

Bogotá D.C, Agosto de 2016

Doctor:

Jorge Humberto Mantilla Serrano

Secretario General

Cámara de Representantes

Capitolio Nacional

Ciudad

Asunto: Radicación Proyecto de Ley “**Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001**”.

Señor Secretario:

Reciba un cordial saludo. De conformidad con lo estipulado en los artículos 139 y 140 de la Ley 5 de 1992 presento a consideración de la Cámara de Representantes el Proyecto de Ley “**Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001**”, iniciativa legislativa que cumple las disposiciones correspondientes al orden en la redacción del proyecto consagradas en el artículo 145 de la citada ley.

Agradezco dar a esta iniciativa el trámite legislativo previsto en el artículo 144 de la Ley 5 de 1992.

Del Honorable Secretario General,

Olga Lucía Velásquez Nieto

Representante a la Cámara

Por Bogotá Distrito Capital

PROYECTO DE LEY _____ DE 2016 CÁMARA.

“Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001”

PARTE DISPOSITIVA

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el artículo 8 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8 A. Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal. Créese el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, Registro administrado por las Cámaras de Comercio, entidad que se encargara de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida.

Parágrafo 1°. Todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, deberán inscribirse en el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal administrado por la Cámara de Comercio, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación del Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal en las Cámaras de Comercio y las sanciones a las que haya lugar por violación a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2°. Adiciónese el artículo 8 B, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así:

Artículo 8 B. Se entiende por registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal el reconocimiento que hace la cámara de Comercio al organismo con facultades de dirección y representación de la respectiva propiedad horizontal, bien sea esta residencial, mixta o comercial. El registro contendrá como mínimo la dirección de la copropiedad, el nombre y NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal, nombre del representante legal, documento de identidad del mismo, y las limitaciones que la asamblea general de propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal de la propiedad horizontal.

Parágrafo. Para garantizar la trazabilidad de la información contenida en el registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, los alcaldes municipales o distritales, a más

tardar el 05 de mayo de cada año deberán enviar a la cámara de Comercio la información que contenga la actualización de los de los registros de las unidades de propiedad horizontal de la respectiva circunscripción a los que alude el artículo 8 de la ley 675 de 2001.

Artículo 3°. Adiciónese el artículo 15 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15 A. *Obligación de las aseguradoras.* Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de todos los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que estos requieran, necesarias para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Artículo 4°. Adiciónese el artículo 29 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29 A. *Exoneración de paz y salvo.* Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad.

Artículo 5°. Adiciónese el artículo 48 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 48 A. *Inoponibilidad al patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar.* El patrimonio de familia y la Afectación a vivienda familiar, serán inoponibles ante procesos ejecutivos para el cobro de las cuotas de administración, multas y demás emolumentos relacionados con la administración de la copropiedad, que sean aprobados por la asamblea de copropietarios.

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50. *Naturaleza del administrador de propiedad horizontal.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50 A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer como administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

- A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalara las carreras afines a la actividad de administrador de propiedad horizontal.
- B. acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Parágrafo. Administrador Provisional. En los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo, no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.

Artículo 8. Adiciónese el artículo 50B, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 50 B. Conserjería. Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán previa aprobación de asamblea de copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería,

mediante contrato laboral, Sujeto a las disposiciones legales contenidas en el Código Sustantivo del trabajo.

Artículo 9. Adicionase el Título III A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

TÍTULO III A
VIGILANCIA
CAPÍTULO I

Artículo 84A. Inspección, control y vigilancia. Las Alcaldías Distritales o Municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.
2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposición contempladas en el régimen de propiedad horizontal ley 675 de 2001.
3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las demás que el Gobierno reglamente.

Artículo 10. Vigencia. Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

De los Honorables Congresista,

Olga Lucía Velásquez Nieto
Representante a la Cámara
Por Bogotá Distrito Capital

PARTE MOTIVA
EXPOSICION DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY _____ DE 2016 CÁMARA.

“Por medio del cual se crea el registro único nacional de unidades de propiedad horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001”

1. Objeto del proyecto de ley.

La presente iniciativa, tiene por objeto adicionar la ley 675 de 2001, con el propósito de crear herramientas que permitan la trazabilidad de la información acerca de la los registros de propiedad horizontal y el control del ejercicio de la administración de propiedad horizontal, para lo cual se ordenara la creación del Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, y se establecen requisitos para el ejercicio de administrador de propiedad horizontal.

