



PROYECTO DE LEY NO. 122 DE 2024 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL".

Bogotá D.C., 06 de agosto de 2024

1

Doctor
Juan Gregorio Eljach Pacheco
Secretario General
Senado de la República

Asunto: Radicación de Proyecto de Ley "Por medio de la cual se fortalece el procedimiento de multas de inasistencia en la propiedad horizontal".

Doctor Eljach:

De manera atenta y en consideración de los artículos 139 y 140 de la Ley 5 de 1992 presento a consideración del Senado de la República el Proyecto de Ley "Por medio de la cual se fortalece el procedimiento de multas de inasistencia en la propiedad horizontal" iniciativa legislativa que cumple con las disposiciones correspondientes al orden de redacción consagrado en el artículo 145 de la citada Ley.

Agradezco disponer el trámite legislativo previsto en el artículo 144 de la Ley 5 de 1992 respecto del siguiente proyecto.

Cordialmente,

ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
Senador de la República

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



PROYECTO DE LEY

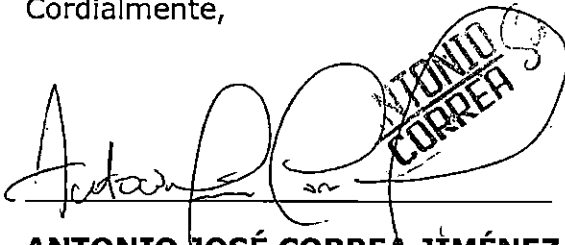
POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA

ARTÍCULO 1. Adiciónese parágrafo segundo al artículo 59 de la Ley 675 de 2001:

PARÁGRAFO SEGUNDO. – Todos los estatutos de propiedad horizontal deberán contener el procedimiento para la imposición de multas por inasistencia injustificada a la asamblea general de propietarios, respetando el debido proceso, el cual deberá contener como mínimo: un llamado de atención por primera inasistencia del cual se dejará constancia en el acta del día en que se llevó a cabo la asamblea, una multa de medio canon de arrendamiento por inasistencia injustificada por segunda ocasión y una multa de un canon de arrendamiento en caso de inasistencia injustificada por tercera ocasión; otorgándosele al copropietario facilidades de pago de la multa. En caso de presentarse nuevamente el incumplimiento de la obligación, se iniciará de nuevo el procedimiento antes mencionado.

ARTÍCULO 2. La presente ley deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y rige a partir de su promulgación.

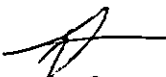
Cordialmente,


ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
Senador de la República

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

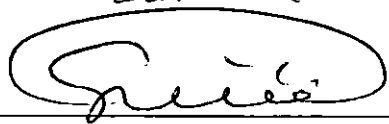
Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

