

2024EE0043986



Bogotá, D.C.

Señor

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Asunto:** Consulta – Varios Propiedad Horizontal  
Radicado 2024ER0074575 del 28/05/2024  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 28/05/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual requiere información sobre algunos temas de propiedad horizontal, 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 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, 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 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"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*

<sup>1</sup> "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. (...)"

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

*misma de los conceptos, ellos se equiparán 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:

#### **CONSULTA 1:**

*"1. Cuál es la entidad que fija los intereses moratorios cuando los propietarios de unidades privadas en propiedad horizontal no pagan cumplidamente las expensas de administración? Cuál es el porcentaje de interés y a partir de qué fecha la legislación nacional impuso los mencionados intereses? (Sic)*

Antes de entrar a dar respuesta a sus inquietudes es importante definir el concepto de interés moratorio, el cual en palabras de la Corte Constitucional<sup>3</sup>, se entiende que son aquellos que se pagan para el resarcimiento tarifado o indemnización de los perjuicios que padece el acreedor por no tener consigo el dinero en la oportunidad debida.

Desde el punto de vista de la doctrina, Guillermo Ospina Fernández<sup>4</sup> establece que los intereses moratorios son aquellos que el deudor debe pagar a título de indemnización de perjuicios desde el momento en que se constituya en mora de pagar su crédito.

Aclarada la definición de intereses moratorios, se pasa a revisar lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 sobre el tema.

El artículo 30 de la Ley 675 de 2001 dispone:

**"ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia**

<sup>3</sup> Corte Constitucional, sentencia C-604 de 2012. M.P Jorge Pretelt Chaljub.

<sup>4</sup> OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. 2018. Régimen General de las Obligaciones (8va Edición). Temis.

Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**PARÁGRAFO.** *La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios". (Subrayado Extra texto)*

Conforme a la norma expuesta, los intereses moratorios son impuestos por la misma norma en un porcentaje de una y media veces del interés bancario corriente, el cual debe ser certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, anteriormente Superintendencia bancaria.

La Superintendencia Financiera de Colombia es la entidad encargada de calcular y certificar mediante resolución la tasa de interés bancario corriente

Ahora, de acuerdo con la facultad dada por el régimen de propiedad horizontal, esto es, la Ley 675 de 2001, la asamblea general podrá establecer un interés más bajo del señalado en el artículo 30 de la mencionada ley; dicho tema deberá ser tratado en asamblea ordinaria y con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

De otro lado, el artículo 1617 del Código Civil estipula la indemnización por mora en obligaciones de dinero, que como se indicó en la definición de intereses moratorios, estos constituyen una indemnización:

**"ARTICULO 1617. <INDEMNIZACION POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO>.** *Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

*1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.*

*El interés legal se fija en seis por ciento anual.*

*2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.*

*3a.) Los intereses atrasados no producen interés.*

*4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.*

Ahora bien, la imposición de los intereses moratorios por incumplimiento en el pago de las expensas fue impuesto a partir de la expedición de la entrada en vigor de la Ley 675 de 2001.

## CONSULTA 2:

*"2. Desde qué fecha el consejo de administración de propiedad horizontal puede ser integrado por más de tres propietarios o sus delegados?"*

El Capítulo XII de la Ley 675 de 2001 regula los Consejos de Administración, es así como el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 estipula la obligatoriedad de tener como órgano de intermediación entre los propietarios y el administrador, así:

**"ARTÍCULO 53. OBLIGATORIEDAD.** *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.*

*Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal".*

La norma transcrita entró en vigor a partir del 4 de agosto de 2001, es decir, que a partir del 4 de agosto de 2001 se debe aplicar lo dispuesto respecto a la conformación de los consejos de administración.

## CONSULTA 3:

*"3. Sí la propiedad horizontal no adecuó el reglamento de conformidad con la ley 675 de 2001 en el tiempo establecido en el Art. 86 de la mencionada ley significa que el reglamento no modificado sigue prevaleciendo ante dicha ley."*

Es necesario precisar que de conformidad con lo establecido en los artículos 86<sup>5</sup> y 87<sup>6</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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".

<sup>6</sup> 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."

Adicionalmente, el artículo 86 estableció el término de un año a partir de la entrada en vigor 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 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 entenderá que la reforma al reglamento de propiedad horizontal no rige y por lo tanto se aplicará en forma automática, las normas de orden público<sup>7</sup> que rigen la propiedad horizontal, esto es, Ley 675 de 2001.

