REPÚBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - Nº 1347 Bogotá, D. C., lunes, 21 de septiembre de 2026 EDICIÓN DE 14 PÁGINAS

DIRECTORES: DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 31 DE 2026 SENADO

por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal.

Bogotá, D.C., septiembre de 2026

Honorable Senador
Enrique Gómez Martínez
Presidente
Comisión Primera Constitucional
Senado

Referencia: Informe de ponencia positiva para ***Primer Debate*** **al Proyecto de Ley No. 31 de 2026 Senado "** *Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"*

Honorable presidente:

En cumplimiento del encargo hecho por la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional del Senado de la República y de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 5ª de 1992, me permito rendir Informe de Ponencia para ***Primer Debate*** **al Proyecto de Ley No. 031 de 2026 Senado "** *Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"* **"**

Número de proyecto de Ley	**Proyecto de Ley No. 031 de 2026 Senado**
Título	*Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"*

Autores	H.S ANTONIO JOSE CORREA JIMENEZ
Ponentes	H.S Oscar Sanchez Leon
Ponencia	Positiva con pliego de modificaciones

De los Honorables Senador

ÓSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN
Senador

INFORME DE PONENCIA POSITIVA AL PROYECTO DE LEY NO. 031 DE 2026 SENADO " *POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN Y ADICIONAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 EN MATERIA DE DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO, RENDICIÓN DE CUENTAS Y COBRO EJECUTIVO DE OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL"*

1. ANTECEDENTES Y TRÁMITE LEGISLATIVO

El presente proyecto de Ley es de origen parlamentario y fue radicado el Congreso de la República el día 21 de julio de 2026, por el Honrable Senador Antonio Jose Correa Jimenez

Por decisión de la Mesa Directiva de la Comisión Primera del Senado de la República, designo como ponente al Honorable Senador Oscar Sánchez León.

Por lo anterior, se presenta ponencia para primer debate del proyecto de referencia.

2. CONSIDERACIONES GENERALES

El régimen de propiedad horizontal en Colombia, regulado por la Ley 675 de 2001, demanda una actualización legislativa que responda de manera armónica al vertiginoso crecimiento urbano y a los estándares constitucionales fijados por la jurisprudencia en el último cuarto de siglo. La vida comunitaria en edificios y conjuntos no puede operar al margen de las garantías fundamentales; por ende, se hace imperativo adecuar la normativa vigente para superar vacíos procedimentales y asimetrías operativas que con frecuencia derivan en abusos de poder, arbitrariedades sancionatorias y una creciente litigiosidad judicial y constitucional.

En esa dirección, la presente ponencia con pliego de modificaciones propugna un equilibrio real entre la sostenibilidad operativa y financiera de las copropiedades y la salvaguarda de los derechos mínimos de los copropietarios y residentes. En lugar de entrabar la gestión administrativa o desfinanciar a las personas jurídicas, la iniciativa busca dotar a las decisiones internas de certeza probatoria, debido proceso y transparencia contable, garantizando que la convivencia y el recaudo de expensas comunes se fundamenten en reglas claras, legítimas y plenamente verificables.

Bajo estas premisas, este informe de ponencia para primer debate propone ajustes normativos concretos en tres ejes neurálgicos: la consolidación de un debido proceso sancionatorio previo y contradictorio que proscriba la responsabilidad objetiva y las multas automáticas; el reconocimiento expreso del derecho individual de acceso a la información y control documental frente a la administración; y la estructuración de un título ejecutivo integrado que otorgue certeza judicial y extrajudicial a las obligaciones pecuniarias sin menoscabar el derecho de defensa. Con ello, se brinda al país una herramienta legislativa equilibrada, proporcional y acorde con el Estado Social de Derecho

3.JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO DE LEY

La presente iniciativa legislativa tiene como propósito estructural actualizar, equilibrar y armonizar el régimen de propiedad horizontal en Colombia establecido en la Ley 675 de 2001, frente a las transformaciones urbanísticas, demográficas y constitucionales ocurridas en el país durante el último cuarto de siglo.

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda del Departamento Administrativo Nacional de Estadística la estructura habitacional urbana de Colombia experimentó una verticalización acelerada: el 32,75% de los hogares colombianos habita en apartamentos, cifra que en las principales áreas metropolitanas supera ampliamente la mitad de la población, alcanzando el 60,4% en Bogotá D.C., y porcentajes superiores al 55% en Medellín y Cali. Si a este universo se suman los conjuntos cerrados de vivienda unifamiliar, los parques industriales, centros comerciales y complejos empresariales sometidos al régimen de propiedad horizontal, se constata que más de dos tercios de los habitantes urbanos de Colombia desarrollan su vida cotidiana, familiar o comercial bajo los mandatos de la Ley 675 de 2001.

Pese a esta masividad, la convivencia al interior de las copropiedades se ha convertido en una de las fuentes primordiales de conflictividad civil, policiva y constitucional en Colombia. La ausencia de reglas procesales precisas en la ley vigente ha generado una asimetría de poder desproporcionada entre los órganos de administración (administradores y consejos de administración) y los propietarios individuales, manifestada primordialmente en tres problemáticas críticas:

Primero, la imposición masiva, expedita y automática de sanciones pecuniarias por inasistencia a asambleas generales, sin fórmula procesal previa, sin plazos legales para recepcionar y calificar excusas y sin respeto al derecho fundamental de defensa.

Segundo, la existencia de un velo de opacidad en la gestión contable y contractual de los recursos comunes, donde los administradores niegan el acceso a la documentación sustentatoria alegando de manera indebida el secreto corporativo o interpretando sesgadamente las normas de protección de datos personales de la Ley 1581 de 2012, al tiempo que los propietarios individuales se ven privados de legitimación activa judicial para promover la rendición provocada de cuentas.

Tercero, la estructuración de cobros ejecutivos judiciales soportados de manera exclusiva en certificaciones unilaterales expedidas bajo juramento por el propio administrador, lo cual da pie a ejecuciones de sumas no causadas, cuotas extraordinarias no aprobadas o intereses usurarios, desatando medidas cautelares inmediatas de embargo y secuestro contra el patrimonio del copropietario antes de que este tenga la oportunidad procesal de verificar los soportes de la supuesta deuda.

DIAGNOSTICO JURIDICO

a. Sanciones por inasistencia:

La Ley 675 de 2001 carece de un marco adjetivo que regule los límites de la potestad disciplinaria interna, lo que ha propiciado que en la práctica las sanciones por no acudir a las asambleas se impongan bajo un régimen de responsabilidad objetiva y cobro automático, desconociendo el artículo 29 constitucional y la reiterada jurisprudencia de la Corte Constitucional (v. gr. Sentencias T-108 de 2005 y T-227 de 2022). Actualmente, los copropietarios afrontan multas liquidadas unilateralmente en sus cuentas de cobro sin un procedimiento previo que garantice el derecho de defensa, sin un término uniforme para radicar justificaciones y con el rechazo sistemático de eximentes legítimos como la fuerza mayor, el caso fortuito, citas médicas o deberes de cuidado, convirtiendo un mecanismo orientado a incentivar la participación comunitaria en una herramienta punitiva y de recaudo arbitrario que incrementa la conflictividad y la tutela judicial.

b. Opacidad administrativa, barreras al acceso a la información y vacío en la rendición de cuentas

El diseño original de los artículos 38 y 51 de la Ley 675 de 2001 consagró un esquema de rendición de cuentas concebido como un acto colectivo y anual ante la asamblea general ordinaria. En contraste con el régimen de las sociedades comerciales, en la propiedad horizontal colombiana el legislador omitió diseñar un derecho de inspección individual expreso, permanente y documentado.

Esta falencia normativa ha generado prácticas administrativas abusivas que erosionan la confianza en las copropiedades. Es habitual, evidenciar las siguientes problemáticas:

- Los administradores invocan como causal de rechazo que "el administrador solo rinde cuentas a la asamblea en su reunión anual" o exigen al peticionario una autorización previa del consejo de administración o de la misma asamblea de copropietarios.
- De manera recurrente y tergiversada, se acude a la Ley de Habeas data para blindar la contratación privada de la copropiedad, aduciendo que exhibir un contrato, un comprobante de egreso o una cotización violaría los datos personales de proveedores o contratistas. La Superintendencia de Industria y Comercio ha aclarado que los documentos contables y los soportes de ejecución presupuestal de la persona jurídica son de interés comunitario para sus integrantes y no constituyen secreto absoluto, pero

ante la falta de norma legal expresa, el administrador prevalece en su negativa.