2. Consideraciones

2.1 Antecedentes

El presente proyecto de ley, ya había sido presentado a consideración de la Honorable Cámara de Representantes el día 23 de Julio de 2015 publicado en la gaceta del congreso N° 513 de 2015, por iniciativa de la Representante Olga Lucia Velásquez, proyecto de ley N° 120 de 2015 Cámara de Representantes con el título “Por Medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones”, acumulado al Proyecto de Ley N° 022 DE 2015 CÁMARA, “Por medio del cual se adicionan y complementan algunos Artículos a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal” de autoría del Honorable representante Nicolás Albeiro Echeverry Alvaran, proyecto de ley publicado en la gaceta del congreso N° 513 de 2015.

La ponencia para primer debate correspondió al honorable representante a la cámara Pedrito Tomas Pereira Caballero, quien radico informe de ponencia para primer debate el día 14 de Diciembre de 2015, publicada en la gaceta 1068 de 2015, con enmienda al articulado radicada el día 19 de Abril de 2016.

Por transito legislativo, al haber transcurrido más de una legislatura sin discusión en primer debate se archivó el presente proyecto de ley.

2.2 Aspectos relevantes

Por la gran importancia, su necesidad y las implicaciones de tema se hace indispensable presenta a consideración del legislativo nuevamente la iniciativa, porque una norma que no se reglamenta como sucede con la Ley 675 de 2001 tiene infinidad de inconvenientes; en el caso del Régimen de Propiedad Horizontal, se evidencian en la medida que se generan conflictos entre copropietarios, administrados y órganos de dirección de las copropiedades, para los cuales no se tiene solución expedita por parte de las autoridades administrativas, pues no queda otra alternativa que la de recurrir a la justicia civil ordinaria.

En desarrollo y aplicación de la Ley 675 de 2001, los copropietarios de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal han encontrado vacíos y ambigüedades sumado a las interpretaciones desacertadas, las cuales demandan una regular convivencia.

La mayoría de expertos en propiedad horizontal entre quienes hicieron valiosos aportes a este proyecto (Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá) coinciden en que hay que reformar la Ley 675 del 2001, pues es una norma de 14 años que no ha sido reformada, ni reglamentada, coligiendo que se debe crear o asignar una entidad que ejerza las funciones de inspección, vigilancia y control, la razón a que es un tema abandonado al que nadie le ha hecho frente para poderlo regular; en otros términos en la actualidad no hay entidad del Estado encargada de ventilar el tema de propiedad horizontal.

Los vacíos normativos y/o jurídicos entonces son limitadores en el manejo de los conflictos; las autoridades administrativas no cuentan con herramientas legales para intervenir los mismos y en tal virtud los representantes legales, directivos del consejo de administración y copropietarios, deben recurrir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y por ende a la justicia civil ordinaria eventualmente.

Sea del caso señalar algunos de los vacíos normativos más representativos que entre otros considero deben ser regulados saber: I - La ausencia de un ente de control de orden estatal, que los rija o los intervenga, ante los manejos abusivos o impropios de los Consejeros o Administradores. II - La profesionalización del administrador a través de un decreto reglamentario (parágrafo 2° del artículo 50) que hasta la fecha no se ha emitido, ni se ha dado las herramientas o se ha demostrado el interés de disponer el modo de capacitación y profesionalización de los Administradores. III - Dificultades en la iniciación de las acciones judiciales por asuntos derivados del régimen de convivencia. IV - Ausencia de capacitación y formación de los copropietarios en temas tan importantes como son la convivencia y los métodos alternativos de solución de conflictos, pues sin ellos la efectividad en el funcionamiento de los comités de convivencia se ve totalmente truncada, como hasta la fecha ha sucedido, donde son simplemente comités por llenar requisitos.

La falta de conocimiento y capacitación específica sobre Ley 675 de 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal, de los administradores para ejercer este cargo, así como la informalidad del ejercicio de la actividad y la falta de dar a la propiedad horizontal la importancia que requiere, ha generado una serie de conflictos al interior de esas colectividades.

En este orden, que decir de los administradores de propiedad horizontal quienes en un buen número ejercen esta actividad como una alternativa al desempleo sin tener las condiciones éticas y profesionales para ello.

