

SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

Proyecto de ley No. 031 de 2026 “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., 20 de Julio de 2026

Doctor

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ

Secretario General

Senado de la República

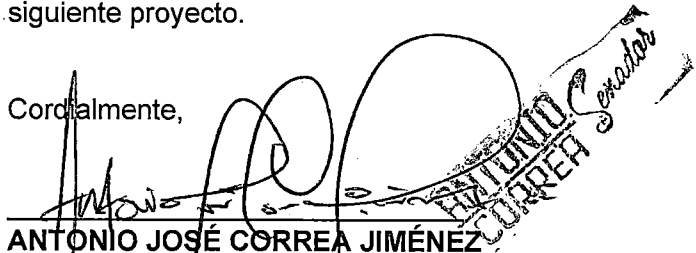
Asunto: Radicación de Proyecto de Ley “Por medio de la cual se modifican y adicionan disposiciones de la Ley 675 de 2001 en materia de debido proceso sancionatorio, rendición de cuentas y cobro ejecutivo de obligaciones de la propiedad horizontal”

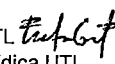
Doctor González:

De manera atenta y en consideración de los artículos 139 y 140 de la Ley 5 de 1992 presento al Senado de la República el Proyecto de Ley, “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” 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.

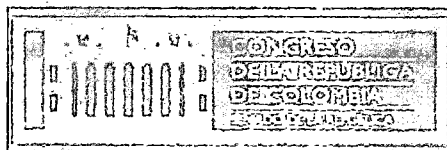
Cordialmente,


ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
Senador de la República

Revisó y aprobó: Carlos Giraldo - Asesor jurídico UTL 
Proyecto: Daniela Cardenas Antolínez -Asesora Jurídica UTL

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

PROYECTO DE LEY N.º 31 DE 2026

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

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:

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 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.

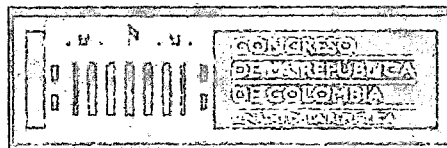
La sola inasistencia no generará automáticamente multa ni otra consecuencia desfavorable. Toda sanción requerirá la verificación individual de la conducta, la ausencia de causa justificativa y el procedimiento previsto en los artículos 60 y 60A de esta ley.

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

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

ANTONIO J. CORREA
Senador



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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 órgano competente. 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 párrafo 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:

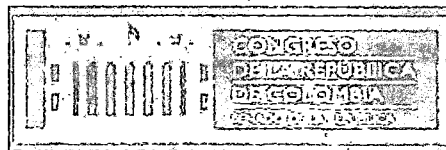
1. Certificación expedida por el administrador, bajo la gravedad de juramento, que discrimine el capital, intereses y periodos adeudados.
2. Copia auténtica o certificada del acta de asamblea que aprobó la expensa o cuota extraordinaria.
3. Estado de cuenta individual, con la trazabilidad de cargos y 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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

SENADOR
CORREA JIMÉNEZ



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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 merito ejecutivo por si sola, si no se acompaña de los soportes que acreditan la fuente de la obligación

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, 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 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.

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 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.

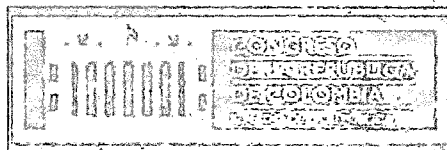
La solicitud deberá identificar razonablemente la información, período u operación. El administrador responderá de fondo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes y permitirá consulta presencial o electrónica, así como la obtención de copias a costa del solicitante, salvo entrega digital gratuita.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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

ANTONIO CORREA JIMÉNEZ
Senador



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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.

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.

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 párrafo 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.

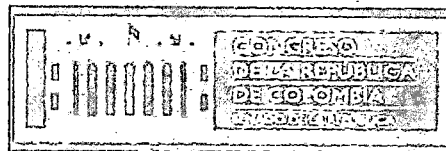
ARTÍCULO 11. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001. El artículo 60 de la Ley 675 de 2001 quedará así:

ARTÍCULO 60. COMPETENCIA, LEGALIDAD Y DEBIDO PROCESO SANCIONATORIO. Las sanciones previstas en el artículo 59 serán impuestas por la asamblea general o por el consejo

ANTONIO CORREA JIMENEZ
SENADOR

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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, 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 identificará las conductas y sanciones aplicables. Sus vacíos procedimentales serán suplidos por el artículo 60A y 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:

1. Comunicación de apertura de proceso con descripción de los hechos y cargos.
2. término 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 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.

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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

Senador
ANTONIO CORREA JIMENEZ



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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 registrarán por las normas procesales aplicables.

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 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 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.

