



Bogotá D.C., Diciembre de 2024

Honorable Representante

Olga Lucia Velásquez Nieto

Coordinadora

Comisión Accidental de Seguimiento al Régimen de Propiedad Horizontal

Edificio Nuevo del Congreso

olga.velasquez@camara.gov.co

ASUNTO: CONSIDERACIONES AL PROYECTO DE LEY NO. 007-2024C (POLÍTICA PÚBLICA PROPIEDAD HORIZONTAL) *"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y EVALUACIÓN DE UNA POLÍTICA PÚBLICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL"*.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en cumplimiento de las funciones asignadas a esta entidad en el Decreto 3571 de 2011, de manera atenta presenta sus consideraciones sobre el Proyecto de Ley No. 007-2024C (Política Pública Propiedad Horizontal) *"Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de Propiedad Horizontal"* en los siguientes términos:

Es pertinente mencionar que la competencia del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio recae en la formulación de políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, ordenamiento territorial en temas asociados a su misionalidad, desarrollo urbano y territorial, así como los instrumentos normativos para su implementación. De esta manera, este Ministerio considera importante manifestar que, dada la adecuada reglamentación de la Propiedad Horizontal contenida en la Ley 675 de 2001, no se comparte la necesidad de crear una política pública en esta materia, toda vez que, a nuestro juicio, lo que se requiere es su actualización en aspectos tecnológicos, sociales, económicos y comerciales.

Lo anterior, ha sido reiterado por esta cartera ministerial en las consideraciones hechas al proyecto de ley No. 397 de 2024 – Cámara *"Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"*.

A continuación, comedidamente se realizan las consideraciones al articulado:

1. Respetto del artículo 1, 2° y 5°.

"Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y los bienes comunes (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios).

Artículo 2°. Constitución de la Política Pública. La Política Publica de Propiedad Horizontal, constituye el conjunto de principios, lineamientos, estrategias, mecanismos, programas y proyectos, que orientaran las acciones del Estado, con el fin de disminuir las problemáticas de seguridad y convivencia que concurren en la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal".

(...)

Artículo 5°. Lineamientos de la Política Pública. La política pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:

- a) Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y a garantizar la función social y ecológica de la propiedad;*
- b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;*
- c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes;*
- d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;*
- e) Se conformará un sistema nacional que incluya a todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque poblacional, diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la*

atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación-nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio;

f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;

g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que se facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.

h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.

i) Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear”.

Frente a los literales a, b, c, d y g del artículo 5, cabe recordar que ya se cuenta con mecanismos dentro de la Ley 675 de 2001, que permiten atender estas situaciones, como por ejemplo la imposición de multas por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el reglamento de la copropiedad. En relación con el pago de las expensas, se cuenta con el cobro persuasivo adelantado por el/la administrador(a) de la copropiedad, así como la suspensión de los servicios de los bienes comunes no esenciales, además de procesos judiciales. Igualmente, las propiedades horizontales cuentan con un reglamento que, fundamentado en el principio de la autonomía de la voluntad privada, puede determinar libremente la manera en que se solucionan los conflictos.

No obstante, se tiene la posibilidad de intervenir por medio de los procedimientos establecidos en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

En esta medida, no se considera conveniente que, mediante una política pública, se generen mecanismos alternos de vigilancia y control de las propiedades horizontales, distintos a los establecidos en la Ley 675 de 2001 y la Ley 1801 de 2016. Por otra parte, respecto a la profesionalización de administradores y el registro único de estos, se sugiere valorar el impacto económico que esto tendría en los copropietarios, dado que actualmente las propiedades horizontales suelen asumir costos de seguridad, mantenimiento de la copropiedad, obras de estabilidad y ornato (como impermeabilización), que implican costos para los propietarios de las unidades privadas. Así las cosas, la exigencia de administradores profesionales puede implicar el aumento de los costos, lo que podría llevar a desincentivar esta forma especial de

dominio, e incluso, el incumplimiento de las obligaciones dinerarias por parte de los propietarios.

