MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 28-02-2020 10:45
Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0015428 Fol:3 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / NELLY YASMIN RODRIGUEZ IDARRAGA
DESTINO JANETH GOMEZ
ASUNTO CAMBIO REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL
OBS PROYECTO: MARCELA CARDONA

2020EE0015428

Bogotá D.C.,

Señora
JANETH GOMEZ
Correo: contadorligia@hotmail.com

Asunto: Consulta – Cambio de régimen propiedad horizontal
Radicado 2020ER0014764 del 17/02/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 18/02/2020.

Respetada Señora Janeth,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001[1], se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011[2], 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSULTA:

"Por favor me indiquen la Ley donde se encuentra tipificada la sanción hacia los propietarios de edificios construidos antes del año 2001 por no pasar a la Ley 675 de 2001. Toda vez que la sentencia C-488 de 2002 en su numeral 6 sobre la decisión resuelve en el parágrafo ***Tercero*** *– INHIBIRSE: aclara que es un procedimiento voluntario de adaptación, cuya afirmación requiero me confirmen si la* ***sentencia C-488 de 2002****, sigue vigente."(sic)*

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.[3]

---

[1] *"Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"*
[2] *"Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."*
"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:
(…) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (…)"
[3] *"Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".*

Es dable precisar que la Ley 675 de 2001 no estableció una entidad, organismo u autoridad distrital o nacional para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibídem[4].

Es necesario precisar que de conformidad con lo establecido en los artículos 86[5] y 87[6] de la Ley 675 de 2001, todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben regirse por la citada ley, por lo que claramente se puede afirmar que la norma que rige la propiedad horizontal es la Ley 675 de 2001, la cual derogó las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998.

Adicionalmente, el artículo 86 de la citada norma, estableció el término de un año a partir de la entrada en vigencia de la ley para que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes de las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 se ajustaran a la normativa de la Ley 675 de 2001, sus reglamentos; disposición que fue prorrogada por seis (6) meses mediante el Decreto 1380 de 2002, siendo hasta el 11 de enero de 2003 la fecha límite para realizar dichas reformas.

Es decir, que a partir del 12 de enero de 2003 las propiedades horizontales que no realizaron las respectivas reformas a los reglamentos de propiedad horizontal para acogerse a las disposiciones legales, se aplicará en forma automática, las normas de orden público[7] que rigen la propiedad horizontal, contentivas en la Ley 675 de 2001.

---

[4] Ley 675 de 2001, Artículo 38 "Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
(…) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. (…)".

[5] Ley 675 de 2001. Artículo 86. "RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces".

[6] Ley 675 de 2001. Artículo 87. "VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas."

[7] "Las normas de orden público son las que tienden a asegurar la organización que posee una sociedad para su normal y correcto funcionamiento y tienen como característica predominante que interesan más a la comunidad que a los hombres individualmente considerados y se inspiran más en el interés general que en el de los individuos." GOMEZ CARVAJAO, Mariela. Teoría General del Acto o Negocio Jurídico.

Así las cosas, si la reforma a los estatutos y al reglamento se encuentra ajustado al procedimiento establecido por la Le 675 de 2001, dicha reforma puede ser considerada valida y legal.

Sobre el interrogante si la sentencia C- 488 de 2002 se encuentra en firme es pertinente manifestar que los fallos que dicte la Corte en ejercicio del control constitucional hacen tránsito a cosa juzgada constitucional. Ninguna autoridad podrá reproducir el contenido material del acto jurídico declarado inexequible por razones de fondo, mientras subsistan en la Carta las disposiciones que sirvieron para hacer la confrontación entre la norma ordinaria y la Constitución[8].

Aclarado lo anterior es importante resaltar lo dicho por la corte con relación a la adopción de la Ley 675 de 2001, en la sentencia 488 de 2002, a saber.

> *"4.3.1 Tal como lo ha definido la jurisprudencia constitucional, del artículo 16 de la Constitución Política se deriva el reconocimiento de la persona como ser autónomo, capaz de elegir dentro de un amplio margen de opciones aquello que le conviene, en un marco general de respeto por los derechos de los demás y por el orden jurídico.*
>
> *Dentro del ámbito de las relaciones interpersonales la libertad de elegir se materializa mediante actos o declaraciones de voluntad que le permiten al sujeto ejercen derechos, asumir responsabilidades, conseguir ventajas, disminuir costos y minimizar riesgos en sus relaciones patrimoniales con miras a satisfacer su propio interés, sin desconocer los derechos del otro y el interés general.*
>
> *No obstante, la autonomía privada no puede ser por sí idónea para crear estados jurídicos permanentes de efectos generales, sin que por ello el legislador pueda desconocer la autonomía individual, por cuya virtud el asociado puede elegir el lugar y la forma en que prefiere satisfacer sus necesidades de espacio.*
>
> *Ahora bien, al parecer de la Corte dentro del marco general de respeto por el derecho de los asociados de optar por uno u otro esquema de propiedad inmobiliaria, debe entenderse que las expresiones en estudio conceden un plazo perentorio a los propietarios de edificios o conjuntos, para someter a consideración de la asamblea las nuevas previsiones legales en la materia, a fin de que conforme a sus reglamentos vigentes decidan si acogen o no el esquema legal de propiedad compartida diseñado por la Ley 675 de 2001. Decisión que no obsta para que si en el término previsto no se somete el asunto a la consideración de la asamblea, y si sometido a ésta no es acogido los edificios o conjuntos se entienda sujetos a las disposiciones de la Ley 675, en todos aquellos aspectos que no desfiguran las facultades que adquirieron, ni les impongan nuevas obligaciones y cargas.*
>
> *En otras palabras, contrario a lo planteado por la actora, vencido el término concedido por el inciso primero de la Ley 675 de 2001 los copropietarios y moradores, individualmente considerados, y los consorcios, como entes organizados, que accedieron al esquema de propiedad horizontal, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no quedaran vinculados en forma automática a otra modalidad de propiedad inmobiliaria, como quiera que el artículo 58 de la Constitución Política les garantiza que las facultades que adquirieron*

[8] *Artículo 243 de la Constitución Política.*

les serán respetadas, que no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones, y que sus cargas no podrán ser incrementadas.

A menos que en ejercicio de su libre voluntad de determinación, acogiendo lo previsto en sus reglamentos vigentes, decidan modificar el derecho que adquirieron, acogiendo, en lo pertinente a la configuración del nuevo derecho, los dictados de la Ley 675 de 2001.

Lo dicho porque las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 regularon de manera distinta los aspectos reales y las relaciones obligacionales entre copropietarios y terceros, por razón del derecho sobre las unidades privadas y sobre los bienes comunes.

(…)

La expresión "y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional";

En el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenido en el inciso segundo de la misma disposición

De modo que los edificios y conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado."

Con relación a lo mencionado por la corte, los conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad (con excepción de las normas de orden público contentivas en la Ley 675 que se entienden incorporadas), salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 como

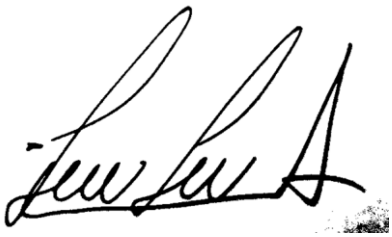
quiera que el artículo 58 de la Constitución Política les garantiza que las facultades que adquirieron les serán respetadas, que no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones, y que sus cargas no podrán ser incrementadas.

Es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, 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, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER0014764 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28[9] del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,



LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeon.
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.
Fecha: 26/02/2020

[9] *"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."*