

## DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 28 /LEY 675

Carlos Orozco <carlosorozco24@hotmail.es>

Jue 26/05/2022 16:27

Para: Secretaria3 Corte Constitucional <secretaria3@corteconstitucional.gov.co>

Buenas tardes, anexo demanda de inconstitucionalidad sobre asunto de la referencia, para susrtir el trámite correspondiente.

Muchas gracias.

Cordialmente,

Carlos Orozco

Medellín, mayo 26 de 2022

HONORABLES MAGISTRADOS  
CORTE CONSTITUCIONAL

[secretaria3@corteconstitucional.gov.co](mailto:secretaria3@corteconstitucional.gov.co)

E.S.D.

**Asunto:** ACCIÓN PÚBLICA DE INCONSTITUCIONALIDAD contra el NUMERAL 1 del ARTÍCULO 28 - Ley 675 de 2001 Régimen de P.H.

**Respetados Magistrados:**

Yo, Carlos Alberto Orozco Soto, ciudadano colombiano, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'387.710 de Bogotá, domiciliado en Medellín, en uso de mis derechos y deberes ciudadanos consagrados en los artículos [40](#) numeral 6º y [95](#) numeral 7º de la Constitución Política de 1.991, me dirijo a ustedes para interponer acción pública y demandar por inconstitucionalidad el Numeral primero del artículo 28 de la ley 675 de 2.001, en cuanto el legislativo al decretar esta ley sobrepasó el mandato constitucional estatuido en los ARTICULOS PRIMERO (estado social de derecho ), SEGUNDO ( el fin del estado es garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución ), CUARTO (Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales ), TRECE ( Todas las personas nacen iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos sin ninguna discriminación ), VEINTITRES (derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución) y VEINTINUEVE ( debido proceso ), de la Constitución Política.

**NORMA ACUSADA.**

NUMERAL 1 DEL ARTICULO 28 = Modificación de Coeficientes, LEY 675,  
que dice:

Capitulo VII - De los coeficientes de copropiedad

“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:

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

OBSERVACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DEMANDADA:

ÉSTE “NUMERAL 1” DEL ARTÍCULO 28, DEJA EN MANOS DE LOS PARTICULARES = Asamblea general de copropietarios con mayoría calificada de 70% coeficientes, LA DECISIÓN DE APLICAR O NO APLICAR ESOS ARTICULOS PRECEDENTES que determinan un debido proceso y el derecho a la igualdad (bajo los principios de legalidad-favorabilidad), fijados en los precedentes artículos # 25, 26 y 27, bajo la aplicación de los parámetros legales = área privada construida de cada inmueble y la PONDERACIÓN de parqueaderos y /o cuartos útiles.

CUANDO SE INCURRE EN ERRORES ARITMÉTICOS O CUANDO NO SE TUVIERON EN CUENTA LOS PARÁMETROS LEGALES (área privada construida y sus valores numéricos resultantes, con aproximación de hasta 5 decimales, ajustados a la realidad, ajustados a lo sustancial) DETERMINADOS EN LOS ARTICULOS PRECEDENTES # 25, 26 y 27, SIMPLEMENTE SE VIOLÓ EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA IGUALDAD, ASÍ COMO LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y

FAVORABILIDAD DE LA LEY, POR LO TANTO NO SE PUEDE HABLAR DE “MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES” , SINO DE “CORRECCIÓN DE COEFICIENTES” por haber INDEBIDO PROCESO; por lo que debería ser suficiente con que un copropietario pase la petición escrita al representante legal y éste DEBERIA estar obligado a corregir LA FACTURACIÓN INMEDIATAMENTE, ajustándose al DEBIDO PROCESO con los parámetros ajustados a la realidad, cumpliendo con el PRINCIPIO de LEGALIDAD, que es un deber constitucional fundamental (también es un derecho). El representante legal, tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir la ley, por lo que NO puede PERMITIR que se continúe facturando UN VALOR QUE NO ESTÁ AJUSTADO A LO REAL, QUE ES ILEGAL = revictimizando a los copropietarios afectados.

Muchas veces, los administradores de P.H. o los concejos de administración o asambleas generales de copropietarios se escudan en que no hay presupuesto para tramitar escritura pública de reforma al reglamento o dicen que la asamblea o el concejo de administración NO AUTORIZARON LA REFORMA AL REGLAMENTO, el cual a todas luces está con errores, violando el debido proceso, éste es mi caso.

### CASO REAL

Reglamento de mi copropiedad dice que los SIGUIENTES PARQUEADEROS, ENCIMA DE LA PLANCHA son “DESCUBIERTOS”, con ponderación 15%, facturan cuota administración de sólo 15% por cada metro cuadrado.

Vemos que TIENEN TECHO, por lo tanto, son: “CUBIERTOS”, entonces TODOS deberían ponderarse igual (50%) = refleja un INDEBIDO PROCESO.



El reglamento de mi copropiedad dice que los SIGUIENTES PARQUEADEROS, DEBAJO DE LA PLANCHA son "CUBIERTOS" con PONDERACIÓN 50%, facturan cuota administración de 50% por cada metro cuadrado.