- En el plano procesal judicial, en el régimen vigente, el administrador actúa como representante legal de la persona jurídica (artículo 50 de la Ley 675 de 2001) y su deber legal de rendición es directo frente a esta última (artículo 32) y ante la asamblea general (artículo 38). La Ley 675 no reconoció de manera expresa la legitimación en la causa por activa del copropietario individual para iniciar el proceso verbal sumario de rendición provocada de cuentas previsto en el artículo 379 del Código General del Proceso. En consecuencia, si la mayoría de la asamblea aprueba las cuentas o decide no ejercer acciones contra el administrador, el propietario individual carece de una acción legal autónoma en la ley sustantiva especial para exigir judicialmente la exhibición de soportes y la justificación de rubros o contratos específicos.

  La reforma propuesta subsana esta indeterminación sustantiva mediante los artículos 51A y 51B: fija de manera imperativa el derecho individual de inspección con plazos y excepciones de reserva, y otorga legitimación legal directa al comunero para acudir al artículo 379 del Código General del Proceso sin necesidad de autorización previa de la asamblea ni del consejo de administración.

c. Desequilibrio procesal del título ejecutivo simple y vulnerabilidad patrimonial

El artículo 48 de la Ley 675 de 2001 consagró una regla probatoria excepcional al establecer que "*solamente constituirá título ejecutivo la certificación expedida por el administrador, sin que se requiera documento adicional*".

En el régimen procesal general regulado por el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, o que constituyan plena prueba contra él. El artículo 48 vigente permite que el acreedor (la copropiedad, mediante su administrador) elabore de manera unilateral el documento con el cual acude ante el juez civil a solicitar mandamiento de pago.

Aunque la finalidad inicial de esta regla fue asegurar celeridad en el recaudo, la ausencia de exigencia legal de anexos permite que se trasladen a la vía judicial certificaciones que incluyen conceptos no aprobados por la asamblea, multas controvertidas o liquidaciones de intereses moratorios inexactas. Al librarse el mandamiento de pago con base en la sola certificación, el ejecutado afronta el embargo cautelar sobre sus activos (artículo 599 del Código General del Proceso) y se ve compelido a contratar representación judicial y proponer excepciones de mérito para subsanar inconsistencias contables que debieron acreditarse desde la formulación de la demanda.

4. MARCO JURÍDICO Y CONSTITUCIONAL

Estado social de derecho y fines esenciales. Los artículos 1 y 2 exigen que la convivencia privada se desarrolle dentro de un orden justo y con efectividad de los derechos.

Igualdad y buena fe. Los artículos 13 y 83 impiden cargas arbitrarias y exigen valorar circunstancias individuales, incluidas las excusas razonables.

Intimidad, habeas data y petición. Los artículos 15 y 23 respaldan el acceso a información y la respuesta de fondo, con reserva de datos personales y de terceros.

Debido proceso. El artículo 29 se aplica a actuaciones sancionatorias adelantadas por órganos privados cuando ejercen potestades capaces de afectar derechos. Exige tipicidad, defensa, prueba, motivación e impugnación.

Propiedad privada y función social. El artículo 58 protege la propiedad y permite límites derivados de su función social. Las expensas y reglas de convivencia son legítimas, pero deben ser razonables y proporcionales.

Acceso a la justicia. El artículo 229 permite al legislador definir legitimación y requisitos procesales razonables, sin someter el acceso individual a la voluntad del órgano que debe ser controlado.

Libertad de asociación. El artículo 38 protege las formas asociativas, pero su autonomía no autoriza desconocer derechos fundamentales ni garantías imperativas.

1. Jurisprudencia relevante

La Corte Constitucional ha reiterado que los órganos de propiedad horizontal deben respetar el debido proceso al imponer sanciones. Entre otras, las sentencias T-108 de 2005, T-034 de 2013, T-062 de 2018, T-283 de 2020 y T-227 de 2022 destacan la exigencia de legalidad, defensa, contradicción, motivación y proporcionalidad. La Sentencia C-318 de 2002 examinó varias disposiciones de la Ley 675 y reconoció que sus decisiones deben sujetarse a la Constitución y la ley.

En relación con el cobro, la Sentencia C-929 de 2007 precisó que el artículo 48 vigente sustituyó la modalidad de título ejecutivo complejo por un título único o simple constituido por la certificación del administrador. En consecuencia, este proyecto no presenta la complejidad documental como regla jurisprudencial vigente: propone que el Congreso la restablezca expresamente, con elementos taxativos y proporcionados, para facilitar la contradicción y la verificación judicial sin exigir reconocimiento del deudor.

La reforma se armoniza con el artículo 422 del Código General del Proceso, conforme al cual pueden demandarse ejecutivamente obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante, o que constituyan plena prueba contra él, y con las reglas especiales que el legislador puede establecer para la propiedad horizontal.

5. Justificación de cada modificación y beneficio ciudadano

Artículo 3A (Principios de garantía del copropietario): Consagra expresamente principios normativos de carácter imperativo: dignidad humana, buena fe, debido proceso, defensa y contradicción, acceso a la información, protección de datos personales, propiedad privada, transparencia y proporcionalidad. Dispone que los reglamentos, manuales de convivencia y actuaciones administrativas no podrán suprimir estas garantías mínimas ni establecer regímenes de responsabilidad objetiva.

Artículo 37 (Participación y deber de asistencia a la asamblea): Distingue dogmáticamente el derecho del copropietario a deliberar y votar respecto del deber reglamentario de asistir. Condiciona la exigibilidad de la asistencia a que la convocatoria haya sido legalmente oportuna y accesible, brindando alternativas idóneas de representación o medios virtuales cuando sean posibles. Prohíbe de forma taxativa que la sola ausencia física o virtual genere de manera automática multas u otras consecuencias lesivas sin un juicio previo individualizado.

Artículo 39A (Justificación de la inasistencia y causales legítimas): Crea un término formal de cinco (5) días hábiles posteriores a la reunión para radicar excusas y autoriza su presentación antes del acto sancionatorio si existió imposibilidad probada. Enuncia como causales eximentes la fuerza mayor, el caso fortuito, la enfermedad, el deber de cuidado, obligaciones laborales inaplazables, calamidades domésticas y problemas de conectividad técnica. Adicionalmente, ampara la libertad probatoria idónea, resguarda los datos sensibles médicos y sanciona el silencio administrativo de la administración, determinando que la falta de respuesta a la excusa no constituirá rechazo ni facultará la imposición de multas.

Artículo 38 (Control asambleario y derechos individuales): Adiciona el numeral 13 y un parágrafo aclaratorio. Si bien mantiene la facultad de la asamblea de examinar las cuentas anuales colectivas, deja a salvo el derecho individual de información e inspección. Prohíbe que la asamblea o el consejo de administración exijan autorizaciones previas para que un copropietario ejerza individualmente el acceso a documentos, pida rendición de cuentas o acuda ante los jueces.

Artículo 48 (Título ejecutivo y procedimiento de cobro): Sustituye el título simple unilateral por un título documentalmente integrado y verificable compuesto por: certificación juramentada con discriminación de capital, intereses y períodos; copia auténtica o certificada del acta de asamblea que aprobó la cuota respectiva; estado de cuenta individual con trazabilidad de cargos y abonos; y constancia de comunicación previa remitida al deudor al menos diez (10) días hábiles antes de radicar la demanda. La comunicación no suspende la exigibilidad de la deuda, pero permite contrastar saldos extrajudicialmente.

Artículo 51 (Deberes del administrador en archivo, contabilidad y rendición de cuentas) Fortalece las obligaciones del administrador relativas a la conservación, trazabilidad y custodia de libros, archivos, extractos bancarios, facturas y soportes presupuestales. Condiciona la facultad de cobrar judicialmente las expensas al cumplimiento riguroso de los requisitos del título ejecutivo integrado previstos en el artículo 48.

Artículos 51A y 51B (Derecho individual de inspección y rendición provocada de cuentas): El artículo 51A regula el derecho de cualquier propietario de formular solicitudes documentadas sobre rubros, operaciones o contratos directos, imponiendo un plazo legal de respuesta de quince (15) días hábiles (prorrogable por diez más) y fijando el uso de versiones públicas anonimizadas frente a datos sensibles. Por su parte, el artículo 51B llena el vacío legal procesal otorgando legitimación activa directa al copropietario individual para promover el proceso verbal sumario de rendición provocada de cuentas contra el administrador ante omisión de información o inconsistencias sustanciales no aclaradas, sin supeditar la demanda a la aprobación previa de la asamblea o del consejo.