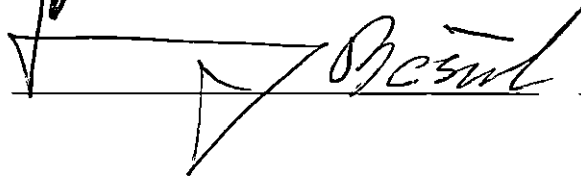



Fabian Diaz Plata

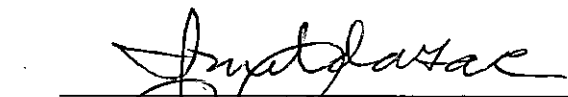

Andrea Padilla

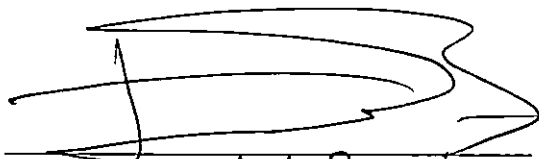

Sandra Comares

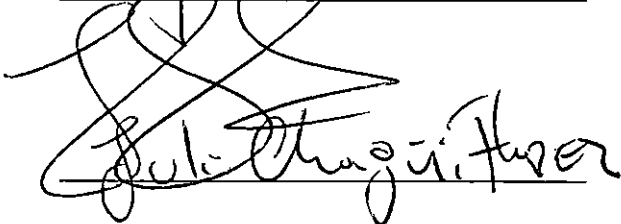
Sandra Comares



Omar Rifo

Omar Rifo


Isabel Zolner


Isabel Zolner

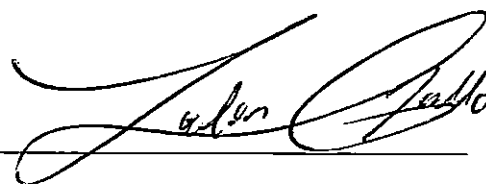

Esmeralda Hernandez

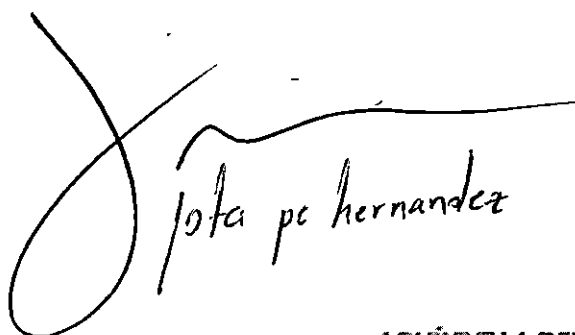

Esmeralda Hernandez

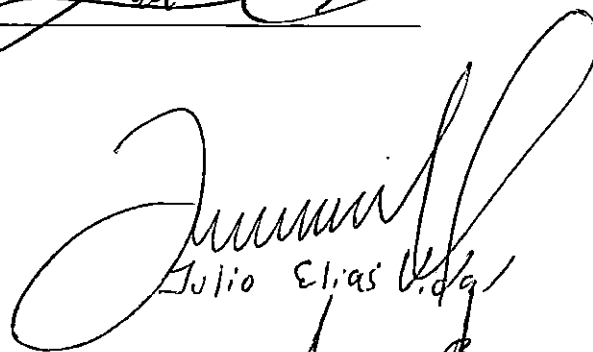
Richard Fariante D.

Richard Fariante D.

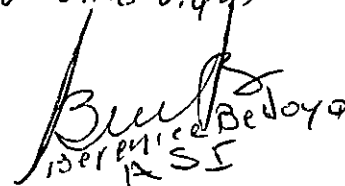
Carlos A. Zavariz M


Carlos A. Zavariz


Jota p. Hernandez


Julio Elias

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA
Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.


Benicio Bedoya

REPUBLICA

Secretaría General (Folios 57 de 1052)

El día 19 del mes 08 del año 2004

se radicó en este despacho el proyecto de ley
Nº. 122 Acto Legislativo Nº. _____, con todos y

cada uno de los requisitos constitucionales y legales
por: H. S. Antonio José Correa, Fabián Díaz Plata, y otros

Congresistas

SECRETARIO GENERAL



PROYECTO DE LEY
POR MEDIO DE LA CUAL SE FORTALECE EL PROCEDIMIENTO DE
MULTAS DE INASISTENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto tiene por objeto la inclusión del procedimiento para la imposición de multas por la inasistencia injustificada a las asambleas generales, en donde primen los principios de proporcionalidad, legalidad y necesidad, además, del respeto por el debido proceso incluidos los derechos de defensa, contradicción e impugnación. En aras de evitar los abusos que se están presentando por parte de las asambleas generales de copropietarios que imponen las multas sin el cumplimiento del debido proceso representando un beneficio económico para las administraciones en detrimento de los propietarios.

II. CONSIDERACIONES

La Ley 675 de 2001, Ley de Propiedad Horizontal determina que es una obligación de los copropietarios reunirse cada año para tratar los temas relevantes de la copropiedad, puesto que, todos los copropietarios tienen derecho a participar y votar en estas asambleas, donde se toman decisiones cruciales para la comunidad.¹ La asamblea anual de copropietarios se debe hacer dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal.² En caso de no poder asistir, debe informarse con antelación a la administración y considerar la opción de otorgar el poder a otras personas. Otra alternativa es la participación virtual a través de videoconferencias o plataformas online sujetas a consideración de los encargados de la Asamblea.³

¹ <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

² Rubio, L.Q. (2023) Asamblea de copropietarios: Las multas que le pueden imponer según la ley, El Tiempo.