La administración de edificios o conjuntos residenciales no es una tarea fácil y la responsabilidad de quien asume esta labor adquiere gran importancia en la medida en que debe garantizar el cuidado y vigilancia de los recursos y los bienes comunes de los copropietarios; de ahí que es prioritario regular esta profesión, de tal manera que cuenten con unos requisitos mínimos para ejercer tal actividad y haya un ente rector que los registre, controle y vigile.

Un alto porcentaje de población vive o trabaja en una propiedad horizontal como, en unidades residenciales, centros comerciales, conjuntos de oficinas etc. La ley buscó regular la actividad concerniente a la propiedad horizontal como el de definir las personas encargadas de ejercer funciones en calidad de administradores, aspectos estos que no fueron regulados por el gobierno y de ahí que exista un alto grado de informalidad en cuanto administradores de propiedad horizontal.

Así las cosas son innumerables las quejas contra la gestión de los administradores, por la informalidad de este servicio de tanta responsabilidad y de tanto impacto en la vida del conglomerado y su entorno.

Qué decir del descontento de los copropietarios por la obligación que tienen de contratar servicios de empresas de seguridad, con los susodichos altos precios a los cuales la copropiedad por su conformación y/o su estado no están en capacidad económica de sufragar tal servicio.

En la mayoría de los bienes inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se vienen suscitando hechos lamentables de los copropietarios con los consejos directivos y administradores por falta de un ente institucional que ejerza la, inspección, vigilancia y control a las personas jurídicas de propiedad horizontal, a la actividad del administrador.

Igualmente se es indispensable dotar a las autoridades administrativas de instrumentos jurídicos para que en ejercicio de sus deberes constitucionales y legales puedan resolver a primera mano el sin número de problema que cotidianamente se presentan al interior de las comunidades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

La ley en comento ordena la constitución de seguros para la protección de los bienes comunes de la copropiedad, sin embargo, hoy día las aseguradoras no están expidiendo pólizas para aquellas construcciones que pasan de 30 años y/o por el sitio donde estén ubicadas.

Como ya se mencionó, la Ley 675 de 2001 establecía que el Gobierno debía expedir unos decretos reglamentarios, lo cual nunca hizo, a pesar de que es un tema transversal a muchos sectores de la economía y estratos sociales. En Colombia cerca del 40% de la población urbana vive o trabaja en una propiedad horizontal. Es decir, en centros comerciales, conjuntos de oficinas, unidades residenciales y edificios. La ley buscó de alguna forma regular tanto la actividad como las personas encargadas de ejercer ese tipo de tarea en calidad de administradores. Y como el Gobierno nunca lo reglamentó por eso existe hoy un alto grado de informalidad.

No obstante del avance normativo que ha tenido el tema de la propiedad horizontal han surgido temas que no son claros o se presta a equívocos por parte de quienes tienen a su cargo la dirección y orientación del buen funcionamiento de la copropiedad y de ahí, que con este proyecto se busca subsanar los vacíos existentes en el desarrollo cotidiano de la propiedad horizontal.

3. Fundamentos Jurídicos

3.1 Marco Legal

El artículo 669 del Código Civil consagra el derecho de dominio o propiedad como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Los progresos de la tecnología sobre construcción de edificaciones, la limitación de los espacios urbanos, la búsqueda de economía en la consecución de vivienda y de sitios de trabajo, la migración de habitantes del sector rural al sector urbano y la destrucción de muchos inmuebles en las dos guerras mundiales determinaron en el siglo XX el surgimiento y desarrollo de la llamada propiedad horizontal, que combina la propiedad individual y la copropiedad sobre un edificio o conjunto.

El Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra estrechamente relacionado con la construcción de inmuebles, con la función ambiental, comunitaria, social y de libre iniciativa empresarial, refiere a regulaciones para la vivienda y la vida digna, la cohabitación respetuosa, los deberes y derechos constitucionales fundamentales, y siendo su objeto el dotar de seguridad jurídica a todas las relaciones derivadas de su construcción, tenencia, explotación y transferencia, es una obligación del Estado regular estas relaciones, obligaciones y derechos.

En Colombia hacia 1948 se transformaron los conceptos urbanísticos que se venían desarrollando en la época, las construcciones de arquitectura neoclásica y francesa fueron reemplazadas por edificios de varios pisos. Esta circunstancia generó la necesidad de regular mediante la Ley 182 de 1948 esta nueva forma de convivir.

Hacia 1985 nace la Ley 16 que crea la persona jurídica distinta a los propietarios y se le asigna una función y un objeto que es dirigir y administrar los bienes de uso o servicio común.