2. Respeto de los artículos 6° y 7°.

"Artículo 6°. Campo de aplicación de la Política Pública. La política pública de Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones del Estado colombiano, según el marco de competencias establecidas en la Ley 675 del 2001 y las demás leyes que regulan la materia, en cada uno de los niveles de la Administración Pública.

La formulación e implementación de esta política se hará con fundamento en los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre los diferentes niveles de la Administración Pública.

Artículo 7. Responsables. El Gobierno nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior serán las entidades encargadas de la elaboración, formulación e implementación de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal".

Frente a esta propuesta de articulado, debe tenerse en cuenta la definición "política pública" contemplada por la Corte Constitucional¹:

"El diseño de una política es la etapa central y, en ocasiones más técnica, de la toma de decisiones públicas. Diseñar una política es establecer sus elementos constitutivos, definir la relación entre ellos, ordenar prioridades, articular sus componentes de una manera inteligible para sus destinatarios, programar de qué forma, por qué medios, y a qué ritmo se alcanzarán las metas trazadas. Sin duda, el diseño de una política puede ser plasmada en un documento político o en un instrumento jurídico. En el segundo caso, el instrumento puede tener la naturaleza de un acto administrativo o de una ley. Puede concretarse también en normas de rango superior o inferior a los mencionados, pero generalmente se emplean estos dos actos jurídicos". (Subrayas por fuera del texto original).

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-646/2001. Magistrado Ponente: Manuel José Cepeda Espinosa.



la Ley 675 de 2001. Por otra parte, es importante destacar que los principales elementos de la política pública planteados en el proyecto de ley, según se define en su objeto, se orientan a aspectos de seguridad y convivencia ciudadana, temáticas que son propias del Ministerio del Interior y que en muchos casos pueden atenderse conforme la ley 1801.

Es así como, teniendo en cuenta las funciones de este Ministerio definidas en el Decreto Ley 3571 de 2011, no se observa la manera en que esta Cartera pueda definir, elaborar, formular y/o implementar la política pública antes mencionada, o reglamentar los plazos y la metodología previstos en la misma.

Por tal motivo, se sugiere verificar las competencias asignadas a cada Ministerio, a fin de que la política pública pueda ser liderada y reglamentada por la entidad cuyas funciones específicas se relacionen con el objeto de la Ley.

En los términos expuestos se remiten las consideraciones al proyecto de Ley señalado en el asunto, quedando a su disposición para atender cualquier inquietud adicional que al respecto tenga inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.

Cordialmente,


CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA
Directora de Espacio Urbano y Territorial

C.C Amparo Yaneth Calderón Perdomo comision.primera@camara.gov.co

C.C Ponentes H.R. Oscar Hernán Sánchez León oscar.sanchez@camara.gov.co

H.R. José Jaime Uzcátegui Pastrana jose.uscategui@camara.gov.co

C.C Autores. H.R. Jorge Eliécer Tamayo Marulanda jorge.tamayo@camara.gov.co

H.R. Delcy Esperanza Isaza Buenaventura delcy.isaza@camara.gov.co

H.R. Alirio Uribe Muñoz alirio.uribe@camara.gov.co

H.R. James Hermenegildo Mosquera Torres james.mosquera@camara.gov.co

H.R. Adriana Carolina Arbeláez Giraldo carolina.arbelaez@camara.gov.co

H.R. Santiago Osorio Marín santiago.osorion@camara.gov.co

H.R. Marelen Castillo Torres marelen.castillo@camara.gov.co

H.R. Luis Alberto Albán Urbano luis.alban@camara.gov.co

Elaboró:

M. Castro Contratista DEUT

Revisó:

H. Rodríguez Contratista SPDUT

Juan Sebastián Hernández Yunis -

Grupo de Conceptos

Johan Julián Salazar Salazar- Agenda

Legislativo

Ana Matilde Avendaño- Asesora

Despacho Ministra

Juliana Toro Cadavid - Asesora

Despacho Viceministerio de Vivienda

Aprobó:

Aydee Marsiglia Bello Viceministra de Vivienda

R. Beltrán Subdirector SPDUT

J. Cabrera Contratista

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón OA P