

 <p>Libertad y Orden Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio República de Colombia</p>	<p><b>NOTIFICACIÓN POR AVISO</b> OTRAS DEPENDENCIAS</p>	<p>Versión: 2.0</p>
		<p>Fecha: 18-04-2013</p>
		<p>Código: GD-F-19</p>

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que por la siguiente causal no existe número (*Diferentes razones no se encontró la dirección, no existe número rehusado a recibir...*) no fue posible notificar personalmente al ciudadano ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCIA .

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y la Oficina Asesora Jurídica, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2014EE0090179 (ver documentos adjuntos) de fecha 22/10/2014, a través del cual se da respuesta a la CONSULTA 2014ER0082597 (Ver adjunto).

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Pagina Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 07/11/2014

Fecha de desfijación 18/05/2014

**JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Mike Castro Roa. – OAJ.  
Elaboro: Doris Alicia Jurado Regalado.- OAJ. *aj*





**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

Bogotá, D. C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 22-10-2014 08:50  
Al Contestar Cite Este No.: 2014EE0090179 Fol:3 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA  
DESTINO ABEL AUGUSTO AGUILAR GARCIA  
ASUNTO CONSULTA ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCIA  
OBS PROYECTO DORIS ALICIA JURADO REGALADO||

2014EE0090179



Doctor  
Abel Augusto Roldan Garcia  
Calle 70 No. 17-39 Oficina 301  
Teléfono 4857924-4937886  
Bogotá D.C.

ASUNTO: Consulta: Calidad de propietario en propiedad horizontal  
Rad. 2014ER0082597 del 11 de septiembre de 2014  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 12 de septiembre de 2014.

Respetado doctor:

Mediante comunicación con el radicado del asunto enviada por usted, se solicita resolver las consultas presentadas, relacionadas con quien ostenta la calidad de propietario dentro de una propiedad horizontal. Sobre el particular es pertinente señalar que de acuerdo con los artículos 1° y 7° del Decreto Ley 3571 de 2011, corresponde a esta oficina emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones, razón por la cual, no le es posible pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En tal sentido daremos respuesta en los siguientes términos:

CONSULTA 1.

*"1.Cuál es el documento legal idóneo para acreditar la calidad de propietario en una propiedad horizontal?"*

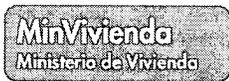
El artículo 1° de la Ley 675 de 2001 define la propiedad horizontal como una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Ahora bien, el artículo 669 del Código Civil señala que el dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

 Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223  
[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)  
Página 1 de 5





**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

De otro lado, el artículo 756 ibídem, establece que se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos y conforme al artículo 759 del Código Civil en mención, los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.

Por consiguiente, la propiedad horizontal está referida tanto a la propiedad que ejerce una persona sobre un bien privado en los términos previstos en el Código Civil, como a los derechos que comparte con otros propietarios sobre la titularidad del dominio de los llamados bienes comunes que se enmarca en la denominada copropiedad, lo que permite el ejercicio del derecho que se tienen sobre los bienes privados.

De lo anterior, se puede concluir que el documento idóneo para acreditar la calidad de propietario en una propiedad horizontal, es el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de la zona respectiva donde se ubique el inmueble privado.

## CONSULTA 2.

*"2. La existencia de una relación de convivencia o sociedad conyugal vigente le atribuye la calidad de propietario a los cónyuges o compañeros, aun cuando solo uno de ellos este registrado en el certificado de tradición y libertad ?"*

Frente a la sociedad conyugal el artículo 180 del Código Civil<sup>1</sup> prevé que por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges, según las reglas del título 22, libro IV del Código Civil, esto en concordancia con lo dispuesto por el artículo 1795<sup>2</sup> de la misma norma, que establece la presunción legal en el sentido de que todo lo que se encuentre en poder de cualquiera de los cónyuges se presume de la sociedad, si esta no se ha disuelto de conformidad con la ley.

Por su parte, la Ley 979 de 2005 "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 54 de 1990 y se establecen unos mecanismos ágiles para demostrar la unión marital de hecho y sus efectos patrimoniales entre compañeros permanentes" determina los casos en que se presume la existencia de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes y cuando se puede declarar judicialmente en el artículo 1º de tal disposición normativa, que en su texto señala:

<sup>1</sup> Código Civil, Artículo 180. *Sociedad Conyugal. Modificado por el art. 13, Decreto 2820 de 1974. El nuevo texto es el siguiente: Por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges, según las reglas del título 22, libro IV del Código Civil.*

<sup>2</sup> Código Civil, Artículo 1795. *Presunción de Dominio de la Sociedad Conyugal. Toda cantidad de dinero y de cosas fungibles, todas las especies, créditos, derechos y acciones que existieren en poder de cualquiera de los cónyuges al tiempo de disolverse la sociedad, se presumirán pertenecer a ella, a menos que aparezca o se pruebe lo contrario. (...)*

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 2 de 5



CO13/5250

CO13/5249



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**“ARTÍCULO 1o.** El artículo 2o. de la Ley 54 de 1990, quedará así:

**Artículo 2o.** Se presume sociedad patrimonial entre compañeros permanentes y hay lugar a declararla judicialmente en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando exista unión marital de hecho durante un lapso no inferior a dos años, entre un hombre y una mujer sin impedimento legal para contraer matrimonio;
- b) Cuando exista una unión marital de hecho por un lapso no inferior a dos años e impedimento legal para contraer matrimonio por parte de uno o de ambos compañeros permanentes, siempre y cuando la sociedad o sociedades conyugales anteriores hayan sido disueltas y liquidadas por lo menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital de hecho.