Cordialmente,

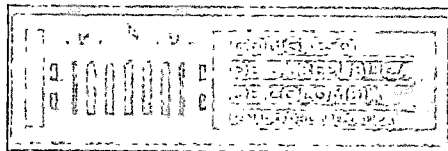
ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
Senador de la República

Revisó y aprobó: Carlos Giraldo - Asesor jurídico UTL
Proyecto: Daniela Cardenas Antolínez -Asesora Jurídica UTL

SENADO DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA GENERAL	
EL día <u>21</u> de <u>Julio</u> del año <u>2026</u>	
Ha sido presentado en este despacho el	
Proyecto de ley <u>X</u> Acto legislativo <u> </u>	
No. <u>031/26</u> Con su correspondiente	
Exposición de Motivos, suscrito Por:	
<u>H. S. Antonio José Correa</u>	
SECRETARIO GENERAL	

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Finalidad y alcance

La iniciativa busca equilibrar la autonomía de la propiedad horizontal con garantías mínimas que no pueden quedar enteramente sometidas a cada reglamento. Atiende tres problemas diferenciados pero conectados: sanciones automáticas por inasistencia, barreras para que un propietario conozca y cuestione la gestión administrativa, y cobros ejecutivos soportados únicamente en una certificación unilateral.

El proyecto no elimina la obligación de contribuir a las expensas comunes, no impide el recaudo judicial, no convierte a cada propietario en representante de la persona jurídica y no suprime la potestad sancionatoria. Establece procedimientos verificables para que tales facultades se ejerzan conforme a la Constitución.

2. Diagnóstico jurídico

Sanciones por inasistencia. La Ley 675 no establece expresamente una multa nacional por faltar a la asamblea. La práctica surge de reglamentos que tipifican la inasistencia como obligación no pecuniaria y de los artículos 59 y 60. Aunque el artículo 60 menciona el debido proceso, remite ampliamente al reglamento y no fija etapas legales mínimas ni un trámite específico para excusas. Esa indeterminación favorece decisiones automáticas.

Rendición de cuentas. Los artículos 38 y 51 concentran la aprobación de cuentas en la asamblea y la preparación de información en el administrador. No existe una regulación suficientemente expresa del derecho individual a exigir una explicación documentada de rubros concretos ni de la legitimación para acudir, sin autorización colectiva, al proceso de rendición provocada previsto en el artículo 379 del Código General del Proceso.

Cobro ejecutivo. El artículo 48 vigente dispone que el título será solamente la certificación del administrador, sin requisito adicional. Esto facilita el recaudo, pero reduce la información disponible para verificar la fuente, aprobación, causación, pagos e intereses. La reforma conserva la vía ejecutiva y exige soportes concordantes.

3. Fundamento 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.

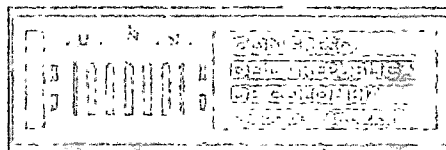
Intimidad, habeas data y petición. Los artículos 15 y 23 respaldan el acceso a información y la respuesta de fondo, con reserva de datos personales y de terceros.

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.

ANTONIO
CORREA
Senador

AQUIVVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

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.

4. 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.

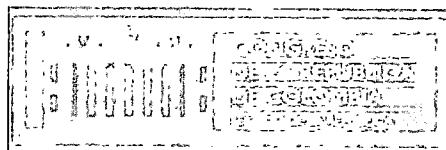
5. Justificación de cada modificación y beneficio ciudadano

DISPOSICIÓN	RAZÓN JURÍDICA	BENEFICIO PARA EL COPROPIETARIO
Art. 3A - nuevo	Fija principios imperativos y jerarquía normativa.	Evita que un reglamento suprima garantías constitucionales.
Art. 37 - modifica	Distingue el derecho a participar del deber reglamentario de asistir.	Impide convertir toda ausencia en responsabilidad automática.

ANTONIO JOSÉ CORREA
Senador

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



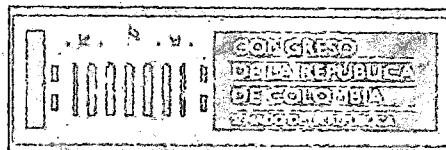
SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

