



Bogotá D.C., 20 JUN. 2011

COPIA

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
31/5/2011 09:56:54 POLICIA ANEXO:6  
AL CONTESTAR CITE: 1200-EZ-75809  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITENTE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO: MARIA GLORIA DIAZ PEÑA NESTOR TELLEZ MARCELA  
MAHECHA

Señores  
MARIA GLORIA DIAZ PEÑA  
NESTOR TELLEZ  
MARCELA MAHECHA  
Calle 72 A N° 94 A – 31, Interior 3, Apto. 301  
Conjunto Residencial La Gran Manzana II P.H.  
La Ciudad

Referencia: Imposición de Sanciones y Solución de Conflictos, Derecho de Petición  
4120-E1-62952 del 23/05/2011.  
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 31 de mayo de 2011.

Respetados señores,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, como el que plantea en su comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus peticiones sobre imposición de sanciones y solución de conflictos en la propiedad horizontal.

La ley 675 de 2001<sup>3</sup> establece que las sanciones aplicables por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, son las que se encuentran establecidas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

<sup>3</sup> "Por la cual se establece el Régimen de Propiedad Horizontal"

<sup>4</sup> "Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PÉCUNIARIAS. 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 por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.



Así mismo, el artículo 60 *ibídem* contempla los aspectos relacionados con la imposición de las sanciones, a saber:

"Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley." (Subrayado fuera de texto)

Conforme a lo enunciado, se puede afirmar que las sanciones que deben ser aplicadas por la asamblea de propietarios o el consejo de administración, según sea el caso, son las que se encuentran en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, sin que ellos puedan entrar a efectuar algún tipo de regulación diferente; siendo su cobro una de las funciones del administrador según lo contemplado por el numeral 8 del artículo 51 *idem*<sup>5</sup>.

Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de propiedad horizontal deberá contener las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 59 de la ley de propiedad horizontal.

De otra parte, una vez efectuado un análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que la ley no contempló una autoridad territorial o nacional que ejerza el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal. Sin embargo, cabe anotar que el régimen de propiedad horizontal contempla que: "Los administradores responderán por los

---

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, 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. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo." (Subrayado extratexto)

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR." La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna." (Subrayado extratexto)



*perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.*<sup>6</sup>, situaciones que deben ser dirimidas ante la autoridad judicial competente.

Adicionalmente, cualquier conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>7</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Builrago  
Fecha: 13/06/2011

<sup>6</sup> Ley 675 de 2001, artículo 50, Inciso 2°.

<sup>7</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."