



Bogotá D.C., 24-Septiembre-2009

1200-E2-107840

Señores

GABRIEL ROZO CASTILLO

MECHTILD CORREDOR CARRASCO

Calle 27B Sur No. 35A-08, Apartamento 304 y 201

Edificio Mirador del Parque II PH, Barrio Los Sauces

La Ciudad

Referencia: Solución de Conflictos y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-107840 del 16 de septiembre de 2009, Adición Dr. P. 4120-E1-101497.

Respetados señores,

Para dar respuesta a su adición al derecho de petición radicado ante la Alcaldía Local 16 de Puente Aranda el pasado 4 de agosto de 2009 con el No. 2009-162-004943-2, siendo remitido y recibido en este Ministerio con radicación No. 4120-E1-101497 del 1 de septiembre de 2009, el cual fue resuelto a través del Oficio 1200-E2-101497 del 9 de septiembre de 2009; nuevamente me permito señalar 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, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se plantea que:

“Nuestras Reclamaciones son las siguientes:

- 1.- Cambio de administrador por ineptitud y negativa a firmar el contrato convenido con el Consejo, so pretexto de carencia de la póliza de Incendio y Terremoto, exigencia legal que solo puede adquirirse por la buena gestión administrativa que despliegue el representante legal, que actualmente no existe.
- 2.- Adquisición de la póliza de seguros que ampare las áreas comunes del Edificio, ante los riesgos de Incendio y Terremoto, los que son de exigencia obligatoria conforme lo estipula la Ley 675 de 2001.
- 3.- Legalización de nombramiento del administrador, requisito de exigencia legal para la propiedad horizontal.
- 4.- Manejo de los dineros del edificio, mediante cuenta bancaria, dado que actualmente el supuesto administrador los maneja como “**plata de bolsillo**” con los consecuentes riesgos que esto representa.
- 5.- Una contratación del servicio de vigilancia con empresa debidamente registrada y autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, en concordancia con las leyes laborales en lo atinente a los horarios y la prestación del servicio como tal.

6.- El cumplimiento por parte del supuesto administrador en lo que hace referencia a la radicación de actas de asambleas generales y de reuniones de consejo en un libro de actas, numerado por folios y con las correspondientes firmas de presidente y secretario, toda vez que es práctica común en las asambleas, leer el acta anterior, solo ante la solicitud de alguno de los copropietarios y en hojas sueltas. Así mismo instar al administrador para que efectúe la respectiva publicación de las mismas dentro de los términos de ley, ya que hasta la fecha nunca lo ha hecho.” (sic)

En primera instancia, hay que aclarar que la suscripción del contrato de vinculación con el administrador lo debe realizar el presidente del Consejo de Administración, según lo establecido por el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001¹. En segundo lugar, para poder ostentar la representación legal de la PH, se deben inscribir los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, para el caso el contrato de vinculación del administrador, ante el funcionario competente de la correspondiente Alcaldía Municipal o Distrital², quien es el ente encargado de expedir la respectiva Certificación sobre la Existencia y Representación Legal de la PH; inscripción que debe ser realizada por el mismo administrador³.

En cuanto a la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, le informo que cuando se presente un 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

¹ “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los 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.

PARÁGRAFO 1o. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.
(...)” (subrayado fuera de texto)

² “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.” (subrayado fuera de texto)

³ Ver pie de página 7, Ley 675 de 2001, Artículo 51, numeral 9.



la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).

De otro lado, por el hecho de no tener un representante legal para la propiedad horizontal, se restringe a dicha persona jurídica para que celebre cualquier tipo de acto jurídico, que para el caso sería "... la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes, ..." ⁴ de la Propiedad Horizontal. Obligación que debe cumplir el administrador dentro de la función de conservación de los bienes comunes de la PH ⁵.

Con respecto a la apertura de una cuenta bancaria para el manejo de los recursos de la PH, esto debe estar establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en caso de no ser así, la asamblea general de propietarios en su condición de órgano de dirección y administración, puede ordenar que el administrador maneje dichos recursos a través de una cuenta bancaria; pero lo más importante para precaver situaciones abusivas en el manejo del dinero dentro de la propiedad horizontal, está en la adecuada selección de quien será administrador y en la elaboración y suscripción de un contrato en donde se determine las responsabilidades del manejo de las cuentas y dineros de la copropiedad, debidamente amparados por pólizas para el manejo del dinero y responsabilidad civil.

La contratación del servicio de vigilancia con una empresa debidamente registrada y autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, debe ser un acto ejecutado por el administrador; de no ser así, esto podría ocasionar que la contratación realizada no se enmarque dentro de los parámetros legales, lo que ocasionaría sanciones por parte de la Superintendencia. No obstante lo anterior, es de recordar que los administradores deben responder por los perjuicios que por dolo, culpa grave o leve ocasionen a la PH ⁶.

Por último, los artículos 47 y 51 de la Ley 675 de 2001, establecen la realización de actas para las actuaciones surtidas por la asamblea general y el consejo de administración, indicando que se deben llevar unos libros donde se guarden estas actas, ya que es una obligación del administrador poner en conocimiento de los propietarios y residentes las actas de dichas instancias administrativas, las cuales deberán permanecer bajo la custodia del mismo ⁷; quien tiene a su cargo la conservación de los bienes de la PH,

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 15, Parágrafo 1.

⁵ Ver pie de página 7, Ley 675 de 2001, Artículo 51, numeral 7.

⁶ Ver Pie de Página 1.

⁷ "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:

(...)

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.



entre los que se encuentran dichas actas. Adicionalmente, el hecho de mantener un libro de actas permite tener un elemento probatorio para efectos de la impugnación de las decisiones contempladas en las mismas.

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

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía

7. 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.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

(...)” (subrayado fuera de texto)