

2024EE0031441



Bogotá, D.C.

Señores

[REDACTED]
[REDACTED]

ASUNTO: Consulta: Régimen de transición y certificación representante legal
Radicado 2024ER0033426 de fecha 15/03/2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 18/03/2024

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por la Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos de la Alcaldía mayor de Bogotá, en la que plantea interrogantes relacionados con el régimen de transición y el certificado de representación legal, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus 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 término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

¹ "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. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

ANTECEDENTES:

1. Nuestra copropiedad denominada [REDACTED] se encuentra sometida al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante Escritura Publica N° 333 de [REDACTED], protocolizada ante la Notaria [REDACTED] del Circulo de Bogotá D.C. registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula [REDACTED].
2. La Escritura Publica [REDACTED], contenía el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado de acuerdo a lo establecido en la Ley 182 de 1948.
3. (...)
4. Posteriormente, la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE PERSONAS JURÍDICAS SIN ÁNIMO DE LUCRO, (...) Decretó la Disolución, Cancelación de la Personería Jurídica y su liquidación, mediante Resolución No. 004 del 19 de abril de 2010."

Previo a resolver las consultas elevadas en su escrito, es preciso manifestar que de conformidad el artículo 3 de la Ley 16 de 1985³, la persona jurídica constituida como propiedad horizontal, era definida como una persona jurídica sin ánimo de lucro que tenía la obligación de cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento

³ Derogada por el art. 87 de la Ley 675 de 2001

de propiedad horizontal, administrar los bienes de uso común y ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses de los copropietarios.

Sin embargo, la Ley 675 de 2001⁴ derogó la norma precitada y estableció en el artículo 86 un régimen de transición para que los edificios y conjuntos modificaran sus reglamentos internos, en los siguientes términos:

"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. (...)"

La Corte Constitucional en sentencia C-488 de 2002⁵ se pronunció frente a este punto, indicando que la ineficacia de que trata el artículo 86 abarca únicamente aquellas disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal que contraríen las normas de orden público establecidas en la Ley 675 de 2001. Lo anterior en la medida en que solo es necesario limitar la capacidad reguladora de los copropietarios frente a sus modos de convivencia comunitaria, cuando se esté en presencia de *"intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales"*⁶.

En el sentir de la Corte, se entiende que las copropiedades tienen protegida su autonomía privada de la voluntad a través de la cual se pueden o no modificar los reglamentos de propiedad horizontal por los que se encuentran regidas, pero en todo caso, el contenido de los reglamentos no podrá contrariar las normas de orden público contenidas en la Ley 675 de 2001, por lo que en ese orden de ideas, todo reglamento tendrá que ajustarse al contenido de las normas de orden público que no pueden ver afectada su aplicabilidad por la no modificación de los reglamentos, o por las reformas que a estos se hagan en ejercicio de la autonomía de la voluntad antes mencionada.

En consecuencia, aquellos reglamentos de propiedad horizontal que no sean modificados tras la vigencia de la Ley 675 de 2001 continuarán estando vigentes y serán aplicables a la copropiedad. No obstante: (i) se entenderán incorporadas a este las disposiciones de la Ley 675 de 2001; y (ii) aquellas disposiciones del

⁴ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

⁵ Corte Constitucional. Sentencia C-488/02 del 26 de junio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis. En esta ocasión, la declara la exequibilidad condicionada, limitando la ineficacia de pleno derecho de que trata el artículo 'en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley'.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-488/02 ibidem.

Reglamento o decisiones que se adopten en contravía de las normas de orden público estipuladas en la Ley 675 de 2001 serán ineficaces de pleno derecho.

A este respecto, bien podría la copropiedad por medio de sus órganos de administración revisar las disposiciones del Reglamento de cara a identificar qué artículos de la Ley 675 de 2001 se deberán entender adheridos y cuáles sería ineficaces (entendidos por no escritos), con el fin de darle pleno cumplimiento a la Ley.

No obstante, teniendo en cuenta que según lo manifestado en su escrito en el año 2010 la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Personas Jurídicas sin Ánimo de Lucro, decretó la disolución, cancelación de la Personería Jurídica y su liquidación, la propiedad horizontal se deberá constituir de nuevo y posteriormente registrar la propiedad horizontal a fin de dar aplicación a lo regulado en la Ley 675 de 2001.