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-488 de 2002<sup>8</sup> se ha pronunciado sobre la exequibilidad del artículo 86 y la expresión "*Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas*", al establecer que:

*"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"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2º, 4º y 58 constitucionales, 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, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley.*

*De modo que los edificios y conjuntos que el 4º 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 4º y 6º 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*

---

<sup>7</sup> "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.

<sup>8</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-488 del 26 de junio de 2002, MP. Alvaro Tafur Galvis.

*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". (Subrayado extra texto).*

De lo manifestado por la honorable Corte Constitucional, es viable afirmar que una vez entrada en vigencia la Ley 675 de 2001, los conjuntos o edificios que se hubieren constituido como propiedad horizontal antes de entrar en vigencia la mencionada ley, es decir, el 4 de agosto de 2001, continuaran rigiéndose por la misma normatividad siempre y cuando estas no contraríen una norma de orden público contenida en la mencionada ley, salvo que los copropietarios decidan regirse por la Ley 675 de 2001.

#### **CONSULTA 4:**

*"4. A qué órgano de administración de la propiedad horizontal le corresponde cobrar los intereses moratorios por el pago retardado de las expensas y cuales son las implicaciones de no hacerlo?" (Sic).*

Conforme al artículo 51 del régimen de propiedad horizontal, el administrador tiene dentro de sus funciones, la de:

*"(...) 8- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna." (Subrayado Extra Texto)*

Otras funciones del administrador, que, si bien no están contenidas en la ley pero que nacen de su propia naturaleza, tienen que ver con la educación de la comunidad, la permanente información respecto a temas como la convivencia, la seguridad, las normas legales, y en general todas las cuestiones que competan a la comunidad de copropietarios.

Así mismo, el administrador posee unas atribuciones y responsabilidades en la propiedad horizontal, como representante legal, gerente y tesorero, tales como:

- *El administrador cuenta con atribuciones suficientes para utilizar los recurso humanos, los bienes, los recursos logísticos, y los fondos de la copropiedad, en beneficio y para el servicio racional de la misma, con ajuste a las leyes y reglamentos, pudiendo entonces tomar las medidas tendientes a garantizar el normal funcionamiento de la copropiedad, ordenar y ejecutar el gasto de acuerdo a un presupuesto aprobado por*

*la asamblea, tomar las medidas necesarias para mantener en buen estado los bienes, equipos y edificaciones de la comunidad, etc.*

Teniendo en cuenta que la ley es clara al establecer las responsabilidades del administrador<sup>9</sup>, es lógico que se le deban respetar sus atribuciones, sin pretender "coadministrar" junto con él, salvo que expresamente se asuma la responsabilidad de tal "coadministración" y se le exonere de toda responsabilidad.

Como puede verse, el administrador cuenta con todas las facultades otorgadas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal sin que sea necesaria la intervención de la asamblea, con excepción de algunos casos específicos que la misma ley lo establece, tales como: el uso exclusivo de bienes comunes, etc.

Aunado a lo anterior, es pertinente mencionar que debido a que los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están regulados por la Ley 675 de 2001<sup>10</sup>, lo que atañe a la responsabilidad del administrador se resuelve bajo el inciso 2º del artículo 50 de la mencionada ley, la cual dispone 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".*

Norma de la cual se logra determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer.

Adicionalmente, respetuosamente se sugiere a los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal que, al vincular al administrador, soliciten la constitución de garantías de seriedad, calidad y cumplimiento e incluso de responsabilidad extracontractual. De manera tal que, si se llega a incumplir alguna de las obligaciones legales a cargo de la copropiedad o contractuales por parte del administrador, la copropiedad pueda obtener el resarcimiento patrimonial por la conducta desplegada por el administrador en virtud de la póliza constituida.

