



Bogotá D.C., Julio 13 de 2010

1200-E2-082451

Señor  
LUIS HENRY SUAREZ ALFONSO  
Calle 7 No. 5-22  
Cel. 310 5598944  
La Ciudad

Referencia: Cuestionario, Derecho de Petición No. 4120-E1-82451 del 30 de junio de 2010.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 2 de julio de 2010.

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 y el Decreto-Ley 216 de 2003, 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

**PREGUNTA 1:**

*"1. Tiene voz y voto dentro de la asamblea de copropietario el Administrador de un edificio, así sea copropietario o de dar poder a otra persona, dada su condición de administrador, ya que no puede ser administrador y tomar decisiones a la vez (es decir juez y parte)."*

El régimen de propiedad horizontal no establece ningún tipo de inhabilidades para el administrador, lo que no implica que los propietarios puedan señalar los criterios para la elección de los miembros de los diferentes órganos de dirección y administración del edificio o conjunto, en el respectivo reglamento de la copropiedad.

Además, si el administrador es copropietario del edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal, está llamado a ejercer los derechos que le corresponden en su condición de propietario de una unidad privada.

La asamblea general de propietarios es quien nombra el administrador, cuando no existe consejo de administración, y si la elección se ajusta a la ley y/o al reglamento, un propietario puede ser administrador. Contrario sensu, se podría entrar a impugnar dicha decisión según lo establecido por el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.



**PREGUNTAS 2, 3 y 4:**

*"2. Puede ser presidente de una asamblea de copropietarios el administrador de un edificio?"*

*"3. Puede el administrador recibir poder para representar a un copropietario?"*

*"4. La Asamblea de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal puede impedir el uso de los parqueaderos comunales a un copropietario por el hecho de que no este habitando su propiedad, desconociendo así al derecho a la igualdad como comunero?"*

La Ley 675 de 2001 no establece ningún parámetro respecto a los tres temas consultados, lo que no implica que los propietarios puedan señalar los criterios para ejercer la presidencia de la asamblea de propietarios, la representación de los copropietarios en cabeza del administrador y regular lo referente al uso del parqueadero, en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**PREGUNTA 5:**

*"5. Es legal que una Asamblea de copropietarios implante sanciones para los copropietarios que hacen uso de parqueaderos comunales por el hecho de no ser residentes, pero si obligado a pagar administración como los residentes?"*

Se hace necesario identificar dos aspectos, el primero, la regulación que se tiene respecto al uso de los bienes comunes (parqueadero) y, el segundo, la imposición de sanciones por el incumplimiento de dicho reglamento. En consecuencia, en ningún caso la asamblea general de propietarios podrá sancionar por el incumplimiento de una conducta que no esté expresamente consagrada en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal; igualmente, las únicas sanciones que puede imponer son las establecidas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>.

Por otra parte, el simple hecho de ser propietario de una unidad privada dentro del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, implica la obligación de contribución al pago de las expensas comunes, así no se encuentre residiendo en la unidad privada<sup>2</sup>.

**PREGUNTAS 6 y 7:**

<sup>1</sup> "Ley 675 de 2001. Artículo 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. 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.

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."

<sup>2</sup> Ver parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001.



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

“6. Puede una asamblea de copropietarios aplicar una sanción sin notificar la presunta falta al inculpado sin aplicar o permitir el derecho a defensa, presentar pruebas, contradecir o impugnar, violando así el derecho al debido proceso?”

“7. Se debe sancionar monetariamente fundamentalmente, o se debe aplicar las sanciones paulatinas agotando las demás represiones: **llamado de atención personal y llamado de atención público (por escrito)?**”

Respecto a la imposición de sanciones, el artículo 60 de la Ley 675 de 2001 establece que: “...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.” (subrayado extratexto).

Al tenor de lo transcrito, se puede afirmar que la asamblea general de propietarios puede imponer las sanciones atendiendo los criterios de proporcionalidad y graduación, es decir, que dependiendo la gravedad de la infracción se puede dar aplicación a cualquiera de las sanciones establecidas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001. Siempre y cuando se respete el debido proceso, lo que incluye la oportuna notificación, con el objeto de ejercer el derecho de defensa.