³ Díaz, L.L. (2024) Qué hacer si no puede asistir a la asamblea de copropietarios y no quiere pagar sanción, El Tiempo



Ofrecer alternativas tales como avisar con antelación u otorgar el poder a otra persona, muestra consideración y puentes de comunicación para que todos asistan a la Asamblea e implementar el uso de plataformas virtuales brinda flexibilidad a los copropietarios. Lo que posibilita una gestión eficiente y participativa de los copropietarios de los conjuntos residenciales. Dentro del Artículo 59 de la Ley 675 se contemplan tres categorías de sanciones por no asistir a la asamblea general: sociales, monetarias y restrictivas

El artículo 60 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las sanciones, incluyendo multas, deben ser impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, siempre que el reglamento les otorgue esa facultad, respetando procedimientos detallados en el reglamento. Las sanciones en el ámbito de la propiedad horizontal sólo pueden aplicarse después de un proceso adecuado, que incluye:

- **Convocatoria:** Debe realizarse con 15 días calendario de antelación para la primera convocatoria.
- **Notificación:** Se debe notificar a cada propietario a la última dirección registrada.
- **Derecho a la defensa:** El copropietario tiene derecho a presentar excusas por su inasistencia.
- **Evaluación de la defensa:** El ente sancionador decide si acepta las pruebas y aplica la multa.
- **Valor de la multa:** No puede ser superior a dos cuotas mensuales de administración.
- **Cobro de la multa:** El administrador inicia el cobro de la multa, intereses de mora y otros valores legales.⁴

La omisión de este procedimiento podría constituir una violación al derecho al debido proceso. Se deben considerar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, aplicando criterios de proporcionalidad y graduación según la gravedad del incumplimiento. Antes de aplicar multas, es crucial agotar otras medidas correctivas, como llamados de atención personales o públicos, para que el copropietario sea consciente de la falta⁵. Este marco legal busca equilibrar la autoridad de los órganos de gestión con los derechos de los propietarios.

⁴ Rubio, L.Q. (2023) Asamblea de copropietarios: Las multas que le pueden imponer según la ley, El Tiempo.

⁵ Saavedra, F. (2024) En cuáles Casos es posible que lo sancionen por no asistir a la asamblea de su conjunto, Infobae



Para 2024, se anticipa un aumento en las cuotas de administración de propiedades horizontales en Colombia, relacionado directamente con el incremento del 12,07% en el salario mínimo decretado por el gobierno de Gustavo Petro. Las proyecciones sugieren que estos ajustes, que podrían llegar hasta un máximo del 9,8%, estarán vinculados al índice de inflación proporcionado por el Dane. Una posibilidad, es que el gobierno colombiano siga la línea inflacionaria del año anterior en lugar de vincular directamente el ajuste al aumento del salario mínimo, con el propósito de atenuar el impacto en la economía de los residentes. Aunque el método de indexación definitivo no se ha confirmado, se insta a las administraciones y propietarios a estar atentos a las recomendaciones gubernamentales.

Los colombianos no poseen una adecuada educación y cultura en materia de impuestos, asumiendo una actitud desconfiada y desagradable; cuando se establece o se eleva un impuesto por el gobierno en turno y no se tiene una actitud optimista cuando se paga un beneficio colectivo de los contribuyentes, incluso ellos creen que al pagarlos no habrá compensación ni ninguna inversión social y estos fondos en gran medida la proporción será malversada para beneficio de quienes tienen el control y están completamente seguros de que no se va a invertir de manera adecuada. Teniendo en cuenta factores sumamente relevantes como la desaceleración económica y ver que tanto aguatara el bolsillo de los colombianos **es allí donde debe entrar una fase constante de concientización, la ética, moral, la concepción y la manera de percibir el aspecto impositivo de acuerdo a los cambios que vive nuestro país.**

La abogada Nora Pabón Gómez⁶ destaca que el criterio para el aumento anual de la cuota de administración depende de diversos factores, tales como el presupuesto y las determinaciones del Reglamento y la Asamblea de Propietarios. El proceso de aprobación de estas cuotas requiere de la convocatoria de una asamblea de copropietarios, quienes deben encargarse de validar el presupuesto de gastos y establecer el monto de las cuotas necesarias, de acuerdo con la Ley 675 de 2001. Es de vital importancia la deliberación y el consenso entre los habitantes para asegurar la democracia en la gestión de fondos y operaciones comunitarias.