Los compañeros permanentes que se encuentren en alguno de los casos anteriores podrán declarar la existencia de la sociedad patrimonial acudiendo a los siguientes medios:

1. Por mutuo consentimiento declarado mediante escritura pública ante Notario donde dé fe de la existencia de dicha sociedad y acrediten la unión marital de hecho y los demás presupuestos que se prevén en los literales a) y b) del presente artículo.
2. Por manifestación expresa mediante acta suscrita en un centro de conciliación legalmente reconocido demostrando la existencia de los requisitos previstos en los literales a) y b) de este artículo.”

Dadas las anteriores consideraciones, el certificado de tradición y libertad de un inmueble si bien otorga la calidad de propietario, ello no impide que el bien pueda eventualmente hacer parte de una sociedad conyugal o patrimonial entre compañeros permanentes, atendiendo la presunción legal que contempla la ley en cuanto a los bienes de los cónyuges o compañeros permanentes. Sin embargo cabe precisar que, hasta tanto no se constituya y disuelva la unión marital de hecho, el único propietario del bien inmueble es quien ostente la titularidad del bien en el certificado de tradición y libertad, tal como se explicó en la respuesta brindada a su primera consulta.

### CONSULTA 3.

*“3. Un tercero apoderado por un propietario puede pertenecer al Consejo de Administración de una propiedad horizontal?”*

Sobre el particular se debe señalar que la Ley 675 de 2001 en su artículo 53 establece que el consejo de administración estará “..., integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.” (Subrayado fuera de texto).

Conforme a lo anterior, es dable precisar en qué consiste la figura del delegado, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, por

 Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 3 de 5





**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

lo cual se debe acudir al sentido natural de las palabras<sup>3</sup>. Por consiguiente, el diccionario de la Real Academia define la palabra delegado, así: “*Se dice de la persona en quien se delega una facultad o jurisdicción*” y de igual manera se define delegar como: “*Dicho de una persona: Dar a otra la jurisdicción que tiene por su dignidad u oficio, para que haga sus veces o para conferirle su representación.*”, por lo que se puede deducir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta, siempre y cuando quien actúe como delegado deberá ser una persona que ostente la calidad de propietario, al tenor de lo establecido por el artículo 53 de la Ley 675 de 2001.

De otro lado, la Ley 675 de 2001<sup>4</sup> no establece los formalismos que se deben cumplir para ostentar la condición de delegado de los propietarios de unidades privadas para ser miembro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, se considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario<sup>5</sup>.

Así mismo, es de tener en cuenta que los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001<sup>6</sup>, siendo el tema subexámene una norma imperativa (artículo 53 ibídem) al tratarse de la integración de los consejos de administración en la propiedad horizontal; y al ser una norma de obligatorio cumplimiento, los reglamentos de la PH no pueden ir en contra de lo que se establece en la ley.

En este orden de ideas, se puede inferir que la delegación que haga un propietario para que su representante y/o autorizado sea parte del consejo de administración, debe encontrarse de manera clara y expresa en el documento que se haya utilizado para hacerlo saber a los demás copropietarios que hacen parte de la asamblea general. Sin embargo, hay que tener en cuenta que uno es el poder para actuar en la asamblea general de propietarios y otro es el poder para ser delegado en el consejo de administración, sin perjuicio que éstos se otorguen en un mismo documento.

Es importante resaltar, que la Ley 675 de 2001 no establece ningún tipo de inhabilidades para los miembros del consejo de administración, lo que no implica que los propietarios puedan señalar los criterios para la elección de los miembros

<sup>3</sup> “Código Civil, ARTÍCULO 28, Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.”

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”

<sup>5</sup> La delegación para ser parte del Consejo de Administración bien podría hacerse a través de un poder general, un poder especial o una autorización, entre otros.

<sup>6</sup> “Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 5. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

(...)

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.(...)”

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 4 de 5



CO13/5250

CO13/5249



MinViviendo  
Ministerio de Viviendo

PROSPERIDAD  
PARA TODOS

de los diferentes órganos de dirección y administración del edificio o conjunto, en el respectivo reglamento de la copropiedad.

No obstante lo anterior, la asamblea general de propietarios es quien determina quienes conforman el consejo de administración<sup>7</sup>, y si la elección se ajusta a la ley y/o el reglamento, este propietario podrá ser parte del consejo de administración.

Cabe recordar que las decisiones que tome la asamblea general de propietarios, pueden ser impugnadas, tal como el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, nos lo dice: *"Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*

En los anteriores términos se da respuesta al radicado 2014ER0082597, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>8</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

JULIAN ANDRES VASCO LOATZA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Doris Alicia Jurado Regalado  
Revisó: Hector Alexander Torres Morales  
Fecha: 10/10/2014

<sup>7</sup> 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: (...) 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..(...)*"

<sup>8</sup> *"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."*

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 5 de 5



CO13/5250

CO13/5249