Artículos 59, 60, 60A y 60B (Debido proceso sancionatorio mínimo y causales de inasistencia): Fija la competencia sancionatoria exclusivamente en cabeza de la asamblea general o del consejo de administración (cuando el reglamento le hubiese otorgado dicha facultad expresa), vedando al administrador instruir o sancionar en materias donde tenga interés o haya actuado como denunciante. Establece las etapas imperativas del procedimiento: comunicación de apertura con cargos, cinco (5) días hábiles de descargos y pruebas, decisión motivada valorando atenuantes y justificaciones, y notificación con recurso de reposición. El artículo 60B proscribe multas que no estén expresamente contempladas en la ley y en el reglamento, reiterando la procedencia de eximentes por fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad o cuidado.

Artículo 62 (Impugnación judicial y suspensión provisional):Actualiza el término de caducidad de dos (2) meses para impugnar judicialmente sanciones comunitarias ante los jueces civiles mediante el trámite del Código General del Proceso y habilita expresamente la medida cautelar de suspensión provisional de la sanción cuando amenace causar un perjuicio grave o se acredite sumariamente la transgresión al debido proceso.

6. TEST DE PROPORCIONALIDAD:

Fin constitucionalmente legítimo: Persigue hacer efectivos los derechos al debido proceso, derecho a la defensa y contradicción, a la transparencia y petición de información y al acceso directo a la administración de justicia en armonía con la función social de la propiedad

Idoneidad: Las medidas procesales adoptadas resultan aptas para cumplir dichos cometidos. La estructuración de etapas preclusivas de cargos y descargos impide la imposición de multas automáticas; el plazo reglado de entrega informativa vence la opacidad administrativa; y el requerimiento de soportes contables y actas en el cobro judicial asegura que el juez ejecute únicamente sumas debidamente causadas y aprobadas.

Necesidad: El marco legal vigente, sustentado en la delegación amplia al reglamento interno y en el título ejecutivo simple unilateral, ha demostrado su insuficiencia para frenar la conflictividad y salvaguardar los derechos procesales del copropietario. No existen mecanismos normativos alternativos de menor intensidad que garanticen una uniformidad vinculante en todo el territorio nacional, siendo indispensable la intervención imperativa del legislador.

Proporcionalidad en sentido estricto: La ley no sacrifica la viabilidad ni el recaudo financiero de las copropiedades. No se eliminan las expensas comunes ni las facultades disciplinarias; no se exige el allanamiento previo o aceptación del deudor para demandar ejecutivamente; la entrega de información se limita a períodos u operaciones identificadas; y se protege rigurosamente la reserva de datos de terceros. El equilibrio procesal que se alcanza reporta beneficios ostensiblemente superiores frente a las mínimas cargas documentales que se imponen a la administración.

7. . CONFLICTOS DE INTERÉS.

Según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un Proyecto de Ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del Proyecto de Ley. En ese sentido, señala el artículo 1° de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así:

ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el 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.

- *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.*
- *Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*
- *Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

En relación con el presente Proyecto, se considera que no se configuran causales de conflicto de interés, dado que se trata de una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, orientada a modificar. Aun cuando la misma modifica reglas respecto al cobro coactivo en la propiedad horizontal, la misma se subsume en el literal a del artículo 286 de la ley 5 de 1992 al otorgar potenciales beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores y por tanto la propuesta no genera beneficios particulares, directos ni actuales para los congresistas, y se fundamenta en principios de transparencia, equidad y bienestar colectivo.

No obstante, cada congresista conserva el deber de evaluar y declarar, de manera individual, si llegara a existir alguna circunstancia específica que pueda generar un impedimento en su participación, garantizando así la transparencia y la imparcialidad en el trámite legislativo.

8. .IMPACTO FISCAL.

El artículo 7, de la Ley 819, de 2003 *"por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones"*, determina que en la exposición de motivos y en las ponencias de los proyectos de ley se debe hacer explícito el costo fiscal que se genera por el gasto ordenado o por el otorgamiento de beneficios tributarios, que debe ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, al mismo tiempo que debe señalar la fuente de financiación de dicho costo.

Para la Corte Constitucional[1], el análisis del impacto fiscal de las normas, en el cuerpo del proyecto de ley, no es requisito sine qua non para su trámite legislativo, ni debe ser una barrera para que el congreso ejerza sus funciones, ni crea un poder de veto legislativo en cabeza del ministro de Hacienda; es más, hacer el análisis del impacto fiscal no recae únicamente en el legislador, sobre este punto consideró que:

"…el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la ley 819 de 2003 corresponde al congreso, pero principalmente al ministro de hacienda y crédito público, en tanto que "es el que cuenta con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica. Por lo tanto, en el caso de que los congresistas tramiten un proyecto incorporando estimativos erróneos sobre el impacto fiscal, sobre la manera de atender esos nuevos gastos o sobre la compatibilidad del proyecto con el marco fiscal de

1 Corte Constitucional. Sentencia C-507 de 2008. Magistrado Ponente: Jaime Córdoba Triviño. Recuperada de: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/C-507-08.htm

mediano plazo, le corresponde al ministro de hacienda intervenir en el proceso legislativo para ilustrar al congreso acerca de las consecuencias económicas del proyecto"[2] (SUBRAYADO FUERA DE TEXTO).

Lo anterior significa que, en cualquier momento del trámite legislativo, el ministro de hacienda y crédito público podrá ilustrarle a este congreso las consecuencias económicas del presente proyecto de ley, ya sea de manera oficiosa o a petición; toda vez que, de acuerdo con el proceso de racionalidad legislativa, la carga principal del análisis de impacto fiscal reposa en esta cartera por contar con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica; esto sin desconocer que el trámite del proyecto no se viciaría si no se llegase a contar con tal pronunciamiento por parte de hacienda[3].

En este caso, el presente proyecto de ley no ordena gasto público ni modifica el presupuesto nacional. Las obligaciones recaen principalmente sobre personas jurídicas de naturaleza civil sin ánimo de lucro sometidas a propiedad horizontal y se cumplen mediante procedimientos, archivo e información inherentes a la administración. Por ello no genera, en principio, impacto fiscal directo en los términos del artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

9. **PLIEGO DE MODIFICACIONES.**

TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACIONES
~~**GARANTÍAS DEL COPROPIETARIO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**~~ **"Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"** **EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA:** ~~**ARTICULADO**~~	**"Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal"** **EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA:**	Se ajusta redacción
ARTÍCULO 2. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 3A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, así: **ARTÍCULO 3A. PRINCIPIOS DE GARANTÍA DEL COPROPIETARIO.** En la interpretación y aplicación de la presente ley se observarán los principios de dignidad humana, la buena fe, debido proceso, defensa y contradicción, acceso a la información, la protección de datos personales, la propiedad privada, la transparencia y proporcionalidad. Los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y decisiones de los órganos de administración y actuaciones del administrador no podrán suprimir las garantías mínimas previstas en esta ley, ni establecer regímenes de responsabilidad subjetiva.	**ARTÍCULO 2. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 3A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 3A** **a la Ley 675 de 2001, así:** **ARTICULO 3A. PRINCIPIOS ORIENTADORES. La interpretación, aplicación y reglamentación de la presente ley, así como los actos, decisiones y acuerdos de los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal, se regirán por los siguientes principios orientadores:** **Dignidad humana y libre desarrollo de la personalidad: Los reglamentos, manuales de convivencia y decisiones internas respetarán el núcleo esencial de los derechos fundamentales y la autonomía de las personas, sin distinciones discriminatorias.** **Función social y ecológica de la propiedad: La prevalencia del interés general de la comunidad sobre el particular, garantizando la conservación del patrimonio común, la sostenibilidad ambiental y la seguridad de la copropiedad.** **Convivencia pacífica y solidaridad social: El fomento de relaciones respetuosas, tolerantes y armónicas entre los ocupantes, promoviendo mecanismos alternativos para la solución de conflictos.** **Debido proceso, defensa y contradicción: Toda actuación sancionatoria o restrictiva garantizará la tipicidad previa de las conductas, el derecho a ser oído, la presentación y controversia de pruebas, la proporcionalidad de la medida y una segunda instancia o reconsideración, prohibiéndose cualquier forma de responsabilidad objetiva o sanción colectiva.** **Transparencia, publicidad y acceso a la información: Derecho de los titulares y residentes a conocer de manera oportuna, veraz y completa los estados financieros, actas, contratos, cotizaciones y la**	Se sustituye el articulo. Ajustando elementos sustanciales tales como: Se subsana errores dogmáticos como la improcedente alusión a la responsabilidad subjetiva e incorpora límites claros y expresos frente al abuso del poder sancionatorio interno, consagrando la ineficacia de pleno derecho para decisiones arbitrarias. Al robustecer principios transversales como el debido proceso, la transparencia y el tratamiento de datos personales, se dota a la ley de una cláusula garantista sólida que previene la litigiosidad y tutelares recurrentes en los conjuntos residenciales y comerciales del país.

