



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

Honorables Magistradas y Magistrados

### **CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA**

Magistrado ponente: **JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS**

E .S. D.

Referencia: **expediente número D-14836**

Concepto del Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre de Bogotá, dentro de la Demanda de inconstitucionalidad contra el numeral 1° del artículo 28 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Demandante: **CARLOS ALBERTO OROZCO SOTO.**

Los suscritos ciudadanos **JORGE KENNETH BURBANO VILLAMARIN**, director del Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre de Bogotá y **JENNER ALONSO TOBAR TORRES**, docente de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre de Bogotá y miembro del Observatorio; presentamos la siguiente intervención ciudadana con respecto a la demanda de la referencia y en defensa de la supremacía e integridad de la Constitución de Colombia de 1991. Actuamos de conformidad con lo establecido en el artículo 242 numeral 1 de la C.P y el artículo 7 Decreto 2067 de 1991; dentro del término legal según el Auto de 16 de noviembre de 2022 y la fijación en lista efectuada en la Secretaría General de la Corte Constitucional.

### **1. NORMA DEMANDADA**

Se presenta demanda de constitucionalidad parcial contra el numeral 1° del artículo 28 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, que señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:*

*1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.”*

### **2. CARGOS DE INCONSTITUCIONALIDAD**

El accionante considera que la norma demandada vulnera el artículo 29 constitucional al exigir una mayoría calificada para efectuar correcciones aritméticas



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

o subsanar ilegalidades en los coeficientes de propiedad horizontal dentro los reglamentos.

### **3. CONSIDERACIONES DEL OBSERVATORIO DE INTERVENCIÓN CIUDADANA CONSTITUCIONAL DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD LIBRE**

El Observatorio de Intervención Ciudadana la Universidad Libre considera que la Corte debe declarar la inexecutable de la norma demandada pero además considera esencial que se efectúe un procedimiento de integración de la unidad normativa respecto al numeral 5º del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, este último sobre el cual se solicitará una exequibilidad condicionada.

#### **4.1 La norma demandada vulnera el debido proceso y el principio de legalidad.**

La jurisprudencia constitucional ha reconocido con insistencia que uno de los componentes esenciales del derecho al debido proceso se encuentra en el denominado principio de legalidad. Al respecto la Corte ha señalado que:

*“Dentro de esta comprensión general del derecho al debido proceso, el principio de legalidad es esencial para la validez de las decisiones que afectan a los particulares, pues en virtud del mismo se conjuran los desafueros en la adopción de medidas de control sobre el individuo, en tanto se impone a las autoridades subordinar o ajustar sus actuaciones a los derroteros previamente establecidos y ceñirse a los márgenes fijados por la ley, al paso que se armonizan sobre una base democrática el interés general y la efectividad de los derechos fundamentales.”<sup>1</sup>*

En efecto, uno de los pilares del orden democrático es el principio de legalidad, a partir del cual los particulares pueden y deben adecuar sus parámetros de conducta a los contenidos y exigencias normativas dispuestas por el legislador, lo cual es aplicable para todas las esferas y ámbitos de comportamiento de los individuos. Como señala la Corte:

*“Dentro de las garantías del debido proceso el principio de legalidad ocupa un lugar central. Este principio cumple, en el marco de un Estado constitucional de derecho, un conjunto de finalidades significativas. Permite a los ciudadanos ajustar su conducta al marco de los mandatos elegidos en el foro democrático para el desarrollo de la vida social en armonía y para la consecución de los fines esenciales del Estado. Además, posee un valor epistémico, pues el ciudadano conoce, gracias al principio de publicidad, lo que está permitido y lo que está prohibido desde el punto de vista del derecho, y representa una garantía primordial para la libertad humana, gracias a la cláusula de cierre, según la cual todo aquello que no esté expresamente prohibido por la ley debe considerarse permitido.”<sup>2</sup>*

Tratándose del régimen de propiedad horizontal vigente en Colombia, este se encuentra regulado en la Ley 675 de 2001; y para los efectos que interesan en el

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T- 366 de 2019.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-044 de 2017.



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

presente análisis de constitucionalidad, debe señalarse que el legislador previó con precisión una serie de reglas y limitaciones que los particulares deben observar al momento de establecer los coeficientes de propiedades en los reglamentos.