Posteriormente y con el propósito de recoger las distintas disposiciones que existían en materia de propiedad horizontal y unificar criterios, surge la Ley 675 de 2001 como un régimen legal y especial por coexistir dos (2) clases de bienes en el cual los derechos son uno de propiedad exclusiva y otro de propiedad común, copropiedad. En este régimen se creó la persona jurídica para administrar los bienes y servicios comunes y para manejar los asuntos de interés general y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento.

3.2 Marco Constitucional

Al promulgarse la Constitución Política de Colombia, el día 4 de julio de 1991, el tema de la propiedad quedó establecido en el Título II: De los Derechos, las Garantías y los Deberes; en su Capítulo 2: De los derechos Sociales, Económicos y Culturales.

La Constitución de 1991, debido a los avances de este concepto con el transcurso del tiempo, se ocupa de la propiedad de una manera mucho más amplia que las Constituciones anteriores, regulándose en los artículos 58, 59, 60, 61, 63 y 64.

El fundamento de la propiedad en la Carta Política vigente es el artículo 58 el cual establece:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”.

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.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto al precio.

Se plasma sin ninguna modificación la función social de la propiedad, pero además se le agrega una función ecológica, lo cual es fruto de la toma de conciencia de los seres humanos para la protección del medio ambiente.

Empieza a hablarse por primera vez a nivel constitucional de las formas asociativas y solidarias de propiedad, llegándose a imponer al Estado la obligación de promover su acceso, tal como lo expresa el artículo 60. Se establece una limitación que se expresa en la figura de la expropiación, la innovación la constituye que ahora se puede realizar por vía administrativa, sujeta a posterior revisión; y en cuanto a la indemnización, en adelante se fijará consultando los intereses del afectado y la comunidad.

En los otros artículos, se regulan temas en la actualidad bastante importantes, tales como la propiedad intelectual, los bienes del Estado y el acceso progresivo a la propiedad de la tierra. De esta forma, muy brevemente expuesto, se regula hoy en día la propiedad en nuestra Constitución Política.

3.3 Marco Jurisprudencial

Nuestra Carta Política reconoce la propiedad privada y garantiza su respeto, sin embargo el derecho de propiedad tiene límites que señalan frente a este derecho la prevalencia del interés social, esto es, la preeminencia de los fines colectivos sobre el interés particular y así lo ha plasmado la Corte Constitucional:

“En este punto, es claro que el orden constitucional reconoce la propiedad privada y sólo condiciona su ejercicio de dominio y disposición por motivos de interés y utilidad pública en consecuencia, la facultad conferida al legislador por la Carta Política frente al tema, hace parte de la cláusula general de competencia atribuida al cuerpo colegiado para que, en ejercicio de la deliberación democrática, establezca las reglas que considere necesarias al organizar el desarrollo de la vida en sociedad. De este modo, la Corte Constitucional se encuentra frente a un aspecto en donde la intensidad del control se define dentro del marco constituido por la protección del interés social y la utilidad pública y por la facultad general que tiene el legislador para reglamentar el ejercicio del derecho de propiedad privada”¹.

Ahora bien, surgió la necesidad de encausar acciones tendientes a la protección y manutención de aspectos como la seguridad, limpieza, organización, y demás aspectos propios de la convivencia en comunidad, pero al presentarse discrepancias en la forma de esta dirección, pues es claro que a pesar de vivir en comunidad cada propietario tiene intereses propios y puede considerar que determinadas medidas adoptadas por la administración no son adecuadas o correctas, por lo que la Corte Constitucional ha expresado;

¹ Corte Constitucional Sentencia C-522 de 2002. M. P. Jaime Córdoba Triviño.

“Los habitantes de conjuntos residenciales o edificios se encuentran subordinados respecto de las decisiones tomadas por esos entes, los administradores y las juntas administradoras, toda vez que las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal obligan a todos los habitantes de la unidad familiar, incluso vinculan a terceros adquirentes. Por consiguiente, los residentes deberán acatar y someterse a las ordenes proferidas por quienes, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de copropiedad y por las leyes, deben administrar el conjunto, so pena de ser sancionados a través de un proceso ejecutivo o de un proceso verbal sumario, pues está demostrado que los copropietarios se encuentran subordinados a las decisiones que tomen la Asamblea General de Propietarios y la administradora que ejecuta la determinación”².