2 Corte Constitucional. Sentencia C-866 de 2010. Magistrado Ponente: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub. Recuperada de: https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2010/C-866-10.htm

3 Corte Constitucional. Sentencia C-502 de 2007. Magistrado Ponente: Manuel José Cepeda Espinosa. Recuperada de: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/c-502-07.htm

	gestión administrativa general. **Protección de datos personales y derecho a la intimidad: Tratamiento de la información personal conforme a la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y normas que complementen o sustituyan, en especial frente a sistemas de videovigilancia, registros de acceso, listados de residentes y publicaciones de morosos.** **Sostenibilidad financiera y conservación del bien común: Eficiencia, planeación y prudencia en la administración de los recursos para el mantenimiento integral de la infraestructura y el aseguramiento patrimonial.** **PARÁGRAFO 1°. Las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y decisiones de asambleas, consejos de administración o administradores que desconozcan o menoscaben las garantías mínimas previstas en estos principios serán ineficaces de pleno derecho.** **PARÁGRAFO 2°. Los principios y garantías consagrados en este artículo se aplicarán en beneficio tanto de los copropietarios como de los arrendatarios, poseedores, tenedores y demás ocupantes a cualquier título del régimen de propiedad horizontal.**	
ARTÍCULO 3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónense los siguientes incisos al artículo 37 de la Ley 675 de 2001: La participación en la asamblea constituye un derecho del propietario. El reglamento podrá establecer, de manera expresa, razonable y proporcionada, el deber de asistir o de hacerse representar en reuniones ordinarias o extraordinarias, siempre que la convocatoria haya sido válida, oportuna, accesible y acompañada de mecanismos adecuados de representación o participación no presencial cuando estos sean legal y técnicamente posibles.	ARTÍCULO 3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónense los siguientes incisos al artículo 37 de la Ley 675 de 2001: La participación en la asamblea constituye un derecho del propietario. El reglamento podrá establecer, de manera expresa, razonable y proporcionada, el deber de asistir o de hacerse representar en reuniones ordinarias o extraordinarias, siempre que la convocatoria haya sido válida, oportuna, accesible y acompañada de mecanismos adecuados de representación o participación no presencial cuando estos sean legal y técnicamente posibles. **El reglamento de propiedad horizontal podrá consagrar sanciones pecuniarias por inasistencia injustificada, siempre que se encuentren debidamente tipificadas en el respectivo estatuto y su cuantía no supere el equivalente a una (1) cuota ordinaria de administración por reunión.**	La modificación garantiza el debido proceso sin desnaturalizar la potestad sancionatoria de la copropiedad. De esta forma, se mantiene la facultad de imponer sanciones por inasistencia siempre que estén expresamente tipificadas en el reglamento, salvaguardando el derecho de defensa mediante un término perentorio para justificar la ausencia por fuerza mayor o caso fortuito
~~La sola inasistencia no generará automáticamente multa ni otra consecuencia desfavorable. Toda sanción requerirá la verificación individual de la conducta, la ausencia de causa justificativa y el procedimiento previsto en los artículos 60 y 60A de esta ley.~~	**La sanción por inasistencia requerirá trámite sancionatorio previo de los artículos 60 y 60 A, así como, el cumplimiento del procedimiento de justificación de asistencia del artículo 39 A de la presente ley**	
ARTÍCULO 4. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 39A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 39A a la Ley 675 de 2001, así: ARTÍCULO 39A. JUSTIFICACIÓN DE LA INASISTENCIA. El propietario convocado podrá informar previamente su imposibilidad de asistir o presentar excusa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la reunión. Cuando demuestre que no pudo actuar dentro de ese término por fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad, deber de cuidado, obligación laboral inaplazable,	**ARTÍCULO 4. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 39A A LA LEY 675 DE 2001.**Adiciónese el artículo 39ª a la Ley 675 de 2001, así: ARTÍCULO 39A. JUSTIFICACIÓN DE LA INASISTENCIA. El propietario convocado podrá informar previamente su imposibilidad de asistir o presentar excusa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la reunión. Cuando demuestre que no pudo actuar dentro de ese término por fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad, deber de cuidado, obligación laboral	Se modifica la redacción imponiendo un termino para resolver la aceptación o rechazo de la excusa.

calamidad doméstica, falla de conectividad en reuniones no presenciales, defecto de convocatoria u otra circunstancia razonable no imputable, podrá presentarla hasta antes de la decisión sancionatoria. La excusa podrá acreditarse por cualquier medio de prueba idóneo. No podrán exigirse documentos imposibles, desproporcionados o sometidos a reserva. La información de salud y demás datos sensibles tendrá tratamiento reservado. El administrador acusará recibo y trasladará la excusa ~~al órgano competente~~. La falta de respuesta a la excusa no equivaldrá a su rechazo ni habilitará el cobro de sanción alguna.	inaplazable, calamidad doméstica, falla de conectividad en reuniones no presenciales, defecto de convocatoria u otra circunstancia razonable no imputable, podrá presentarla hasta antes de la decisión sancionatoria. La excusa podrá acreditarse por cualquier medio de prueba idóneo. No podrán exigirse documentos imposibles, desproporcionados o sometidos a reserva. La información de salud y demás datos sensibles tendrá tratamiento reservado. El administrador acusará recibo y trasladará la excusa **al consejo de administración, el cual lo resolverá en los 15 días hábiles siguientes.** La falta de respuesta a la excusa no equivaldrá a su rechazo ni habilitará el cobro de sanción alguna.	
ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 48 de la	**ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 48 de la**	

Ley 675 de 2001 quedará así: **ARTÍCULO 48. TÍTULO EJECUTIVO Y PROCEDIMIENTO.** Para el cobro ejecutivo de expensas comunes, multas y demás obligaciones pecuniarias, la obligación deberá constar en un título ejecutivo integrado por: 1. Certificación expedida por el administrador, bajo la gravedad de juramento, que discrimine el capital, intereses y periodos adeudados. 2. Copia auténtica o certificada del acta de asamblea que aprobó la expensa o cuota extraordinaria 3. Estado de cuenta individual, con la trazabilidad de cargos y abonos. 4. Constancia de comunicación previa del estado de cuenta al deudor, a la última	**Ley 675 de 2001 quedará así:** **ARTÍCULO 48. TÍTULO EJECUTIVO Y PROCEDIMIENTO.** Para el cobro ejecutivo de expensas comunes, multas y demás obligaciones pecuniarias, la obligación deberá constar en un título ejecutivo integrado por: 1. Certificación expedida por el administrador, bajo la gravedad de juramento, que discrimine el capital, intereses y periodos adeudados. 2. Copia auténtica o certificada del acta de asamblea que aprobó la expensa o cuota extraordinaria 3. Estado de cuenta individual, con la trazabilidad de cargos y abonos. 4. Constancia de comunicación previa del estado de cuenta al deudor, a la última	

dirección física o electrónica registrada con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles a la presentación de la demanda. La comunicación previa no constituye requerimiento para constituir en mora cuando esta opere por ministerio de la ley, ni exige aceptación del deudor; tiene por finalidad permitir la verificación, el pago y la contradicción extrajudicial. La presentación de observaciones no suspende la exigibilidad de obligaciones debidamente aprobadas, pero la administración deberá responderlas y aportar la respuesta con la demanda. La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento de mecanismos alternativos de solución	dirección física o electrónica registrada con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles a la presentación de la demanda. La comunicación previa no constituye requerimiento para constituir en mora cuando esta opere por ministerio de la ley, ni exige aceptación del deudor; tiene por finalidad permitir la verificación, el pago y la contradicción extrajudicial. La presentación de observaciones no suspende la exigibilidad de obligaciones debidamente aprobadas, pero la administración deberá responderlas y aportar la respuesta con la demanda. La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento de mecanismos alternativos de solución	

de conflictos. En lo no previsto se aplicará el Código General del Proceso. ~~PARÁGRAFO: La certificación del administrador no presta mérito ejecutivo por sí sola, si no se acompaña de los soportes que acreditan la fuente de la obligación~~	de conflictos. En lo no previsto se aplicará el Código General del Proceso. **PARÁGRAFO: La certificación expedida por el administrador, acompañada de los documentos señalados en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, prestará suficiente mérito ejecutivo sin requerir reconocimiento de firma, declaración judicial previa ni formalidades notariales adicionales**.	
ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001. Modifíquense los numerales 2, 4, 5 ~~y 8~~ y adiciónese el numeral 15 al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, así: 2. Llevar bajo su responsabilidad los libros, archivos, soportes contractuales, bancarios, contables y presupuestales de la persona jurídica,	**ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001. Modifíquense los** numerales 2, 4, 5 y adiciónese el numeral 15 al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, así: 2. Llevar bajo su responsabilidad los libros, archivos, soportes contractuales, bancarios, contables y presupuestales de la persona jurídica,	Se elimina el numeral 8 por técnica legislativa.

