



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá D.C.,

11 FEB. 2011

Señor  
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO  
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502  
Tel. 2133745  
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
11/2/2011 9:55:55 FOLIOS:3 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-9109  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

Referencia: Explotación Económica de Bienes Comunes y Otro, Derecho de Petición  
4120-E1-9109 del 31 de enero de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 2 de febrero de 2011.

Respetado señor Cuenca,

**COPIA**

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.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición, a saber:

**PREGUNTA 1:**

"Puede el administrador en su carácter de representante legal de la Copropiedad sometida al régimen previsto en la ley 675, investido de facultades para celebrar los "actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes.....relacionados con la explotación económica de los mismos ....con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes....." materializar esas atribuciones, sin desvirtuar el "sin ánimo de lucro" del ente jurídico y sin intervención de los órganos que como la Asamblea de Propietarios, es la encargada de aprobar "el presupuesto anual de ingresos y egresos" "autorizar la venta o división de los bienes, "cuando fuere el caso", reformar el reglamento, aprobar "las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias"

<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"





La Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, establece como una de las funciones del administrador "Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal."<sup>4</sup> por lo tanto, habría que verificar el respectivo reglamento de propiedad horizontal para determinar que facultades de disposición tiene el administrador sobre el uso y goce de los bienes comunes de la copropiedad para su explotación económica, ya que ésta es dable a la luz del parágrafo del artículo 33<sup>5</sup> ibídem, sin desvirtuar la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Adicionalmente, es de tener en cuenta que, mediante el Decreto 1060 de 2009<sup>6</sup>, se amplió el objeto social de la propiedad horizontal, en lo que atañe a la explotación económica de los bienes comunes, a saber:

*"ARTÍCULO PRIMERO: Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular."*

## PREGUNTA 2:

"Sin que se haya producido la venta real que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de propiedad y por tanto sin que se haya reunido la Asamblea, nombrado el representante legal que ella designe, y determinado los bienes comunes que por cualquier causa no estén aún terminados, ¿puede la Empresa Constructora del Edificio, entrar en proceso de LIQUIDACION y bajo éste carácter realizar actos propios de la enajenación del resto del predio y de terminación de la CONSTRUCCION? ¿Qué garantías relacionadas con la áreas pendientes de terminar su construcción, puede exigir a la empresa EN LIQUIDACION, los propietarios de los inmuebles con coeficientes inferiores al 51% y que determinación en el mismo sentido puede adoptar la Asamblea que se reúna cuando se supere esta cifra?"

<sup>3</sup> Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"

<sup>4</sup> Ver Ley 675 de 2001; Artículo 51, Numeral 7.

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro." (Subrayas extratextuales)

<sup>6</sup> "Por el cual se reglamentan los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001"



Con respecto a éste cuestionamiento, me permito decirle que prima facie habría que conocer los términos en que se liquide la sociedad constructora para determinar la posibilidad de que la sociedad en liquidación pueda construir, enajenar y entregar inmuebles conforme a lo establecido en el acuerdo liquidatorio, o en su defecto hacerse parte del proceso liquidatorio como acreedores de la sociedad, a fin de que sus obligaciones sean canceladas de acuerdo con la prelación y preferencia de que trata el artículo 2492 y siguientes del Código Civil.

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 (E)

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 04/02/2011

<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."