Presenté tutela y me la negaron, también la impugnación, se fue a la Corte Constitucional para eventual revisión, que bueno se incluyera en unificación de tutelas pendientes.

Esta situación la estoy padeciendo hace dos años, donde han cambiado TRES concejos de administración y se han celebrado TRES ASAMBLEAS GENERALES DE COPROPIETARIOS (UNA ORDINARIA Y DOS EXTRAORDINARIAS, resultando que en las 3 asambleas y en los tres diferentes concejos de administración que se han conformado, HAN TERMINADO POR NO APROBAR la CORRECCIÓN, simplemente porque la mayoría son favorecidos (deshonestos) por los errores en los coeficientes del reglamento de PH desde hace 32 años, aunque hasta diciembre de

2020 facturaban correctamente, nueva administradora dice que tiene que cobrar con esos coeficientes errados porque así está en el reglamento, aunque es evidente el indebido proceso, entonces, la convivencia pacífica se acabó y por reclamar mis derechos y los de 51% de copropietarios afectados (pero que les da pena y/o miedo reclamar) todos los presentes en las asambleas me han calificado como mal vecino, fastidioso y alegan que estoy equivocado, al punto que nos vemos obligados a vender e irnos de éste edificio.

Lo anterior, a pesar de tener:

- 1- Un estado social de derecho determinado por la Constitución.
- 2- Un régimen de propiedad horizontal = Ley 675.
- 3- Un ente jurídico = edificio o conjunto de propiedad horizontal.
- 4- Un representante legal = administrador, quien está obligado por ley 675 a: "CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA LEY".
- 5- Una asamblea general de copropietarios, que está obligada a: "CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA LEY" y cuando sus DECISIONES no se ajustan a lo prescrito en ésta ley, entonces se deben dar por NO ESCRITAS (por violar el debido proceso, el derecho a la igualdad y el principio de legalidad de manera sustancial y formal y el principio de favorabilidad).

Este "NUMERAL 1", debe ser declarado INEXEQUIBLE, porque deja sin piso los artículos # 25, 26 y 27 (precedentes) de ley 675). No hay concordancia, no hay pertinencia, se rompe el principio de identidad flexible (las modificaciones o adiciones introducidas como artículos nuevos deben tener un vínculo razonable) entre éste numeral y el artículo que determina cuales son los parámetros legales (área privada construida) a tener en cuenta para respetar un DEBIDO PROCESO en la determinación de los coeficientes.

## OBJETIVO PRINCIPAL DE LA LEY

Las **leyes** establecen deberes y derechos a todos los ciudadanos por igual, para que la convivencia social sea posible. Ante la **ley**, todos los ciudadanos y ciudadanas son iguales, es decir que tienen las mismas obligaciones, las mismas responsabilidades y los mismos derechos.

## UNIDAD DE MATERIA EN UNA LEY

La **unidad de materia** es la exigencia superior de coherencia o relación directa entre la ley y las proposiciones contenidas en ella. Por lo que **se vulnera este principio si el contenido normativo no tiene una conexidad razonable con la temática general de la ley.**

## PARTES DE LA LEY

La **ley** tiene la siguiente estructura: **categoría normativa y numeración, título, texto normativo**, que se divide en **título preliminar, parte sustantiva y parte final, y anexo.**

## CARACTERISTICAS DE LA LEY

**Generalidad**: la ley comprende a todos aquellos que se encuentran en las condiciones previstas por ella, sin excepciones de ninguna clase.

**Obligatoriedad**: tiene carácter imperativo-atributivo, que **por una parte establece obligaciones o deberes jurídicos y por la otra otorga derechos.**

Éste “NUMERAL 1”, NO ESTÁ SUJETO A LAS GARANTIAS CONSTITUCIONALES de IGUALDAD y DEBIDO PROCESO, no tiene CONGRUENCIA / COHERENCIA, NO APUNTA A LA SEGURIDAD JURIDICA, VIOLA PRINCIPIO DE LEGALIDAD, NO HAY UNIDAD LEGAL EN EL TEMA CON LOS artículos 25, 26 y 27, ya que se viene fijando UN DEBIDO PROCESO y al llegar al “ARTICULO 28 NUMERAL 1”, SE ANULA ESE DEBIDO PROCESO QUE SE VENIA FIJANDO Y PASA A MANOS DE PARTICULARES (asamblea general) DECIDIR si se acogen o no a los artículos 25, 26 y 27, quedando al margen de la ley.

Otros apartes de la ley 675 dicen:

1- Ley 675 - CAPITULO II - De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

2- ARTÍCULO 7º. Conjuntos integrados por etapas.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

**CAPITULO VII**

**De los Coeficientes de copropiedad**

**ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.**

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 o conjunto.
2. El **porcentaje de participación** en la asamblea general de propietarios.  
**Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-522 de 2002](#).**

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 éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**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.