garantizar su integridad, conservación y trazabilidad, y atender oportunamente las solicitudes relacionadas con ellos. 4. Preparar y someter al consejo de administración y a la asamblea las cuentas anuales, el informe de gestión, el presupuesto, los estados financieros, los balances de prueba y la ejecución presupuestal, con notas y soportes suficientes para su comprensión y contradicción. 5. Llevar la contabilidad de conformidad con las normas aplicables y mantener disponibles los comprobantes, extractos, contratos, facturas, cotizaciones, órdenes de pago, conciliaciones, informes y demás soportes. ~~8. Cobrar y recaudar las obligaciones~~	garantizar su integridad, conservación y trazabilidad, y atender oportunamente las solicitudes relacionadas con ellos. 4. Preparar y someter al consejo de administración y a la asamblea las cuentas anuales, el informe de gestión, el presupuesto, los estados financieros, los balances de prueba y la ejecución presupuestal, con notas y soportes suficientes para su comprensión y contradicción. 5. Llevar la contabilidad de conformidad con las normas aplicables y mantener disponibles los comprobantes, extractos, contratos, facturas, cotizaciones, órdenes de pago, conciliaciones, informes y demás soportes.	

~~pecuniarias e iniciar su cobro judicial sin autorización adicional, siempre que la determinación, certificación y documentación de la deuda cumplan los artículos 29, 30 y 48 de esta ley y se respeten los pagos, abonos, acuerdos y decisiones firmes.~~ 15. Rendir cuentas de su gestión, responder las solicitudes individuales y permitir el ejercicio del derecho de inspección en los términos de los artículos 51A ~~y 51B.~~	15. Rendir cuentas de su gestión, responder las solicitudes individuales y permitir el ejercicio del derecho de inspección en los términos de los artículos 51A.	
ARTÍCULO 8. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 51A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 51A **a la Ley 675 de 2001, así:** ARTÍCULO 51A. DERECHO INDIVIDUAL DE INFORMACIÓN, ~~INSPECCIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS~~. Todo propietario podrá	**ARTÍCULO 8. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 51A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 51A** **a la Ley 675 de 2001, así:** ARTÍCULO 51A. DERECHO INDIVIDUAL DE INFORMACIÓN, . Todo propietario podrá solicitar directamente al administrador, sin	Se precisa el alcance del derecho a la información y acceso a documentos, diferenciándolo de la rendición general de cuentas ante la asamblea. Exigir rendiciones individuales y permanentes a solicitud de cualquier propietario desborda la capacidad

solicitar directamente al administrador, sin autorización de la asamblea o del consejo, información ~~y rendición documentada de cuentas~~ sobre períodos, operaciones o rubros determinados que afecten el patrimonio, el presupuesto, las expensas, los contratos o los bienes comunes de la persona jurídica. La solicitud deberá identificar razonablemente la información, período u operación. El administrador responderá de fondo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes y permitirá consulta presencial o electrónica, así como la obtención de copias a costa del solicitante, salvo entrega digital gratuita. Podrá ampliar el término una sola vez y hasta por diez (10) días hábiles cuando el	autorización de la asamblea o del consejo, información **y copia o consulta** sobre períodos, operaciones o rubros determinados que afecten el patrimonio, el presupuesto, las expensas, los contratos o los bienes comunes de la persona jurídica. La solicitud deberá identificar razonablemente la información, período u operación. El administrador responderá de fondo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes y permitirá consulta presencial o electrónica, así como la obtención de copias a costa del solicitante, salvo entrega digital gratuita. Podrá ampliar el término una sola vez y hasta por diez (10) días hábiles cuando el volumen o la antigüedad de la	operativa de la administración y desnaturaliza el derecho de inspección. Asimismo, se subsana el vacío en materia de gestión documental incorporando los principios de la Ley General de Archivos y del régimen comercial, fijando términos mínimos de conservación y reglas claras de custodia institucional

volumen o la antigüedad de la información lo justifique, mediante aviso motivado enviado antes del vencimiento. La respuesta deberá explicar ingresos, egresos, saldos, obligaciones, contratos y decisiones consultadas, e identificar sus soportes. No se entenderá satisfecha con la remisión genérica a estados financieros, actas o aprobaciones de la asamblea. El acceso respetará la intimidad, los datos personales, los secretos empresariales de terceros y las reservas legales. Antes de negar información, el administrador deberá entregar versión pública, anonimizada o parcial cuando ello permita proteger la reserva. No podrán invocarse como reservados los	información lo justifique, mediante aviso motivado enviado antes del vencimiento. La respuesta deberá explicar ingresos, egresos, saldos, obligaciones, contratos y decisiones consultadas, e identificar sus soportes. No se entenderá satisfecha con la remisión genérica a estados financieros, actas o aprobaciones de la asamblea. El acceso respetará la intimidad, los datos personales, los secretos empresariales de terceros y las reservas legales. Antes de negar información, el administrador deberá entregar versión pública, anonimizada o parcial cuando ello permita proteger la reserva. No podrán invocarse como reservados los documentos que sustentan gastos,	

documentos que sustentan gastos, obligaciones o decisiones de la persona jurídica, salvo los datos estrictamente protegidos. Las solicitudes manifiestamente repetitivas sobre información ya entregada podrán remitirse a la respuesta anterior, siempre que se facilite nuevamente el acceso y no existan hechos, períodos o soportes nuevos. El ejercicio de buena fe de este derecho no podrá dar lugar a sanciones ni represalias.	obligaciones o decisiones de la persona jurídica, salvo los datos estrictamente protegidos. Las solicitudes manifiestamente repetitivas sobre información ya entregada podrán remitirse a la respuesta anterior, siempre que se facilite nuevamente el acceso y no existan hechos, períodos o soportes nuevos. El ejercicio de buena fe de este derecho no podrá dar lugar a sanciones ni represalias. **Parágrafo: La administración de la copropiedad estará obligada a organizar, digitalizar y custodiar el archivo físico y electrónico de la persona jurídica, aplicando los principios de conservación, integridad y trazabilidad previstos en la Ley 594 de 2000 y demás normas que regulan los libros y papeles de comercio. Los libros de actas, libros de contabilidad, títulos de propiedad, licencias, planos arquitectónicos y de redes, pólizas de seguros, comprobantes de pago y soportes de cuentas deberán conservarse por un término mínimo de diez (10) años, contados a partir de su expedición o del cierre del ejercicio respectivo.**	
ARTÍCULO 9. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 51B A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, así: ARTÍCULO 51B. RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS. El propietario estará legitimado individualmente para promover el proceso de rendición provocada de cuentas contra quien ejerza o haya ejercido la administración respecto del período de su gestión, cuando exista incumplimiento total o sustancial del deber previsto en el artículo 51A, inconsistencias objetivas no aclaradas o negativa injustificada de acceso a los soportes. No se requerirá autorización previa de la asamblea general ni del consejo de administración. La demanda deberá acreditar la calidad de propietario, la solicitud previa y el vencimiento del término de respuesta, salvo imposibilidad demostrada o riesgo cierto de pérdida, ocultamiento o alteración de la información. El proceso se tramitará conforme al artículo 379 del Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen o sustituyan.	**Se elimina el articulo**	Se elimina el articulo puesto que la facultad de rendición de cuentas se preserva exclusivamente al consejo de administración
La legitimación individual no atribuye al propietario la representación de la persona jurídica para reclamar indemnizaciones, recuperar activos o ejercer pretensiones que correspondan exclusivamente a esta. La decisión sobre las cuentas no sustituye la competencia de la asamblea para aprobar o improbar estados financieros ni impide las acciones de responsabilidad que procedan.		
ARTÍCULO ~~10~~. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el siguiente parágrafo al artículo 59 de la Ley 675 de 2001: PARÁGRAFO 2.°. Las sanciones por inasistencia a reuniones de asamblea solo procederán cuando el reglamento consagre previamente	ARTÍCULO **9**. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el siguiente parágrafo al artículo 59 de la Ley 675 de 2001: PARÁGRAFO 2.°. Las sanciones por inasistencia a reuniones de asamblea solo procederán cuando el reglamento consagre previamente	Se ajusta numeración