### PREGUNTA 8:

“8. Es legal que el Administrador de un edificio realice una convocatoria a una asamblea extraordinaria con solo un cartel a la entrada del edificio y omita convocar a los copropietarios por comunicación escrita tal y como lo ordena el reglamento **“CONVOCATORIA toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del edificio”?**”

Si el procedimiento de convocatoria está establecido por el reglamento de propiedad horizontal, no estaría dentro del marco legal cualquier forma de convocatoria que no cumpla dicho formalismo. En virtud de lo anterior, el propietario que no esté de acuerdo con las decisiones que se tomen en la reunión de asamblea de propietarios perfectamente podría impugnarla según lo establecido por el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

### PREGUNTAS 9 y 10:

“9. Es justo y legal que el Administrador un edificio imponga una sanción a un copropietario por inasistencia a una asamblea extraordinaria cuando no ha sido convocado a tal asamblea y desconocía tal convocatoria por no ser residente en el edificio?”

“10. Es competencia de un Administrador de un edificio sometido a propiedad Horizontal colocar sanciones o es función de la Asamblea?”

Conforme al artículo 60 del régimen de propiedad horizontal, las sanciones deberán ser **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



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.  
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362  
Telefax: 340 62 12  
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1





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.” (Subrayado extra texto)

Además, si la asamblea no fue convocada en la forma indicada en la ley o reglamento, no podrá sancionarse a los copropietarios por su inasistencia.

**PREGUNTA 11:**

*“11. Puede la Asamblea de Copropietarios y el Administrador de un Edificio ignorar el numeral 5 del artículo 2° de la ley 675 de 2001 y el artículo 60 de la misma ley sobre el procedimiento para imponer sanciones, vulnerar el debido proceso, conculcar el derecho de defensa y contradicción e impugnación y simplemente facturar una sanción monetaria por no asistir a una asamblea extraordinaria a la cual no fue convocado sin siquiera notificarle al interesado la falta y posterior sanción?”*

Como lo afirma el peticionario, ninguna actuación desplegada por los órganos de dirección y administración puede vulnerar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, que le asiste al inculpado o presunto infractor, al tenor del numeral 5° del artículo 2 de la Ley 675 de 2001. Así mismo, es de resaltar que el competente para imponer sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias es la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, según sea el caso.

**PREGUNTA 12:**

*“12. Es legal que después de tener cuarenta y cuatro (44) años el uso, goce y disfrute de un área común no esencial de uso exclusivo colocar tributos por el uso, goce y disfrute de esta misma área, y considerando que adquirió estos derechos a la luz de la legislaciones anteriores y esta protegido por el artículo 58 de la Constitución Nacional: “...Artículo 58: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores....”?”*

El régimen de propiedad horizontal al tratar el tema del uso exclusivo de los bienes comunes establece que los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados, entre otros aspectos a: “Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.”<sup>3</sup>.

En atención a lo enunciado, se puede afirmar que la asamblea general de propietarios es el órgano que determina las compensaciones económicas por el uso exclusivo de los bienes comunes asignados a los propietarios de unidades privadas.

<sup>3</sup> Ver numeral 4° del artículo 23 de la Ley 675 de 2001.



Adicionalmente, es pertinente recordar que los bienes comunes asignados al uso exclusivo de uno de los propietarios de un bien privado, no es un acto traslativo de dominio, como se quiere hacer ver por parte del peticionario, debido a que la titularidad del bien común siempre será de propiedad de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal.

**PREGUNTA 13:**

*“13. Pueden los copropietarios en una asamblea ignorar los coeficientes de propiedad y colocar una cuota de administración caprichosamente sin tener en cuenta dichos coeficientes?”*

Para dar respuesta a este interrogante me permito transcribir el artículo 25 de la ley 675 de 2001, a saber:

“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.
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.” (Subrayado fuera de texto)

En virtud de lo cual, las cuotas de administración deberán establecerse con base en los coeficientes de copropiedad.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ**  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales  
Revisó: Andrés Mejía Pizano