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

2- **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 representante legal = administrador de PH, tiene una obligación positiva o “de hacer”, cuando la ley 675 dice que administrador, concejo y asamblea general deben cumplir y hacer cumplir la ley, deben dar debidas garantías, ser competentes, independientes e imparciales, establecido por la ley.

El debido proceso es un derecho fundamental de aplicación inmediata que faculta a toda persona para exigir un proceso público y expedito en el cual se reconozcan todas las garantías sustanciales y procesales, desarrollado ante una autoridad competente que actúe con independencia e imparcialidad, y sin tener en cuenta consideraciones distintas a las previstas en la ley. Debe tener en cuenta el principio de legalidad, favorabilidad y retroactividad.

## **CORTE CONSTITUCIONAL T-290/98 MP DR ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO**

“...lo que se protege no es el riguroso seguimiento de reglas de orden legal, sino el manejo de reglas procesales para tomar decisiones que puedan justificarse jurídicamente, es decir, **hay que ver el debido proceso desde el ámbito constitucional y no desde el simplemente legal...**”.

“...el carácter fundamental del derecho al debido proceso proviene de su estrecho vínculo con el principio de legalidad al que deben ajustarse no

sólo las autoridades judiciales sino también en adelante, las administrativas, en la definición de los derechos de los individuos...”.

El **debido proceso** se aplicará a toda clase de actuaciones administrativas, busca evitar la arbitrariedad de quien administra o tiene el poder.

## NORMA CONSTITUCIONAL INFRINGIDA

### Constitución Política de la República de Colombia

#### TITULO I.

#### DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

**ARTICULO 1o.** Colombia es un Estado social de derecho.

Concordancias

Jurisprudencia Concordante

**ARTICULO 2o.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

**ARTICULO 4o.** La Constitución es norma de normas. En **todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley** u otra norma jurídica, **se aplicarán las disposiciones constitucionales**.

#### TITULO II.

#### DE LOS DERECHOS, LAS GARANTIAS Y LOS DEBERES

#### CAPITULO 1.

#### DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

**ARTICULO 13.** Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

**ARTICULO 29.** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

Debido proceso es un instrumento procesal que busca garantizar los derechos y apunta a la seguridad jurídica = principio de legalidad.

Se debe respetar el principio de legalidad como expresión democrática del Estado Social de Derecho, que da estructura racional, equitativa y justa a un debido proceso.

### CONSTITUCIÓN DE 1991 / Normas pertinentes

#### **CAPITULO 4. / DE LA PROTECCION Y APLICACION DE LOS DERECHOS**

**ARTICULO 86.** Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo. El fallo, que será de inmediato cumplimiento, podrá impugnarse ante el juez competente y, en todo caso, éste lo remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión.

**ARTICULO 87.** Toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo.

En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido.

**ARTICULO 88.** La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad pública, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella.

También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones particulares.

Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos.

## **CAPITULO 5. / DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES**

El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.

### [Jurisprudencia Concordante](#)

Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.

Son deberes de la persona y del ciudadano:

1. Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios. [Jurisprudencia Concordante](#)

4. Defender y difundir los derechos humanos como fundamento de la convivencia pacífica;

[Concordancias](#)

[Jurisprudencia Concordante](#)

## DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

El acceso debe estar enmarcado dentro de unos lineamientos básicos, como lo son el **respeto al derecho a un debido proceso y a los principios en él incorporados**, como lo son: el de la legalidad, la buena fé y la favorabilidad, entre otros...

### PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

La ley debe ser cierta, la existencia de certeza, es decir, clara, precisa y determinada por la Ley. El **principio de legalidad** es, sin lugar a dudas, el principio más importante del derecho administrativo, puesto que establece que todas las autoridades que componen el Estado deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le son atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas dichas facultades.

Sin embargo, la evolución del principio de legalidad lo ha llevado a incluir no solo a las demás normas con rango de ley, sino además a la Constitución y a las demás normas de rango inferior a la Ley.

El principio de legalidad es uno de los elementos que conforman el Estado de derecho, pues sirve de efectiva limitación al poder estatal en beneficio de los derechos de los individuos.

## COMPETENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Conforme a los artículos 241 de la Constitución Política y 43 de la Ley 270 de 1996, corresponde a la Corte Constitucional la guarda de la integridad y supremacía de la Constitución, y con tal fin, cumplirá la función de Decidir sobre las demandas de inconstitucionalidad que presenten los ciudadanos contra las leyes, tanto por su contenido material como por vicios de procedimiento en su formación.

Por su parte, el Decreto Legislativo 2067 de 1991 establece el régimen procedimental de los juicios y actuaciones que deban surtirse ante la Corte Constitucional.

Son ustedes, entonces, competentes. Honorables Magistrados, para conocer y fallar sobre esta demanda.

De los Honorables Magistrados,

Con todo respeto,



CARLOS ALBERTO OROZCO SOTO

CC No. 19´´387.710 de Bogotá

**El suscrito recibe notificaciones en:**

Correo: [carlosorozco24@hotmail.es](mailto:carlosorozco24@hotmail.es)