y de manera clara el deber, la conducta sancionable y la consecuencia aplicable; la convocatoria haya cumplido la ley y el reglamento; se hayan ofrecido alternativas razonables de representación; no exista causa justificativa; y se observe íntegramente el procedimiento de los artículos 60 y 60A. No se impondrán multas automáticas ni por el solo registro de ausencia.	y de manera clara el deber, la conducta sancionable y la consecuencia aplicable; la convocatoria haya cumplido la ley y el reglamento; se hayan ofrecido alternativas razonables de representación; no exista causa justificativa; y se observe íntegramente el procedimiento de los artículos 60 y 60A. No se impondrán multas automáticas ni por el solo registro de ausencia.	
ARTÍCULO ~~11~~. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 60 de la Ley 675 de 2001 quedará así: ARTÍCULO 60. COMPETENCIA, LEGALIDAD Y DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO. Las sanciones previstas en el artículo 59 serán impuestas por la	ARTÍCULO **10.** MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 60 de la Ley 675 de 2001 quedará así: ARTÍCULO 60. COMPETENCIA, LEGALIDAD Y DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO. Las sanciones previstas en el artículo 59 serán impuestas por la	El ajuste corrige la técnica legislativa en la numeración de los artículos y armoniza sus competencias, manteniendo intacta la regla vigente de la Ley 675 que faculta la publicación de listas de morosos sin imponerle trabas burocráticas innecesarias. Paralelamente, se fortalece el estándar

asamblea general o por el consejo de administración cuando exista, el reglamento le haya atribuido expresamente esa facultad y la conducta y sanción estén determinadas con anterioridad. El administrador no podrá imponer sanciones. Podrá recibir informes, conservar pruebas, comunicar actuaciones y ejecutar decisiones en firme, pero no instruirá ni decidirá cuando haya formulado la queja o tenga interés directo en el asunto. Toda actuación garantizará ~~autoridad competente e imparcial~~, legalidad, presunción de inocencia, buena fe,	asamblea general o por el consejo de administración cuando exista, el reglamento le haya atribuido expresamente esa facultad y la conducta y sanción estén determinadas con anterioridad. El administrador no podrá imponer sanciones. Podrá recibir informes, conservar pruebas, comunicar actuaciones y ejecutar decisiones en firme, **salvo en lo relativo a la publicación de listas de deudores morosos de que trata el numeral 2 del artículo 59 de la presente ley** pero no instruirá ni decidirá cuando haya formulado la queja o tenga interés directo en el asunto. **Toda actuación sancionatoria se adelantará con observancia de la presunción de inocencia, el debido**	del debido proceso sancionatorio, asegurando que las decisiones de asambleas y consejos respeten la tipicidad previa, el derecho de defensa y la debida motivación sin incurrir en sanciones objetivas

comunicación previa y suficiente de los hechos, acceso al expediente, defensa, contradicción, solicitud y práctica de pruebas pertinentes, decisión motivada, proporcionalidad, impugnación y prohibición de doble sanción por el mismo hecho. Se valorarán la conducta, el grado de culpa, la afectación causada, las circunstancias atenuantes y agravantes, la subsanación, la reincidencia y la capacidad de la medida para lograr el cumplimiento. No habrá responsabilidad objetiva. PARÁGRAFO. ~~El reglamento~~	**proceso, el derecho a la defensa, la contradicción probatoria y la proporcionalidad de la medida, valorando el grado de culpa, la gravedad de la afectación, la reincidencia y las circunstancias atenuantes o agravantes. Se prohíbe cualquier forma de responsabilidad objetiva, así como la imposición de sanciones colectivas.** Se valorarán la conducta, el grado de culpa, la afectación causada, las circunstancias atenuantes y agravantes, la subsanación, la reincidencia y la capacidad de la medida para lograr el cumplimiento. No habrá responsabilidad objetiva. PARÁGRAFO. **El procedimiento**	

~~identificará las conductas y sanciones aplicables. Sus vacíos procedimentales serán suplidos por el artículo 60A y~~ no podrán interpretarse en perjuicio del investigado.	**sancionatorio se sujetará a las reglas previstas en el reglamento de propiedad horizontal y, en su defecto o insuficiencia, a las etapas mínimas fijadas en el artículo 60A de la presente ley. Ninguna sanción pecuniaria será liquidada ni incorporada al cobro antes de que la decisión sancionatoria cobre firmeza en sede interna. De igual forma** no podrán interpretarse en perjuicio del investigado.	
ARTÍCULO ~~12~~. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 60A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 60A a la Ley 675 de 2001, así: ARTÍCULO 60A. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO MÍNIMO. Antes de imponer una sanción se observarán, como mínimo, las siguientes etapas:	ARTÍCULO **11**. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 60A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 60A a la Ley 675 de 2001, así: ARTÍCULO 60A. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO MÍNIMO. Antes de imponer una sanción se observarán, como mínimo, las siguientes etapas:	Se ajusta numeración y se corrige un error de transcripción.

1. Comunicación de apertura de proceso con descripción de los hechos y cargos. 2. termino de cinco (5) días hábiles para presentar descargos y pruebas. 3. decisión motivada por el órgano competente (asamblea o concejo) valorando las pruebas y excusas presentadas. 4. Notificación y oportunidad de recursos de reposición. En caso de sanción por inasistencia, la apertura no podrá producirse antes de vencer el término para presentar excusa previsto en el artículo 39A. ~~Articulo 60B Sanciones por inasistencia:~~ ~~Las multas por inasistencias asambleas solo procederán si están previstas expresamente en la presente ley y si el propietario no presenta una excusa justificada y si el propietario no presenta una excusa justificada en los días hábiles contemplados en la presente ley, se consideran causas justificativas la fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad o deber de cuidado debidamente acreditado.~~	1. Comunicación de apertura de proceso con descripción de los hechos y cargos. 2. termino de cinco (5) días hábiles para presentar descargos y pruebas. 3. decisión motivada por el órgano competente (asamblea o concejo) valorando las pruebas y excusas presentadas. 4. Notificación y oportunidad de recursos de reposición. En caso de sanción por inasistencia, la apertura no podrá producirse antes de vencer el término para presentar excusa previsto en el artículo 39A.	
ARTÍCULO ~~13.~~ MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 62 de la Ley 675 de 2001 quedará así: ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES. El propietario, tenedor u ocupante sancionado podrá impugnar judicialmente la decisión dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la decisión que resuelva la reposición o, si esta no se interpuso, desde el vencimiento del término para hacerlo. Se aplicará el trámite previsto en el Código General del Proceso. El juez podrá decretar la suspensión provisional de la sanción cuando su ejecución pueda causar un perjuicio grave o cuando se acredite sumariamente la vulneración del debido proceso. La solicitud y la medida se regirán por las normas procesales aplicables	ARTÍCULO **12**. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 62 de la Ley 675 de 2001 quedará así: ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES. El propietario, tenedor u ocupante sancionado podrá impugnar judicialmente la decisión dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la decisión que resuelva la reposición o, si esta no se interpuso, desde el vencimiento del término para hacerlo. Se aplicará el trámite previsto en el Código General del Proceso. El juez podrá decretar la suspensión provisional de la sanción cuando su ejecución pueda causar un perjuicio grave o cuando se acredite sumariamente la vulneración del debido proceso. La solicitud y la medida se regirán por las normas procesales aplicables	Se ajusta numeracion
ARTÍCULO ~~14.~~ PROTECCIÓN DE DATOS Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL. El tratamiento y entrega de información en desarrollo de esta ley se sujetarán a los principios de finalidad, necesidad, circulación restringida, seguridad y confidencialidad previstos en la Constitución y en la Ley 1581 de 2012. Los documentos contables, presupuestales, contractuales y sancionatorios deberán conservarse por el término legal aplicable y, en todo caso, mientras puedan sustentar obligaciones pendientes o actuaciones judiciales.	ARTÍCULO **13**. PROTECCIÓN DE DATOS Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL. El tratamiento y entrega de información en desarrollo de esta ley se sujetarán a los principios de finalidad, necesidad, circulación restringida, seguridad y confidencialidad previstos en la Constitución y en la Ley 1581 de 2012. Los documentos contables, presupuestales, contractuales y sancionatorios deberán conservarse por el término legal aplicable y, en todo caso, mientras puedan sustentar obligaciones pendientes o actuaciones judiciales.	Se ajusta numeración
ARTÍCULO 15. ADECUACIÓN DE REGLAMENTOS. Las personas jurídicas sometidas a la Ley 675 de 2001 adecuarán sus reglamentos y protocolos dentro de los ~~doce (12)~~ meses siguientes a la promulgación. La falta de adecuación no impedirá la aplicación inmediata de las garantías de debido proceso, acceso a la información y conformación del título ejecutivo previstas en esta ley.	ARTÍCULO 14. ADECUACIÓN DE REGLAMENTOS. Las personas jurídicas sometidas a la Ley 675 de 2001 adecuarán sus reglamentos y protocolos dentro de los **veinticuatro (24)** meses siguientes a la promulgación. La falta de adecuación no impedirá la aplicación inmediata de las garantías de debido proceso, acceso a la información y conformación del título ejecutivo previstas en esta ley.	Se ajusta numeración y se amplia el termino de transición.