Se considera pertinente señalar que, en caso de que la asamblea apruebe el aumento en marzo, los copropietarios deberán realizar un pago retroactivo desde enero. Este mecanismo refleja la necesidad de un manejo transparente

⁶ Saavedra, F. (2024) En cuáles Casos es posible que lo sancionen por no asistir a la asamblea de su conjunto, Infobae



y previsor de los recursos comunes para el bienestar colectivo y la adecuada administración de las zonas compartidas, teniendo en cuenta factores económicos como el Índice de Precios al Consumidor (IPC).⁷

El posible incremento máximo del 9,8% puede representar una carga financiera considerable para los residentes, especialmente si ya están enfrentando desafíos económicos. Incertidumbre en el Método de Indexación: la falta de confirmación sobre el método de indexación definitivo puede generar incertidumbre y ansiedad entre los propietarios, quienes pueden no estar seguros de cómo se calcularán exactamente las nuevas cuotas. Por lo tanto, aunque se busca atenuar el impacto económico, el aumento en las cuotas aún puede afectar negativamente la economía individual de los residentes, especialmente aquellos con ingresos más bajos.

Dentro de los actores importantes a tener en cuenta en el presente proyecto de ley se

- **Gobierno de Gustavo Petro:** El gobierno es un actor central al decretar el aumento del 12,07% en el salario mínimo, lo que tiene un impacto directo en el posible aumento de las cuotas de administración en las propiedades horizontales.
- **Administrador:** Encargado de la gestión diaria y administración de los espacios comunes, así como de convocar y liderar las asambleas de propietarios.
- **Asambleas de Copropietarios:** Órgano de toma de decisiones compuesto por los propietarios, donde se discuten y aprueban aspectos relevantes para la comunidad, como el reglamento, el manual de convivencia y posibles multa
- **Propietario ausente:** Persona que, por algún motivo, no puede asistir a la asamblea y debe seguir los procedimientos adecuados, como informar con antelación y, en su caso, otorgar poder a un representante.
- **Apoderado:** Persona a la que se le otorga el poder para representar al propietario ausente en la asamblea. Este puede ser un familiar, amigo o vecino, y el poder debe contener información detallada sobre el propietario y las facultades otorgadas
- **Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane):** Proporciona el índice de inflación que se utilizará como base para calcular los posibles incrementos en las cuotas de administración.

⁷ Saavedra, F. (2024) En cuáles Casos es posible que lo sancionen por no asistir a la asamblea de su conjunto, Infobae



- **Ejecutivo Colombiano:** Responsable de sugerir el ajuste en las cuotas de administración, decidir el método de indexación y tomar medidas para mitigar el impacto económico en los residentes.
- **Residentes y Copropietarios:** Individuos que poseen bienes privados dentro del conjunto o edificio bajo el régimen de propiedad horizontal. Se ven directamente afectados por los posibles aumentos en las cuotas de administración. Su participación en las asambleas y su comprensión de las decisiones tomadas son esenciales.
- **Índice de Precios al Consumidor (IPC):** Un factor económico que se tiene en cuenta en el proceso de ajuste de las cuotas de administración, ya que influye en la toma de decisiones sobre la base de la inflación.

A pesar de lo anterior, no se tuvo en cuenta por parte del legislador en el momento de expedir la norma, que el asistir a las reuniones de copropiedad es un derecho en cabeza de los copropietarios, es decir, estos pueden hacer uso o no del mismo. A pesar de ser necesaria la asistencia a las asambleas de copropietarios debido a que la esta necesaria para la toma de decisiones, se están imponiendo sanciones automáticas a las personas que no asisten a las mismas y no se tienen en cuenta los principios de debido proceso y proporcionalidad de la sanción. Es necesario resaltar que el convivir en propiedad horizontal genera tanto derechos, como deberes en cabeza de cada uno de los propietarios que deben ser respetados en aras de la sana convivencia.