CONSULTA 1:

"(...)1. ¿Si por carecer la copropiedad denominada [REDACTED] P. H del estatuto de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la ley permite al Consejo de administración nombrar al administrador del Conjunto multifamiliar y celebrar contratos con personas naturales o jurídicas?"

De acuerdo a lo anterior y a lo narrado en su consulta, que dicho conjunto se encuentra liquidado y disuelto, no sería aplicable dicho reglamento por cuanto la propiedad horizontal carece de personería jurídica, por lo que conforme se señaló al principio de este escrito, será necesario constituirla nuevamente teniendo en cuenta que la persona jurídica nace por virtud de la ley, cuando se realiza el registro del régimen de propiedad horizontal (reglamento elevado a escritura pública) en la oficina de registro e instrumentos públicos del municipio donde se localice la propiedad

Es así como la elección del administrador y la posterior celebración de contratos en nombre de la propiedad horizontal, será objeto de discusión una vez esta sea constituida y cuente con personería jurídica.

Es así como el acto de constitución que permite que esta surja a la vida jurídica como persona jurídica de dominio especial, compromete la suscripción de escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Posterior al acto de constitución, se debe llevar a cabo el procedimiento de reconocimiento de la propiedad horizontal, ante el ente territorial donde se encuentra ubicada la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, esto con el fin que se pueda acreditar frente a terceros la existencia de la copropiedad.

CONSULTA 2:

"2. Permite la ley 675 de 2001 a los funcionarios de la Alcaldía Local de Kennedy, certificar la representación legal del _____ A PRESENTACIÓN ante el funcionario de la ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA de construcción del Régimen de propiedad horizontal, conformado de acuerdo a la ley (sic) 675 de 2001?" (sic).

La Ley 675 de 2001 establece ciertos requisitos y procedimientos para la constitución y funcionamiento de la propiedad horizontal. En general, para que un conjunto multifamiliar se constituya como propiedad horizontal, es necesario que se cumplan una serie de formalidades legales, que incluyen la elaboración y registro de una escritura pública que establezca el régimen de propiedad horizontal, como se establece en los artículos 4⁷, 5 y 6 de la mencionada ley.

Debe aclararse que la inscripción del administrador ante la alcaldía del lugar donde se encuentra la copropiedad es un acto que permite hacer público el nuevo nombramiento y sea oponible a terceros, lo cual se hace de conformidad con lo señalado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, en el cual se ha establecido lo siguiente:

"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 (...)"

Según lo citado, las alcaldías municipales o distritales tienen la competencia para inscribir y realizar la posterior certificación de la existencia y representación legal de las propiedades horizontales y, para la realización de la mencionada inscripción se requiere la presentación de la escritura pública registrada ante el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos y los documentos con los cuales se acrediten los nombramientos del administrador y revisor fiscal.

Debe advertirse que, si bien el nombramiento del administrador es suficiente para que se pueda ejercer la representación legal de la copropiedad, la inscripción del acto de nombramiento es necesaria en la medida en que con dicho acto se hace oponible a terceros, es decir, que la inscripción del nombramiento

⁷ "Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley."

le da publicidad y coloca en conocimiento de terceros la situación jurídica de la copropiedad en relación con su representación legal.

Por lo tanto y frente a su interrogante, la escritura pública registrada es un documento fundamental que evidencia la constitución legal del régimen de propiedad horizontal y la distribución de unidades privadas y áreas comunes. Por lo tanto, es poco probable que los funcionarios de la Alcaldía Local de Kennedy puedan certificar la representación legal del conjunto multifamiliar sin este documento.

En resumen, para obtener la certificación de representación legal del conjunto, normalmente se requerirá la presentación de la escritura pública registrada que establece el régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001

En conclusión, deberán analizar y reunirse a fin de constituir la copropiedad bajo el régimen de propiedad horizontal y posteriormente realizar los registros pertinentes para ser reconocida y regulada bajo la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0033426, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,



NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN

Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Elaboró:
Johana Marcela Cardona Galeon
Abogada Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastian Hernández Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁸ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.