### **CONSULTAS 5, 6 y 7:**

*"5. Los arrendatarios de unidades privadas en la copropiedad horizontal pueden hacer directamente Peticiones a la administración para informarse respecto del funcionamiento administrativo de dicha propiedad?" (Sic)*

*"6. A los arrendatarios de locales en la propiedad horizontal, directamente, les es permitido solicitar a la administración copia del acta de asamblea y consejo de administración?" (sic)*

---

<sup>9</sup> Artículo 50 de la Ley 675 de 2001 "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>10</sup> "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

*"7. En qué tiempo, después de efectuada la reunión, la administración de la propiedad horizontal debe poner en conocimiento de propietarios y moradores del conjunto o edificio las actas de administración y consejo de administración y si es una obligación legal del administrador hacerlo. Cuales son las implicaciones legales de no hacerlo en el tiempo dispuesto para ello" (Sic).*

Verificado el régimen de propiedad horizontal se observa que no está reglamentado el derecho de petición en las propiedades horizontales; sin embargo, la Ley 1755 de 2015<sup>11</sup> prevé el derecho de petición ante organizaciones privadas con el fin de garantizar los derechos fundamentales, así:

*"Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

*Las organizaciones privadas solo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.*

*Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se regirán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.*

*(...)*

**PARÁGRAFO 3o.** *Ninguna entidad privada podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas, so pena de incurrir en sanciones y/o multas por parte de las autoridades competentes".*

De otra parte, tenemos que sobre el particular la Corte Constitucional mediante Sentencia C-818 del 1 de noviembre de 2011, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, declaró inexecutable, con efectos diferidos a partir del 31 de diciembre de 2014, los artículos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que hacen referencia al derecho de petición, sentencia de la cual se puede destacar lo siguiente:

*"(...) En efecto, el ejercicio de derecho de petición comienza con la posibilidad de dirigirse respetuosamente a las autoridades, tal y como lo señala el primer enunciado normativo del artículo 23 cuando señala que "Todo persona tiene derecho*

---

<sup>11</sup> Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

*a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general (...)"*.

*Esta solicitud desencadena la actuación correspondiente, esto es, que dentro de un término razonable, se profiera una decisión de fondo, el cual constituye un segundo elemento integrado a la noción del derecho que el artículo 23 superior recoge- "y a obtener pronta resolución"-.*

*Además, como tercer enunciado, encontramos el segundo párrafo de la disposición constitucional que señala que la ley "podrá reglamentar su ejercicio ante organización privadas para garantizar los derechos fundamentales". Es decir, la reglamentación de estos tres elementos identifican e individualizan el derecho fundamental.(...)*

*3.1.1.7. Frente al tercer elemento del derecho, los artículos 32 a 33 regulan la facultad de presentar derechos de petición ante los particulares. Esta regulación resulta de suma importancia por cuanto, a diferencia de los sostenido por algunos intervinientes, demuestra que no sólo se estableció un trámite administrativo dirigido a que las autoridades públicas dieran respuesta a las peticiones presentadas, sino que: (i) establece los casos en que es procedente la presentación de derechos de petición ante los particulares y (ii) se imponen obligaciones frente al derecho fundamental en cabeza de los mismos.*

*En efecto, el Capítulo III establece las reglas para la presentación de los derechos de petición ante organizaciones e instituciones privadas en los artículos 32 a 33. La norma consagra que estas peticiones se someterán a los principios y reglas contenidas en el Código y sólo se podrá oponer reserva en los casos consagrados en el artículo 24. Las peticiones ante empresas o personas que administran archivos de carácter financiero, crediticio y comercial, de servicios y proveniente de terceros países se regularán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del habeas data. Este derecho también podrá ser reclamado cuando el solicitante se encuentre en situación de indefensión u subordinación o se encuentre ejerciendo una posición dominante. El artículo 33 señala que dicha garantía también puede exigirse a las Cajas de Compensación Familiar y las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral.*

*3.1.1.8. Por otra parte, la regulación hecha por la Ley 1437 de 2001 establece limitaciones al derecho fundamental de petición, en razón del acceso limitado a ciertos documentos que gozan de reserva. En este sentido, el Capítulo II del Código Contencioso consagra reglas especiales para el acceso de información, estableciendo la regla general que sólo tendrán carácter de reservado las informaciones sometidos a reserva por la Constitución o la ley, en especial, los protegidos por el secreto comercial o industrial, los relacionados con la defensa o seguridad nacional, los amparados por el secreto profesional, los que involucren derechos a la privacidad e intimidad de las personas, incluidas en las hojas de vida, la historia laboral y los expedientes pensionales y demás registros de personal que obren en los archivos de las instituciones públicas o privadas, así como la historia clínica, salvo que sean solicitados por los propios interesados o por sus apoderados con facultad expresa para acceder a esa información, los relativos a las condiciones financieras de las operaciones de crédito público y tesorería que realice la Nación. Los artículos 25 a 27 establecen que toda petición respecto a estas informaciones será negada en forma motivada. Si la persona interesada insiste corresponderá a la jurisdicción contenciosa administrativa decidir si niega o acepta la petición formulada. Esta reserva no será oponible a los funcionarios judiciales y administrativos. (...)" (Subrayado extra texto).*

Cabe resaltar que la Corte Constitucional en Sentencia 318 de 2002<sup>12</sup>, dispuso que los residentes en la propiedad horizontal que no sean propietarios puedan elevar derechos de petición, siempre y cuando se vean afectados por las decisiones de la asamblea general o por las autoridades internas.