III. ANTECEDENTES

El régimen de propiedad horizontal en Colombia data del año 1948, cuando el gobierno expidió la primera Ley relacionada al tema, luego del famoso "Bogotazo" que fueron una serie de disturbios ocurridos en Bogotá por el magnicidio del líder del partido liberal, Jorge Eliécer Gaitán, que generó una ola de violencia que tuvo lugar durante alrededor de 10 años. El Decreto 1286 de 1948 "Sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio" buscaba la creación de un sistema que fomentara la construcción de los edificios destruidos, una legislación que regulara las construcciones, el desarrollo habitacional y el aumento de la población urbana generada por las migraciones del campo. Este decreto fue convertido en Ley por la 182 de 1948.

El régimen de propiedad horizontal ha venido sufriendo diversas modificaciones con el paso del tiempo atendiendo las necesidades que se establecen en cada

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



momento de la sociedad, sin embargo, la Sentencia C-035-1997, establece que quienes hacen parte de este régimen tienen tanto derechos como obligaciones:

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades⁸.*

Dichos derechos, obligaciones e incluso limitaciones a los mismos, se encuentran consagrados en el reglamento de copropiedad exigido por la ley y adoptado de manera unánime por los propietarios el cual debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles sometidos a él. Ahora, para la estipulación de estos deberes y obligaciones se tienen que tener en cuenta la protección de los derechos fundamentales de las personas parte las cuáles deben respetar los principios de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad:

*En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones **tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad**, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que*

⁸ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/T-035-97.htm>



el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás. (Negrillas fuera de texto)

Se concluye entonces en esta sentencia que los titulares de la propiedad común son los propietarios de las unidades privadas de los edificios o del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; correspondiéndoles a estos adoptar las decisiones relacionadas con la forma en que se administrarán dichos bienes y las sanciones a imponer a aquellos que incumplan con las obligaciones. Empero, es importante resaltar que dichas sanciones o limitación de derechos a alguno de los propietarios debe respetar el debido proceso y el derecho de defensa, así lo establece el artículo 58 y 77 de la Ley 675 de 2001. Así lo confirma la Sentencia C-318-2002:

Ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son. Cabe señalar, también que, así la Ley 675 de 2001 no lo dijera expresamente como lo hace en la norma transcrita, tal circunstancia tampoco impediría a los afectados acudir a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, en Sentencia C-328-2019, se establece los fines constitucionales de los derechos y obligaciones de las personas que viven en propiedades horizontales:

*La obtención del fin constitucionalmente legítimo consistente en **"garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"** es suficiente para que, con ocasión de la compaginación de los principios de libertad y de finalidad, se permita una circulación restringida de los datos personales*

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



semiprivados de quienes incumplan con las obligaciones pecuniarias a que refiere el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Se parte de la legalidad de las sanciones cuando se incurre en comportamientos contrarios a la ley o al reglamento de propiedad horizontal, según lo establecido en la Ley 675 de 2001 que remite directamente al reglamento de la propiedad horizontal. Sin embargo, para imponerlas es necesario el respeto de los derechos al debido proceso, defensa, contradicción e impugnación por parte de los administradores de las copropiedades al momento de imponerlas.

Las sanciones que se interpongan por el incumplimiento de obligaciones deben ser proporcionales y razonables, es importante que los administradores garanticen el debido proceso y los derechos de los propietarios y arrendatarios, pues vemos que en la práctica, es muy común la vulneración de estos derechos, **en gran medida no por mala fe del administrador, sino por el propio desconocimiento de la norma y el procedimiento correspondiente.** Es decir, se debe tener en cuenta la forma en que se produjo la infracción, si hay o no antecedentes del comportamiento a sancionar, las circunstancias de tiempo modo y lugar en que ocurrieron, la asamblea y la administración deberán citar al presunto infractor a una audiencia de descargos para que este pueda ejercer su derecho de defensa.

El artículo 59, establece en su numeral segundo que se pueden imponer sanciones:

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

Es decir, que en caso de una persona no asistir a la asamblea de copropietarios deberá pagar hasta el doble del monto de la administración según lo establecido por el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, previo a

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

**Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.**



esto se debe revisar que la sanción esté en el reglamento, que se notifique a la persona que se sancionará y otorgarle el derecho de defenderse y presentar pruebas de la razón por la cual no asistió.

IV. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

Si bien es cierto, que la ley permite a las copropietarios ponerse de acuerdo acerca de las multas a imponer en caso de inasistencia injustificada a la asamblea general de propietarios, también lo es, que todo tipo de sanción debe seguir un procedimiento que respete el derecho al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, el cual consagra los derechos de defensa, contradicción y proporcionalidad de las sanciones.