ARTÍCULO 16. VIGENCIA Y ~~TRANSICIÓN.~~ La presente ley rige a partir de su promulgación, ~~los copropietarios tendrán un [plazo de 12 meses para adecuar los reglamentos internos a esta disposición es sin perjuicio de la aplicación inmediata de las garantías procesales aquí provistas.~~	ARTÍCULO **15**. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de su promulgación	Se ajusta redacción para evitar redundancias, puesto que la transición queda expresa en el articulo anterior

10. PROPOSICION

Por las anteriores consideraciones y haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 153 de la Ley 5ª de 1992, me permito rendir **PONENCIA POSITIVA** y solicitar a la Honorable Senado de la Republica **DAR PRIMER DEBATE** al **PROYECTO DE LEY NO. 31 DE 2026 SENADO " POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN Y ADICIONAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 EN MATERIA DE DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO, RENDICIÓN DE CUENTAS Y COBRO EJECUTIVO DE OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL"**conforme al texto propuesto a continuación.

De los Honorables Senador.

ÓSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN
Senador

11. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NO. 053 DE 2026 SENADO

POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN Y ADICIONAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 EN MATERIA DE DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO, RENDICIÓN DE CUENTAS Y COBRO EJECUTIVO DE OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente ley tiene por objeto fortalecer la protección de los derechos de los propietarios en el régimen de propiedad horizontal mediante: i) un procedimiento legal mínimo, previo y contradictorio para la imposición de sanciones por inasistencia a reuniones de asamblea, garantizando un debido proceso sancionatorio; ii) el acceso individual, oportuno y proporcional a la información y a la rendición de cuentas de la administración; y iii) la precisión de los requisitos del título ejecutivo para el cobro de obligaciones pecuniarias.

ARTÍCULO 2. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 3A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 3A

a la Ley 675 de 2001, así:

ARTICULO 3A. PRINCIPIOS ORIENTADORES. La interpretación, aplicación y reglamentación de la presente ley, así como los actos, decisiones y acuerdos de los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal, se regirán por los siguientes principios orientadores:

Dignidad humana y libre desarrollo de la personalidad: Los reglamentos, manuales de convivencia y decisiones internas respetarán el núcleo esencial de los derechos fundamentales y la autonomía de las personas, sin distinciones discriminatorias.

Función social y ecológica de la propiedad: La prevalencia del interés general de la comunidad sobre el particular, garantizando la conservación del patrimonio común, la sostenibilidad ambiental y la seguridad de la copropiedad.

Convivencia pacífica y solidaridad social: El fomento de relaciones respetuosas, tolerantes y armónicas entre los ocupantes, promoviendo mecanismos alternativos para la solución de conflictos.

Debido proceso, defensa y contradicción: Toda actuación sancionatoria o restrictiva garantizará la tipicidad previa de las conductas, el derecho a ser oído, la presentación y controversia de pruebas, la proporcionalidad de la medida y una segunda instancia o reconsideración, prohibiéndose cualquier forma de responsabilidad objetiva o sanción colectiva.

Transparencia, publicidad y acceso a la información: Derecho de los titulares y residentes a conocer de manera oportuna, veraz y completa los estados financieros, actas, contratos, cotizaciones y la gestión administrativa general.

Protección de datos personales y derecho a la intimidad: Tratamiento de la información personal conforme a la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y normas que complementen o sustituyan, en especial frente a sistemas de videovigilancia, registros de acceso, listados de residentes y publicaciones de morosos.

Sostenibilidad financiera y conservación del bien común: Eficiencia, planeación y prudencia en la administración de los recursos para el mantenimiento integral de la infraestructura y el aseguramiento patrimonial.

PARÁGRAFO 1°. Las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y decisiones de asambleas, consejos de administración o administradores que desconozcan o menoscaben las garantías mínimas previstas en estos principios serán ineficaces de pleno derecho.

PARÁGRAFO 2°. Los principios y garantías consagrados en este artículo se aplicarán en beneficio tanto de los copropietarios como de los arrendatarios, poseedores, tenedores y demás ocupantes a cualquier título del régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónense los siguientes incisos al artículo 37 de la Ley 675 de 2001:

La participación en la asamblea constituye un derecho del propietario. El reglamento podrá establecer, de manera expresa, razonable y proporcionada, el deber de asistir o de hacerse representar en reuniones ordinarias o extraordinarias, siempre que la convocatoria haya sido válida, oportuna, accesible y acompañada de mecanismos adecuados de representación o participación no presencial cuando estos sean legal y técnicamente posibles.

El reglamento de propiedad horizontal podrá consagrar sanciones pecuniarias por inasistencia injustificada, siempre que se encuentren debidamente tipificadas en el respectivo estatuto y su cuantía no supere el equivalente a una (1) cuota ordinaria de administración por reunión.

La sanción por inasistencia requerirá trámite sancionatorio previo de los artículos 60 y 60 A, así como, el cumplimiento del procedimiento de justificación de asistencia del artículo 39 A de la presente ley.

ARTÍCULO 4. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 39A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 39 A a la Ley 675 de 2001, así:

ARTÍCULO 39A. JUSTIFICACIÓN DE LA INASISTENCIA. El propietario convocado podrá informar previamente su imposibilidad de asistir o presentar excusa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la reunión. Cuando demuestre que no pudo actuar dentro de ese término por fuerza mayor, caso fortuito, enfermedad, deber de cuidado, obligación laboral inaplazable, calamidad doméstica, falla de conectividad en reuniones no presenciales, defecto de convocatoria u otra circunstancia razonable no imputable, podrá presentarla hasta antes de la decisión sancionatoria.

La excusa podrá acreditarse por cualquier medio de prueba idóneo. No podrán exigirse documentos imposibles, desproporcionados o sometidos a reserva. La información de salud y demás datos sensibles tendrá tratamiento reservado.

El administrador acusará recibo y trasladará la excusa al consejo de administración, el cual lo resolverá en los 15 días hábiles siguientes. La falta de respuesta a la excusa no equivaldrá a su rechazo ni habilitará el cobro de sanción alguna.

ARTÍCULO 5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 38 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese un numeral 13 y un parágrafo al artículo 38 de la Ley 675 de 2001, así:

13. Examinar la rendición anual de cuentas del administrador y adoptar las medidas necesarias para corregir hallazgos, sin perjuicio del derecho individual de información, inspección y rendición de cuentas establecido en esta ley.

PARÁGRAFO. La asamblea general y el consejo de administración no podrán exigir autorización previa para que un propietario ejerza los derechos individuales de acceso a información, solicitud de rendición de cuentas o acceso a la jurisdicción reconocidos en los artículos 51A y 51B. La asamblea conservará su competencia para aprobar o improbar los estados financieros y adoptar decisiones colectivas.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 48 de la Ley 675 de 2001 quedará así:

ARTÍCULO 48. TÍTULO EJECUTIVO Y PROCEDIMIENTO. Para el cobro ejecutivo de expensas comunes, multas y demás obligaciones pecuniarias, la obligación deberá constar en un título ejecutivo integrado por:

1. Certificación expedida por el administrador, bajo la gravedad de juramento, que discrimine el capital, intereses y periodos adeudados.
2. Copia auténtica o certificada del acta de asamblea que aprobó la expensa o cuota extraordinaria
3. Estado de cuenta individual, con la trazabilidad de cargos y abonos.
4. Constancia de comunicación previa del estado de cuenta al deudor, a la última dirección física o electrónica registrada con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles a la presentación de la demanda.

La comunicación previa no constituye requerimiento para constituir en mora cuando esta opere por ministerio de la ley, ni exige aceptación del deudor; tiene por finalidad permitir la verificación, el pago y la contradicción extrajudicial. La presentación de observaciones no suspende la exigibilidad de obligaciones debidamente aprobadas, pero la administración deberá responderlas y aportar la respuesta con la demanda.

