

**PROPUESTA DE REFORMA CAPITULO XVII
DE LAS SANCIONES, EL PROCEDIMIENTO Y
LOS RECURSOS.**



ARTÍCULO 142.- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO: Teniendo en cuenta la naturaleza de la Central y el objeto del presente reglamento, es obligación fundamental para los propietarios, tenedores a cualquier título de las unidades privadas y terceros, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de propiedad horizontal y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la Central.

ARTÍCULO 143.- ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA: En su recíproco beneficio, los propietarios delegan en el Consejo de Administración la facultad para verificar y calificar sus incumplimientos y para aplicar el presente régimen sancionatorio, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 144.- INICIO DE LA ACCIÓN SANCIONATORIA. La acción sancionatoria puede iniciarse de oficio o por petición de cualquier persona que se considere afectada con la conducta u omisión.

ARTÍCULO 145.- PROCEDIMIENTO SUMARIO. Las violaciones del presente reglamento conllevan al procedimiento sumario, según las siguientes disposiciones:

- a. La acción sancionatoria se iniciará de oficio o por petición de la persona o personas que se consideren afectadas.
- b. Será competencia exclusiva del Consejo de Administración conocer los asuntos que se tramiten por este procedimiento.
- c. Conocida la petición, el Consejo de Administración en sesión presencial o virtual para el efecto, dará apertura al proceso y notificará al presunto responsable, por un medio idóneo, y dejará constancia de ello, del hecho o la omisión en que presuntamente incurrió y que va en contra de una o varias normas contempladas en el presente reglamento.
- d. En la notificación se le indicará que cuenta con tres (3) días hábiles para presentar el escrito descargos y en caso de no hacerlo, su conducta se tendrá como indicio grave en su contra.

- e. Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración en sesión presencial o virtual, procederá a evaluar los descargos presentados (si los hubiere), y adoptará las decisiones correspondientes.
- f. La decisión deberá ser informada por escrito inmediatamente al presunto infractor y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición.
- g. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, el interesado podrá interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Presentado el recurso de reposición, el Consejo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, se reunirá en sesión presencial o virtual para decidir.
- h. La decisión sobre el recurso se comunicará por escrito y en caso de ser sancionatoria, tendrá que ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme.

PARAGRAFO: En caso de que el presunto infractor sea un tenedor a cualquier título de un bien inmueble, se vinculará al propietario para que, en forma conjunta con el tenedor, ejerzan el derecho de defensa que les corresponde.

ARTÍCULO 147.- NOTIFICACIONES: Las decisiones que se adopten en el procedimiento de acción sancionatoria, serán notificadas al presunto infractor a la dirección de la matrícula interna o al correo electrónico que ha sido registrado en la entidad para el bien inmueble con el que se vincula la infracción.

PARAGRAFO: En caso de que el presunto infractor sea un tenedor de un bien inmueble, con el inicio del proceso se le notificará, en virtud de la solidaridad legal, al propietario inscrito del inmueble de la apertura del proceso sancionatorio para que ejerza el derecho de defensa que le corresponde.

ARTÍCULO 148. CLASES DE SANCIONES ESTATUTARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación por no más de un mes, en lugares de amplia circulación de la Central (físico o virtual), de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; salvo en los casos de reincidencia de la conducta, la publicación podrá hacerse hasta por tres meses.
2. Imposición de multas sucesivas que no podrán ser superiores, cada una, al valor en pesos equivalente a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales que tenga a su cargo el copropietario a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Suspensión de la calidad de Consejero y/o inhabilidad para ser designado Consejero.

PARAGRAFO 1: La imposición de multas sucesivas descritas en el numeral 2 del presente artículo aplicará para el tenedor que ocupa un bien inmueble y su cálculo se hará conforme al valor de las expensas mensuales que tenga a su cargo el copropietario del referido inmueble.

PARAGRAFO 2: En cualquier caso, el cálculo del valor de las expensas a cargo del copropietario se hará por la totalidad de los bienes inmuebles que posea el presunto infractor en la Central.