DISPOSICIÓN	RAZÓN JURÍDICA	BENEFICIO PARA EL COPROPIETARIO
Art. 39A - nuevo	Crea oportunidad y medios amplios para excusarse.	Permite explicar enfermedad, cuidado, trabajo, conectividad u otra causa razonable.
Art. 38 - adiciona	Separa control colectivo y derechos individuales.	El propietario no depende de autorización de quienes debe controlar.
Art. 48 - sustituye	Transforma el título simple en uno documentalmente complejo y verificable.	Permite conocer de dónde sale cada valor, pago e interés antes del embargo.
Art. 51 - modifica	Refuerza archivo, contabilidad, cobro y deber de rendir cuentas.	Hace rastreable la gestión del administrador.
Arts. 51A y 51B - nuevos	Regulan información individual y legitimación para rendición provocada.	Da respuesta directa y acceso judicial sin permiso de asamblea o consejo.
Art. 59 - adiciona	Condiciona las sanciones por inasistencia.	Elimina multas automáticas y exige convocatoria válida y ausencia injustificada.
Arts. 60 y 60A	Establecen competencia imparcial y etapas mínimas.	Garantizan expediente, descargos, pruebas, decisión motivada y recurso.
Arts. 61 y 62	Exigen firmeza y actualizan la impugnación judicial.	Evitan cobros prematuros y facilitan pedir suspensión al juez.
Arts. 15 a 17	Protegen datos, ordenan adecuación y transición.	Evitan exposición de información sensible y cambios retroactivos arbitrarios.

ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
 Senador

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

6. Test de proporcionalidad

Las medidas persiguen fines constitucionalmente legítimos: debido proceso, transparencia, propiedad y acceso a la justicia. Son idóneas porque introducen etapas y soportes directamente relacionados con esos fines. Son necesarias porque mecanismos menos intensos, como una remisión abierta al reglamento o una certificación unilateral, no aseguran uniformidad mínima. Son proporcionales en sentido estricto: no se prohíben sanciones ni cobros, no se exige aceptación del deudor, se limita la solicitud individual a asuntos determinados y se protegen reservas y datos personales.

7. Competencia, iniciativa y unidad de materia

El Congreso es competente en virtud de los artículos 150 numerales 1 y 2 de la Constitución para interpretar, reformar y derogar leyes y expedir códigos en todos los ramos de la legislación. La iniciativa regula relaciones privadas, deberes sustanciales y reglas procesales vinculadas a la propiedad horizontal. No crea entidades, cargos, subsidios ni gasto público y no invade materias de iniciativa gubernamental exclusiva.

Existe unidad temática, causal, teleológica y sistemática conforme al artículo 158 superior: todas las disposiciones reforman garantías del copropietario frente al ejercicio de facultades de administración, sanción, información y cobro dentro del mismo régimen legal.

8. Impacto fiscal

El proyecto 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. Normas modificadas, adicionadas y conservadas

Se modifican los artículos 37, 38, 48, 51, 59, 60, 61 y 62; se adicionan los artículos 3A, 39A, 51A, 51B y 60A. No se derogan las obligaciones de contribuir a expensas, la solidaridad prevista en la ley, la competencia de la asamblea para aprobar cuentas y presupuesto, la facultad del administrador para cobrar sin autorización, ni los mecanismos alternativos de solución de conflictos. Se sustituyen únicamente las reglas incompatibles con las garantías nuevas.

10. Conflictos de interés

De conformidad con el artículo 291 de la Ley 5 de 1992, modificado por la Ley 2003 de 2019, cada congresista deberá valorar y declarar los conflictos particulares, actuales y directos que puedan derivarse de la iniciativa. Por su carácter general, impersonal y abstracto, la discusión del proyecto no configura por sí sola un beneficio particular.

11. Referencias normativas y jurisprudenciales

Fuente. Constitución Política: artículos 1, 2, 13, 15, 23, 29, 38, 58, 83, 150, 158, 228 y 229.

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.

ANTONIO
CORREA
Senador



SENADOR ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

Fuente. Ley 675 de 2001: artículos 29, 30, 37 a 39, 47 a 51 y 58 a 62.

Fuente. Ley 1564 de 2012 - Código General del Proceso: artículos 379, 382, 422 y concordantes.

Fuente. Ley 1581 de 2012; Ley 2213 de 2022; Ley 5 de 1992; Ley 2003 de 2019; Ley 819 de 2003.

Fuente. Corte Constitucional: C-318 de 2002, C-929 de 2007, T-108 de 2005, T-034 de 2013, T-062 de 2018, T-283 de 2020 y T-227 de 2022.

Cordialmente,

ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

Senador de la República

Revisó y aprobó: Carlos Giraldo - Asesor jurídico UTL *Inte*
Proyecto: Daniela Cardenas Antolínez -Asesora Jurídica UTL

**ANTONIO
CORREA** *Senador*

	SENADO DE LA REPÚBLICA SECRETARÍA GENERAL
EL día <u>21</u> de <u>Julio</u> del año <u>2026</u>	
Ha sido presentado en este despacho el	
Proyecto de ley <u>X</u> Acto legislativo <u> </u>	
No. <u>031/26</u> Con su correspondiente	
Exposición de Motivos, suscrito Por:	
<u>H.S. Antonio José Correa J.</u>	
SECRETARIO GENERAL	

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá, D.C.