4. Síntesis

El ordenamiento jurídico Colombiano consagra la protección a la propiedad privada, y reconoce la dinámica propia de las ciudades y la vida en comunidad, por esa razón mediante la ley 675 de 2001 resolvió expedir el régimen de propiedad horizontal, buscando regular múltiples aspectos de una realidad que se hace palpable día a día, propiedades que comparten de manera común espacios, derechos y deberes.

Si bien es cierto, mediante la ley 675 de 2001, se logró reglamentar muchos de los aspectos propios de la propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, todo orientados a garantizar una sana convivencia, pero existen aspectos que quedaron fuera del marco de ley 675 de 2001, razón por la cual se hace necesario mediante el presente proyecto de ley, cubrir aspectos como un registro de las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal y funciones de inspección, vigilancia y control a la actividad del administrador de propiedad horizontal, además se establecen requisitos para el desarrollo de esta actividad, que permitan idoneidad a la hora de desarrollar la actividad de administrador de propiedad horizontal, y la entrega a las alcaldías municipales o distritales la función de inspección, vigilancia y control sobre esta actividad, que permita a propietarios y autoridades un mejor y mayor control de los aspectos relacionados al régimen de propiedad horizontal.

Conscientes de la necesidad de legislar en aspectos que garanticen la protección de los derechos de los ciudadanos, y atendiendo a la dinámica social, económica y cultural se presenta esta iniciativa, con el ánimo de entregar herramientas que permitan solucionar de problemas de la sociedad Colombiana.

² Corte Constitucional Sentencia T- 630 de 1997 M.P Alejandro Martínez Caballero.

5. Impacto Fiscal

Con relación al impacto fiscal del presente Proyecto de ley nos remitimos a la Jurisprudencia de la Corte Constitucional que en Sentencia C-625 de 2010 estableció que:

“Las obligaciones previstas en el artículo 7° de la Ley 819/03 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que está encaminado a cumplir propósitos constitucionalmente valiosos, entre ellos el orden de las finanzas públicas, la estabilidad macroeconómica y la aplicación efectiva de las leyes. Esto último en tanto un estudio previo de la compatibilidad entre el contenido del proyecto de ley y las proyecciones de la política económica, disminuye el margen de incertidumbre respecto de la ejecución material de las previsiones legislativas. El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso.

Ello en tanto (i) el Congreso carece de las instancias de evaluación técnica para determinar el impacto fiscal de cada proyecto, la determinación de las fuentes adicionales de financiación y la compatibilidad con el marco fiscal de mediano plazo; y (ii) aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes. Un poder de este carácter, que involucra una barrera en la función constitucional de producción normativa, se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático. Si se considera dicho mandato como un mecanismo de racionalidad legislativa, su cumplimiento corresponde inicialmente al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, una vez el Congreso ha valorado, mediante las herramientas que tiene a su alcance, la compatibilidad entre los gastos que genera la iniciativa legislativa y las proyecciones de la política económica trazada por el Gobierno. Así, si el Ejecutivo considera que las cámaras han efectuado un análisis de impacto fiscal erróneo, corresponde al citado Ministerio el deber de concurrir al procedimiento legislativo, en aras de ilustrar al Congreso sobre las consecuencias económicas del proyecto. El artículo 7° de la Ley 819/03 no puede interpretarse de modo tal que la falta de concurrencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público dentro del proceso legislativo, afecte la validez constitucional del trámite respectivo.

Como lo ha resaltado la Corte, si bien compete a los miembros del Congreso la responsabilidad de estimar y tomar en cuenta el esfuerzo fiscal que el proyecto bajo estudio puede implicar para el erario público, es claro que es el Poder Ejecutivo, y al interior de aquél el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el que dispone de los elementos técnicos necesarios para valorar correctamente ese impacto, y a partir de ello, llegado el caso, demostrar a los

miembros del órgano legislativo la inviabilidad financiera de la propuesta que se estudia. De allí que esta corporación haya señalado que corresponde al Gobierno el esfuerzo de llevar a los legisladores a la convicción de que el proyecto por ellos propuesto no debe ser aprobado, y que en caso de resultar infructuoso ese empeño, ello no constituye razón suficiente para tener por incumplido el indicado requisito, en caso de que las cámaras finalmente decidan aprobar la iniciativa cuestionada.³”

De los honorables Congressistas,

Olga Lucía Velásquez Nieto
Representante a la Cámara
Por Bogotá Distrito Capital

³ Corte Constitucional. Sentencia C-625 de 2010, M.P Nilson Pinilla.