ARTÍCULO 149.- CONDUCTAS Y SANCIONES: El incumplimiento de las obligaciones contempladas en los numerales 1, 2, 6 al 9, 11, 14, 18, 20, 21 y 22 del artículo 63; el desconocimiento de las prohibiciones contempladas en los numerales 1 al 7 y 9 al 16 del artículo 64; y el incurrir en las prácticas comerciales contempladas en el artículo 138, dará lugar a la aplicación de las multas contempladas en el numeral 2 del artículo anterior.

PARAGRAFO 1: En los eventos en que el infractor sea miembro del Consejo de Administración, habrá lugar además a la suspensión de la calidad de Consejero por todo el período para el cual fue designado y a la inhabilidad para ser designado Consejero para el período siguiente.

PARAGRAFO 2: El incumplimiento de las demás obligaciones consagradas en el presente reglamento darán lugar a las sanciones contempladas en el numeral 1 del artículo anterior.

ARTÍCULO 150.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

PARAGRAFO 1: Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez de las edificaciones, o se produzca ruido molesto y actos que afecten la salud pública o que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o cuando a los bienes de dominio particular se les dé una destinación distinta a la contemplada en el presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO 2: Cuando la sanción consista en la imposición de multas sucesivas, éstas se cobrarán en el mes siguiente de ejecución de la sanción, vía facturación a cargo del propietario o tenedor responsable del bien inmueble que generó la sanción.

PARAGRAFO 3: Cuando la sanción se imponga a un tenedor de un bien inmueble, la facturación se vinculará al propietario que aparezca como responsable del referido bien inmueble.

ARTÍCULO 151. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. El Administrador estará facultado para actuar en forma inmediata, mientras se surte el debido proceso, en los siguientes casos:

1. En todos los eventos en los que los propietarios, tenedores o terceros realicen obras de modificación de los bienes de dominio privado o particular o de las fachadas internas sin el consentimiento del Administrador o del Consejo de Administración o de la Asamblea de Propietarios, el Administrador está facultado para exigir la suspensión inmediata de los trabajos e impedir la entrada de materiales y el acceso de los ejecutantes de las obras.

2. En los casos en que el comportamiento implique la ocupación indebida y/o no autorizada de las zonas comunes y demás áreas que sirvan para la circulación, y que puedan generar obstáculo para la movilización o evacuación por emergencia, el Administrador podrá exigir el despeje inmediato de las respectivas zonas.

PARAGRAFO 1: En caso de que el presunto infractor no proceda a la orden inmediata de despeje, el Administrador en compañía del equipo de trabajo especial que se designe para el efecto, trasladará a la bodega de la Fundación o lugar equivalente, la mercancía, muebles, escombros o similares que generan el obstáculo.

PARAGRAFO 2: Los costos de traslado (transporte y el valor del servicio del equipo de trabajo especial), así como el valor del bodegaje de la mercancía (que se calculará por el valor del metro cuadrado ocupado que se fije por el Administrador al inicio de cada año) o el valor de la disposición en caso de escombros o desechos, se cobrarán al presunto infractor en la facturación del mes siguiente conforme al procedimiento del artículo 150 de este reglamento.

PARAGRAFO 3: No se considerará ocupación de zona común cuando la mercancía o similar esté de tránsito para despacho. En todo caso, si el local al que pertenece la mercancía o similar está cerrado, se considerará que existe ocupación de zona común no autorizada y le serán aplicables las disposiciones del presente capítulo.

ARTÍCULO 152. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario y/o el tenedor de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO 153. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. En todo caso, el incumplimiento total o parcial de los copropietarios, tenedores o terceros, implicará, en forma adicionalmente la acción sancionatoria, la obligación de indemnizar los perjuicios causados a la Central, a los propietarios o terceros, con las consecuencias establecidas en la Ley y en el presente reglamento. Para el caso concreto, el juez natural para resolver las controversias relacionadas con indemnización de perjuicios, será la jurisdicción arbitral, por un (1) árbitro que designe la Cámara de Comercio Aburrá Sur.