La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento de mecanismos alternativos de solución de conflictos. En lo no previsto se aplicará el Código General del Proceso.

PARÁGRAFO: La certificación expedida por el administrador, acompañada de los documentos señalados en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, prestará suficiente mérito ejecutivo sin requerir reconocimiento de firma, declaración judicial previa ni formalidades notariales adicionales.

ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001. Modifíquense los

numerales 2, 4, 5 y adiciónese el numeral 15 al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, así:

2. Llevar bajo su responsabilidad los libros, archivos, soportes contractuales, bancarios, contables y presupuestales de la persona jurídica, garantizar su integridad, conservación y trazabilidad, y atender oportunamente las solicitudes relacionadas con ellos.

4. Preparar y someter al consejo de administración y a la asamblea las cuentas anuales, el informe de gestión, el presupuesto, los estados financieros, los balances de prueba y la ejecución presupuestal, con notas y soportes suficientes para su comprensión y contradicción.

5. Llevar la contabilidad de conformidad con las normas aplicables y mantener disponibles los comprobantes, extractos, contratos, facturas, cotizaciones, órdenes de pago, conciliaciones, informes y demás soportes.

15. Rendir cuentas de su gestión, responder las solicitudes individuales y permitir el ejercicio del derecho de inspección en los términos de los artículos 51A.

ARTÍCULO 8. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 51A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 51ª a la Ley 675 de 2001, así:

ARTÍCULO 51A. DERECHO INDIVIDUAL DE INFORMACIÓN: Todo propietario podrá solicitar directamente al administrador, sin autorización de la asamblea o del consejo, información y copia o consulta sobre períodos, operaciones o rubros determinados que afecten el patrimonio, el presupuesto, las expensas, los contratos o los bienes comunes de la persona jurídica.

La solicitud deberá identificar razonablemente la información, período u operación. El administrador responderá de fondo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes y permitirá consulta presencial o electrónica, así como la obtención de copias a costa del solicitante, salvo entrega digital gratuita. Podrá ampliar el término una sola vez y hasta por diez (10) días hábiles cuando el volumen o la antigüedad de la información lo justifique, mediante aviso motivado enviado antes del vencimiento.

La respuesta deberá explicar ingresos, egresos, saldos, obligaciones, contratos y decisiones consultadas, e identificar sus soportes. No se entenderá satisfecha con la remisión genérica a estados financieros, actas o aprobaciones de la asamblea.

El acceso respetará la intimidad, los datos personales, los secretos empresariales de terceros y las reservas legales. Antes de negar información, el administrador deberá entregar versión pública, anonimizada o parcial cuando ello permita proteger la reserva. No podrán invocarse como reservados los documentos que sustentan gastos, obligaciones o decisiones de la persona jurídica, salvo los datos estrictamente protegidos.

Las solicitudes manifiestamente repetitivas sobre información ya entregada podrán remitirse a la respuesta anterior, siempre que se facilite nuevamente el acceso y no existan hechos, períodos o soportes nuevos. El ejercicio de buena fe de este derecho no podrá dar lugar a sanciones ni represalias.

PARÁGRAFO: La administración de la copropiedad estará obligada a organizar, digitalizar y custodiar el archivo físico y electrónico de la persona jurídica, aplicando los principios de conservación, integridad y trazabilidad previstos en la Ley 594 de 2000 y demás normas que regulan los libros y papeles de comercio. Los libros de actas, libros de contabilidad, títulos de propiedad, licencias, planos arquitectónicos y de redes, pólizas de seguros, comprobantes de pago y soportes de cuentas deberán conservarse por un término mínimo de diez (10) años, contados a partir de su expedición o del cierre del ejercicio respectivo.

ARTÍCULO 9. ARTÍCULO 9. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el siguiente parágrafo al artículo 59 de la Ley 675 de 2001:

PARÁGRAFO 2.º. Las sanciones por inasistencia a reuniones de asamblea solo procederán cuando el reglamento consagre previamente y de manera clara el deber, la conducta sancionable y la consecuencia aplicable; la convocatoria haya cumplido la ley y el reglamento; se hayan ofrecido alternativas razonables de representación; no exista causa justificativa; y se observe íntegramente el procedimiento de los artículos 60 y 60A. No se impondrán multas automáticas ni por el solo registro de ausencia.

ARTÍCULO 10. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 60 de la Ley 675 de 2001 quedará así:

ARTÍCULO 60. COMPETENCIA, LEGALIDAD Y DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO. Las sanciones previstas en el artículo 59 serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración cuando exista, el reglamento le haya atribuido expresamente esa facultad y la conducta y sanción estén determinadas con anterioridad.

El administrador no podrá imponer sanciones. Podrá recibir informes, conservar pruebas, comunicar actuaciones y ejecutar decisiones en firme, salvo en lo relativo a la publicación de listas de deudores morosos de que trata el numeral 2 del artículo 59 de la presente ley pero no instruirá ni decidirá cuando haya formulado la queja o tenga interés directo en el asunto.

Toda actuación sancionatoria se adelantará con observancia de la presunción de inocencia, el debido proceso, el derecho a la defensa, la contradicción probatoria y la proporcionalidad de la medida, valorando el grado de culpa, la gravedad de la afectación, la reincidencia y las circunstancias atenuantes o agravantes. Se prohíbe cualquier forma de responsabilidad objetiva, así como la imposición de sanciones colectivas.

Se valorarán la conducta, el grado de culpa, la afectación causada, las circunstancias atenuantes y agravantes, la subsanación, la reincidencia y la capacidad de la medida para lograr el cumplimiento. No habrá responsabilidad objetiva.

PARÁGRAFO. El procedimiento sancionatorio se sujetará a las reglas previstas en el reglamento de propiedad horizontal y, en su defecto o insuficiencia, a las etapas mínimas fijadas en el artículo 60A de la presente ley. Ninguna sanción pecuniaria será liquidada ni incorporada al cobro antes de que la decisión sancionatoria cobre firmeza en sede interna. De igual forma no podrán interpretarse en perjuicio del investigado.

ARTÍCULO 11. ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 60A A LA LEY 675 DE 2001. Adiciónese el artículo 60A a la Ley 675 de 2001, así:

ARTÍCULO 60A. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO MÍNIMO. Antes de imponer una sanción se observarán, como mínimo, las siguientes etapas:

1. Comunicación de apertura de proceso con descripción de los hechos y cargos.
2. termino de cinco (5) días hábiles para presentar descargos y pruebas.
3. decisión motivada por el órgano competente (asamblea o concejo) valorando las pruebas y excusas presentadas.
4. Notificación y oportunidad de recursos de reposición.

En caso de sanción por inasistencia, la apertura no podrá producirse antes de vencer el término para presentar excusa previsto en el artículo 39A.

ARTICULO 12 MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 62 de la Ley 675 de 2001 quedará así:

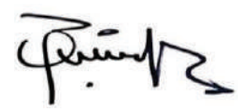
ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES. El propietario, tenedor u ocupante sancionado podrá impugnar judicialmente la decisión dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la decisión que resuelva la reposición o, si esta no se interpuso, desde el vencimiento del término para hacerlo. Se aplicará el trámite previsto en el Código General del Proceso.

El juez podrá decretar la suspensión provisional de la sanción cuando su ejecución pueda causar un perjuicio grave o cuando se acredite sumariamente la vulneración del debido proceso. La solicitud y la medida se regirán por las normas procesales aplicables

ARTÍCULO 13. PROTECCIÓN DE DATOS Y CONSERVACIÓN DOCUMENTAL. El tratamiento y entrega de información en desarrollo de esta ley se sujetarán a los principios de finalidad, necesidad, circulación restringida, seguridad y confidencialidad previstos en la Constitución y en la Ley 1581 de 2012. Los documentos contables, presupuestales, contractuales y sancionatorios deberán conservarse por el término legal aplicable y, en todo caso, mientras puedan sustentar obligaciones pendientes o actuaciones judiciales.

ARTÍCULO 14. ADECUACIÓN DE REGLAMENTOS. Las personas jurídicas sometidas a la Ley 675 de 2001 adecuarán sus reglamentos y protocolos dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la promulgación. La falta de adecuación no impedirá la aplicación inmediata de las garantías de debido proceso, acceso a la información y conformación del título ejecutivo previstas en esta ley.

ARTÍCULO 15. VIGENCIA La presente ley rige a partir de su promulgación.



ÓSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN
Senador