De acuerdo con la norma transcrita y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, se puede concluir que el derecho de petición puede ser ejercido por cualquier persona ante organizaciones privadas (edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal), siempre y cuando busque garantizar derechos fundamentales (vida, trabajo, etc.).

Los tenedores de bienes privados, que no son propietarios, únicamente podrán efectuar la revisión de documentos cuando estén siendo afectados por las decisiones de la Asamblea general de propietarios o los órganos internos de la propiedad horizontal, y cuando se pretenda garantizar un derecho fundamental.

Además, es dable afirmar que los moradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que no sean propietarios pueden elevar peticiones, cuando sean afectados por decisiones de la asamblea general o de sus órganos internos.

De otro lado, el artículo 47 de la Ley 675 consagra la obligación de la entrega de actas por parte del administrador, en los siguientes términos:

"Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite." (Subrayado y negrilla extra texto)

---

<sup>12</sup> Sentencia 318 del 2 de mayo de 2002, MP Alfredo Beltrán Sierra.

"(...) 4.6 Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

Es obvio, entonces, que una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.

4.7 De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho. (...)". (Subrayado extra texto)

El parágrafo de la misma normatividad dispone que: *"Todo propietario a que se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su Delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo."*

En ese orden de ideas las únicas personas facultadas para solicitar la expedición de las actas de los órganos de administración y dirección de la copropiedad (asamblea, consejo y administración) y demás documentos necesarios para saber cuál es el estado administrativo, operativo o financiero de la propiedad horizontal son los copropietarios, existiendo la limitación jurisprudencial frente a particulares que solo pueden conocer documentos que pretendan garantizar sus derechos fundamentales.

### **CONSULTA 8:**

*"8. Las acción popular que trata la ley 472 de 1998 se puede ejercitar contra la administración de la propiedad horizontal por violación a los derechos colectivos? Así mismo, la acción de cumplimiento que trata la ley 393 de 1997 se pueden ejercitar contra la administración de la propiedad horizontal por el incumplimiento de normas del reglamento de propiedad horizontal?" (sic)*

Como primera medida es de indicar que el artículo 88 de la Constitución Política, dispone que las acciones populares proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos de la comunidad, lo cual está amparado en el mismo sentido por el artículo 9 de la Ley 472 de 1998, norma por la cual se establecido que dichas acciones se invocan para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos o restituir las cosas a su estado anterior.

De otro lado, el artículo 87 de la Constitución Política contempla *"Toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo. En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido"*, así mismo el artículo 1 de la Ley 393 de 1997<sup>13</sup>, señaló que toda persona podrá acudir ante autoridad judicial definida en dicha ley para hacer efectivo el cumplimiento de normas aplicables con fuerza material de ley o actos administrativos.

Ahora bien, la misma Ley 393 de 1997 que regula el artículo 87 de la Constitución Política reguló quienes son los titulares de la acción, así:

*"Artículo 4. Titulares de la Acción. Cualquier persona podrá ejercer la Acción de Cumplimiento frente a normas con fuerza material de Ley o Actos Administrativos. También podrán ejercitar la Acción de Cumplimiento de normas con fuerza material de Ley o Actos Administrativos:*

---

<sup>13</sup> Por la cual se desarrolla el artículo 87 de la Constitución Política.

- a) Los Servidores Públicos; en especial: el Procurador General de la Nación, los Procuradores Delegados, Regionales y Provinciales, el Defensor del Pueblo y sus delegados, los Personeros Municipales, el Contralor General de la República, los Contralores Departamentales, Distritales y Municipales.
- b) Las Organizaciones Sociales.
- c) Las Organizaciones No Gubernamentales”.

En conclusión, la procedencia o no de cualquiera de las acciones dependerá del caso y los hechos concretos, lo cual deberá determinarse con la asesoría de un profesional del derecho.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0074575, 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 28<sup>14</sup> 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 Hernandez Yunis  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**  
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>14</sup> "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.