Específicamente los artículos 25 y 26 de la Ley en mención señalan:

*“ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. <Artículo modificado por el artículo 43 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

*PARÁGRAFO 1o. La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir la forma en la cual se tomarán decisiones”.*

*ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.*

*El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.*

*PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”*

Como se observa, en el proceso de fijación y determinación de los coeficientes de propiedad, los reglamentos deben observar ciertas limitaciones en cuanto a su contenido y cálculo aritmético. De esta forma, en observancia del principio de legalidad, las propiedades horizontales deben ajustar sus reglamentos a tales exigencias normativas.

Ahora bien, en virtud del mismo principio de legalidad, como contenido esencial del debido proceso, es evidente que si por error o por cualquier motivo, en una



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

propiedad horizontal existiera un reglamento que no cumpliera con lo dispuesto por la ley en materia de coeficientes de propiedad, dicho reglamento debería ser ajustado a la ley sin dilaciones ni barreras que lo impidan.

En este contexto, para este Observatorio le asiste la razón al accionante al considerar que la exigencia de quorum calificado que la norma demandada consagra para corregir tales errores o superar ilegalidades en materia de coeficientes, vulnera el derecho constitucional al debido proceso y el principio de legalidad.

Si bien es cierto, el legislador previó la existencia de un quorum calificado para la aprobación de cierto tipo de decisiones especialmente importantes en la vida de la copropiedad, el quorum calificado del voto favorable de un número plural de propietarios que represente, al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, no puede convertirse en una exigencia que justifique la existencia de reglamentos que abiertamente vulneren los requerimientos normativos en materia de coeficientes de copropiedad.

Por lo anterior, se insiste que limitar a la propiedad horizontal a que sólo mediante este quorum calificado puede aprobar la corrección de errores de coeficientes en su reglamento, vulnera el debido proceso y el principio de legalidad, pues pone una barrera a la copropiedad para corregir los errores y ajustar su reglamento a los mandatos legales.

Así las cosas, este Observatorio considera que el numeral 1° del artículo 28 de la Ley 675 de 2001 debe ser declarado inexecutable.

### **4.2 Necesidad de efectuar una integración normativa y declarar una exequibilidad condicionada.**

Dado el debate constitucional que la demanda plantea, ha de tenerse en cuenta que para corregir errores aritméticos y/o ajustar los coeficientes de propiedad a lo preceptuado en la ley debe necesariamente efectuarse una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, el numeral 5° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 señala que las reformas a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal requieren una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

Así las cosas, este Observatorio considera que el análisis de constitucionalidad que se efectúa sobre la norma demandada, debe extenderse al numeral 5° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, pues es a través de reforma al reglamento que se materializa la corrección de errores en aspectos de coeficientes de copropiedad, por lo cual el numeral 5° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 también regula el ámbito fáctico de la norma demandada.



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

Teniendo en cuenta que se considera que tal exigencia de quorum calificado vulnera el debido proceso y el principio de legalidad cuando se trata de corregir errores aritméticos en los coeficientes de propiedad y/o ajustarlos a los parámetros legales para su fijación, es necesario que el pronunciamiento de constitucionalidad se extienda al numeral 5° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, para que sobre la misma se efectúe una pronunciamiento de exequibilidad condicionada en el sentido de señalar que tal quorum calificado no procede para dichas hipótesis, en la cuales se requerirá el quorum y mayorías ordinarios consagradas en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.

### 4. CONCLUSIÓN

En consecuencia de lo anterior el Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional de la Universidad Libre, respetuosamente solicita a la H. Corte Constitucional que declare la inexecutable del numeral 1° del artículo 28 de la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, se solicita a la Corte que efectúe una integración normativa de la demanda con el numeral 5° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, texto sobre el cual se solicita que se declare su exequibilidad condicionada en el sentido de aclarar que cuando se trate de corregir errores aritméticos en los coeficientes de propiedad y/o ajustarlos a los parámetros legales para su fijación, tal quorum calificado no procede y para dichas decisiones se requerirá el quorum y mayorías ordinarios consagradas en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.

De los señores Magistrados, atentamente,

**JORGE KENNETH BURBANO VILLAMARIN**

Director Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional  
Facultad de Derecho Universidad Libre, Bogotá.  
Calle 8 # 5-80, Segundo Piso. Cel. 3153465150.  
Correo: [jkbv@hotmail.com](mailto:jkbv@hotmail.com)

**JENNER ALONSO TOBAR TORRES**

Docente de la Facultad de Derecho Universidad Libre, Bogotá.  
Miembro del Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional



## Observatorio de Intervención Ciudadana Constitucional

---

Correo: [Jenner.tobar@unilibre.edu.co](mailto:Jenner.tobar@unilibre.edu.co)