Constitución Política de Colombia:

ARTICULO 29. *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.*

ARTICULO 95 NUMERAL 1º *Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios. Basados en El criterio de relación entre derechos y deberes es reiterado por la Corte en Sentencia T-630/97, cuando afirma que "...los derechos no son absolutos, sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo...". Esta interpretación está en consonancia con algunos postulados de la Constitución, como por ejemplo, el artículo 58 que establece que el interés privado deberá ceder al interés público o social y que la propiedad es una función*

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



social que implica obligaciones. En concordancia con la teoría de la concordancia entre el ejercicio de los derechos y los límites a ese ejercicio, en el marco de la igualdad para que todos los asociados tengan las mismas posibilidades, la Corte Constitucional en Sentencia T-579/94 ha expresado que: Las personas son libres en Colombia para ejercer los derechos fundamentales, mientras respeten los de los demás y no abusen de los suyos. Corresponde al Congreso desarrollar la Constitución y precisar a partir de qué límites se irrespetan los derechos ajenos o se abusa de los propios.

Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.":

ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo

ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. *En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.*

V. CONFLICTO DE INTERESES

Teniendo en cuenta el artículo 3 de la ley 2003 de 2019, "por la cual se modifica parcialmente la ley 5 de 1992", y de conformidad con el artículo 286 de la ley 5 de 1992, modificado por el artículo 1 de la ley 2003 de 2019, el cual establece que:

"ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes

AQUI VIVE LA DEMOCRACIA

**Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.**



dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

(...)"

Igualmente, El Consejo de Estado en su sentencia 02830 del 16 de julio de 2019, Determinó:

"No cualquier interés configura la causal de desinvestidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquél del que se pueda predicar que es directo, esto es, que per se el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concorra para el momento en que ocurrió la participación o votación del congresista, lo que excluye sucesos contingentes, futuros o imprevisibles ...".

Bajo este marco, se considera que la discusión y aprobación del presente Proyecto de Ley, a pesar de su carácter general y extenso en la materia que trata, podría crear conflictos de interés en tanto al congresista o pariente dentro de los grados de ley sea beneficiario con los términos dispuestos en la presente ley. En este sentido, es importante subrayar que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite o votación de la iniciativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5 de 1992 modificado por la Ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales en las que pueda estar inmerso.

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

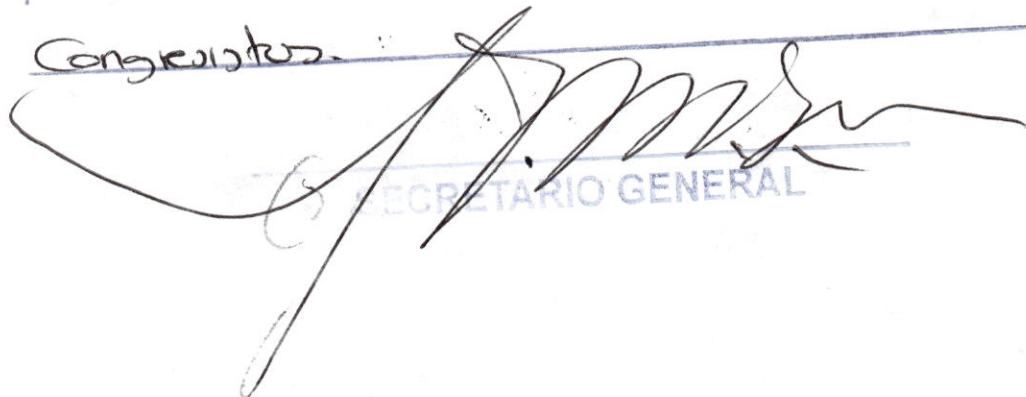
SENADO DE LA REPUBLICA

Secretaría General (Art. 100 y ss Ley 5ª de 1.992)

El día 13 del mes 08 del año 2024

se radicó en este despacho el proyecto de ley
Nº. 122 Acto Legislativo Nº. _____, con todos y
cada uno de los requisitos constitucionales y legales
por: H.S. Antonio José Correa, Fabian Daz y otros

Congregados.



SECRETARIO GENERAL