberá ser declarado nulo.

Así las cosas, la delegación excesiva de estas facultades al Ejecutivo no sólo vulnera los derechos de propiedad privada y económicos consagrados en la Constitución, sino que puede llegar a rebasar las competencias del legislador y comprometer la validez de la política pública cuya ejecución se está delegando, dado que la Constitución Política contempla que el ejercicio de la propiedad privada se garantiza conforme las leyes civiles.

De otro lado, el derecho de propiedad es un derecho fundamental que se encuentra consagrado en el artículo 58 de la Constitución, que debe ser protegido y regulado de manera explícita y precisa a través de la ley. Ello ha sido destacado en la Sentencia T-585 de 2019 de la Corte Constitucional, y de hecho en la misma sentencia, menciona que es el Legislador quien puede establecer criterios sobre el ejercicio del derecho a la propiedad, siempre y cuando no afecte elementos esenciales y no consagre situaciones prohibidas por la Constitución Política.

La delegación de estas responsabilidades al Ejecutivo podría resultar en la adopción de medidas que no cuenten con la suficiente legitimidad y que puedan afectar negativamente los derechos de los propietarios, sin que se den las discusiones públicas y políticas que este asunto merece, en la instancia legislativa.

Por otro lado, el Proyecto de Ley propone que el Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda y el Ministerio del Interior, elabore, formule e implemente la política pública de propiedad horizontal. Este enfoque es políticamente problemático por varias razones:

- **Falta de Representatividad:** Los órganos del Ejecutivo carecen de la representatividad directa que caracteriza al poder Legislativo. Las decisiones que afecten los derechos de propiedad deben ser tomadas por representantes elegidos democráticamente, asegurando así que reflejen la voluntad del pueblo, en atención a lo establecido por el artículo 58 de la Constitución Política.

- **Amplias Facultades:** El objeto del Proyecto de Ley resulta siendo tan amplio que otorga al Ejecutivo un margen considerable para definir medidas. Esto puede llevar a una reglamentación excesiva, sin las debidas garantías de control y supervisión por parte del Legislativo, y que da pie para que se modifiquen, deroguen o cambien la aplicabilidad de las leyes que ya existen y que



regulan la materia, resultando en una usurpación e intromisión en las facultades del legislador consagradas en el artículo 150 de la Carta Política de Colombia.

**- Legitimidad de las Decisiones:** Las decisiones que restrinjan derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, deben gozar de una legitimidad robusta que solo puede ser proporcionada por un proceso legislativo participativo, de acuerdo con el literal a del artículo 152 de la Constitución Política. La delegación excesiva al Ejecutivo podría comprometer esta legitimidad.

Finalmente, el Proyecto de Ley no brinda suficientes garantías para mantener las facultades de autogobierno de las propiedades horizontales. Es de gran importancia que las copropiedades tengan la capacidad de tomar decisiones autónomas que mejoren su desarrollo y convivencia pacífica, como ya se establece en la Ley 675 de 2001, la cual ya trae su propia regulación sobre el particular como se observa en la definición de “Reglamento de Propiedad Horizontal” (art 3), la naturaleza y las funciones de una Asamblea General de Propietarios como órgano de dirección (art 38), la naturaleza y funciones de la representación legal por medio de un administrador (art 50 y 51), entre otros órganos y facultades que la ley otorga para el manejo interno de la Propiedad Horizontal.

Sin embargo, el Proyecto de Ley desconoce que gran parte de los lineamientos incluidos en su artículo 5 ya son funciones claramente delineadas en la Ley 675 de 2001 o que la misma Ley permite delegar a las administraciones y demás órganos de gobernanza de las propiedades horizontales. La asignación de funciones al Ejecutivo podría erosionar estas facultades, imponiendo reglamentaciones que no reflejan las necesidades y particularidades de cada copropiedad.

Así las cosas, las decisiones sobre la administración, seguridad y convivencia deben ser tomadas por los propios propietarios y residentes, quienes mejor conocen sus necesidades y circunstancias. La intervención del Ejecutivo en materia de regulación secundaria debe limitarse a proporcionar un marco regulatorio que facilite y apoye esta autonomía, sin imponer restricciones innecesarias o arbitrarias, ni que desconozca ni vulnere los derechos, garantías, libertades y facultades que ya ha otorgado el legislador.

Por otro lado, cabe destacar que la materia de propiedad horizontal se encuentra ya regulada por la Ley 675 de 2001. Esta norma ya establece mecanismos para que sean las copropiedades las que tomen decisiones y determinen las herramientas y procedimientos correspondientes para proteger la convivencia y garantizar la seguridad, que es el objeto del proyecto de ley. Destacamos que el objeto de la Ley 675 de 2001 incluye explícitamente la garantía de la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella (artículo 1), por lo que el nuevo proyecto de ley que se discute no solo estaría sobre regulando algo que ya existe, sino que estaría otorgado facultades a otro ente para hacerlo, atentando contra la jerarquía del Congreso.

Además, se deja constancia de que en lo concerniente a la convivencia pacífica y seguridad, la Ley 675 de 2001 ya contempla la existencia de un comité de convivencia dentro de la propiedad horizontal cuya función principal es velar por la solución de conflictos internos (artículo 58), así como de obligaciones expresas en cabeza de los propietarios para garantizar la seguridad en el inmueble.



Cámara Colombiana de  
Informática y Telecomunicaciones



Crear una nueva Ley (que además permite a una nueva entidad expedir más normas), únicamente generaría sobre regulación de una materia ampliamente regulada en Colombia. Adicionalmente, podría llegar a haber contradicciones entre la normativa ya existente (Ley 675 de 2001 y los planes de ordenamiento territorial de cada distrito o municipio) y el nuevo Proyecto de Ley (por ejemplo, en la definición de las propiedades como residenciales, comerciales o mixtas, que adicionalmente es deficiente y no tiene en cuenta las definiciones ya existentes en la ley).

Adicionalmente, la sobre regulación crearía multiplicidad de entes gubernamentales que pueden estar a cargo de expedir normas sobre la misma materia. Esto generaría no sólo posibilidades de contradicción e inseguridad jurídica, sino también conflicto y choques de poder entre los diferentes Ministerios y entes regulatorios.

En conclusión, la delegación excesiva de facultades al Ejecutivo pone en riesgo los derechos de propiedad y la legitimidad de las decisiones regulatorias. Además, se deben garantizar las facultades de autogobierno de las propiedades horizontales, permitiendo que estas tomen decisiones que favorezcan su correcto desarrollo y convivencia pacífica.

Con esto en mente, reiteramos nuestra respetuosa solicitud del archivo del Proyecto de Ley, y quedamos atentos a cualquier inquietud o ampliación de la información que consideren pertinente.

Agradeciendo la atención prestada, nos suscribimos de Usted con sentimientos de consideración y aprecio.

Cordialmente,

**ALBERTO SAMUEL YOHAI**

Presidente

Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT

**MARIA CLAUDIA LACOUTURE**

Presidenta Ejecutiva

Cámara de Comercio Colombo Americana – AmCham

**MARIA FERNANDA QUÍÑONES**

Presidente

Cámara Colombiana de Comercio Electrónico - CCCE