



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Prosperidad  
para todos

Bogotá D.C. - 1 JUN. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
2/6/2011 13:14:53 FOLIOS:3 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-57572  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:JOSE ALEJANDRO BOTERO VELASQUEZ

Señor  
JOSE ALEJANDRO BOTERO VELASQUEZ  
Calle 31 AC N° 53A-38, Barrio Santa María II  
E-mail: [josebotero1@hotmail.com](mailto:josebotero1@hotmail.com)  
Cel.: 321 7698274  
Tel.: 2774705  
Itagüi, Antioquia

**COPIA**

Referencia: Revisión Ley 675 de 2001 y Responsabilidad del Consejo de Administración, Derecho de Petición 4120-E1-57572 del 11/05/2011 y 4120-E1-65129 del 26/05/2011.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 23 y 27 de mayo de 2011.

Respetado señor Botero,

Previo a dar respuesta al oficio 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, razón por la cual no puede 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 petición enviadas a la Presidencia de la República el pasado 8 de mayo de 2011 (Radicado 4120-E1-57572) y el 18 de mayo de 2011 (Radicado 4120-E1-65129), las cuales fueron remitidas a este Ministerio, sobre su solicitud de revisar la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, en los aspectos de vigilancia y control de la propiedad horizontal, así como sobre las responsabilidades en que incurren los miembros de los consejos de administración.

<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 medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"





Para atender sus cuestionamientos, nos permitimos reiterar lo informado mediante el memorando 1200-E2-46853 del 2 de mayo del presente año, el cual transcribo a continuación:

"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 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>4</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.).

Ahora bien, en relación con su petición de modificar la Ley 675 de 2001, me permito informarle que el artículo 155<sup>5</sup> de la Constitución Política consagra un mecanismo de participación ciudadana para presentar proyectos de ley, para lo cual se requiere de un número de ciudadanos igual o superior al cinco por ciento del censo electoral existente en la fecha de presentación del proyecto de ley."

Adicionalmente, para complementar la respuesta a sus inquietudes en lo relativo a la responsabilidad que tienen los miembros del Consejo de Administración, me permito informarle que la Ley 675 de 2001 guarda silencio respecto a este tema; sin embargo, se considera que a ellos se les podría endilgar responsabilidad civil o penal por sus actos, cuando exista extralimitación u omisión en el cumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal, las cuales deben ser

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001, artículo 50, Inciso 2°.

<sup>5</sup> Constitución Política, Artículo 155. "Podrán presentar proyectos de ley o de reforma constitucional, un número de ciudadanos igual o superior al cinco por ciento del censo electoral existente en la fecha respectiva o el treinta por ciento de los concejales o diputados del país. La iniciativa popular será tramitada por el Congreso, de conformidad con lo establecido en el artículo 163, para los proyectos que hayan sido objeto de manifestación de urgencia.

Los ciudadanos proponentes tendrán derecho a designar un vocero que será oído por las Cámaras en todas las etapas del trámite."  
(Subrayado extratexto)

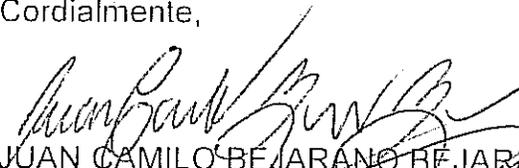




tratadas ante la autoridad judicial competente.

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>6</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 30/05/2011.

<sup>6</sup> Código Contencioso Administrativo. Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las alienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

