

**NOTIFICACIÓN POR AVISO
OTRAS DEPENDENCIAS**

Versión: 3.0

Fecha: 21-04-2015

Código: GD-F-19

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 (C2) Cerrado segundo intento, no fue posible notificar personalmente a los ciudadanos MISAEL VARGAS, LEONOR CASTRO Y OTROS.

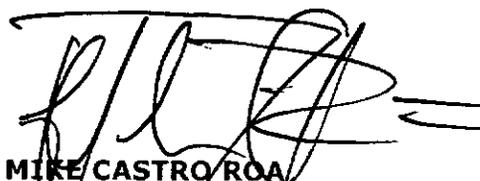
El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2016E0090416.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

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

Fecha de fijación: 25 de noviembre de 2016

Fecha de desfijación: 02 de diciembre de 2016


MIKE CASTRO ROA

Coordinador Grupo Conceptos - Oficina Asesora Jurídica

Elaboro: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez
Revisó: Mike Castro Roa

11/11/11

2016EE0090416



específicamente lo atinente a los coeficientes de copropiedad⁶, que son los que determinan "El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)"⁷. (Subrayado extra texto)

De conformidad con lo enunciado se entiende que todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular. Contrario sensu, cualquier contribución que se haya pactado estará dentro del arbitrio de los consensuantes su cumplimiento, subrayando que cualquier disposición del reglamento de propiedad horizontal contraria a la ley, se tiene por no escrita.⁸

CONSULTAS B, C, D, E:

B. Se nos facilite una respuesta de fondo, oportuna explícita dentro de los términos de ley en HECHOS DE INCONFORMIDAD.

C. Se Nos Expida Las Copias De Las Actas De Procedimiento Administrativo, Desde que se inicio el proceso del conjunto.

D. Se nos presente en LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS el libro de afiliados por el concejo administrativo. Y Dentro de los términos de ley y que las pretensiones se dé una respuesta de fondo.

E. Por consiguiente citamos a Los Firmantes de este documento realizar una asamblea general de los propietarios dentro de los términos de ley DE FORMA URGENTE. Para el día 11 de septiembre del año 2016 en un horario de 2: pm. En adelante. (...)

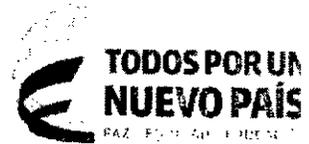
⁶ Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es dable el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados.

⁷ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

⁸ Artículo 5 de la Ley 675 de 2001: "Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: (...) 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."



2016EE0090416



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 (v.gr. vida, trabajo, etc.), y en los eventos de requerirse documentos estos pueden ser suministrados salvo que se encuentren bajo reserva legal, es decir, que la ley haya determinado su prohibición para darlos a conocer.

Por otra parte, respecto al administrador, el numeral 3 del artículo 51¹⁰ de la Ley 675 de 2001, establece que está en cabeza de aquel el deber de poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, las actas generales y del consejo de administración en el caso de que este constituido.

Es pertinente destacar lo que al respecto dice el artículo 47 de la Ley 675 de 2001:

*"Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, (...) 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. (...) **Parágrafo.** Todo propietario a quien 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." (Subrayado extra texto)*

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)

¹⁰ ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. (...)

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

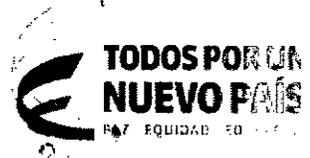
Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 5 de 9



2016EE0090416



Es decir, que el administrador tiene 20 días hábiles para poner en conocimiento la respectiva acta, en caso de no hacerlo, se puede acudir a la alcaldía municipal o distrital, para realizar la reclamación y de esta forma obtener el acta solicitada.

En ese orden de ideas, el administrador de una propiedad horizontal no debe negar a los copropietarios la expedición de las actas de los órganos de administración y dirección de la copropiedad (asamblea, consejo y administración) y los documentos necesarios para conocer el estado administrativo, operativo o financiero de la propiedad horizontal a los copropietarios (como los estatutos de la propiedad horizontal).

De lo anterior podemos colegir que, en caso de que el administrador incumpla con las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001 o las ejecute de manera irregular, tenemos que frente a la responsabilidad del administrador el numeral 2^o¹¹ del artículo 50 de la ley 675 de 2001, especifica que este debe responder por los perjuicios causados a la persona jurídica o a terceros, por dolo o culpa, subrayando que se presume la culpa leve cuando se trate de casos en los que existe incumplimiento de sus funciones o extralimitación de las mismas, violación al reglamento de propiedad horizontal o a la ley. Sin embargo se deduce que los casos de responsabilidad deben ser dirimidos ante una autoridad competente que pueda determinar los perjuicios derivados de un posible incumplimiento de la relación contractual entre el administrador y la copropiedad; y el grado de responsabilidad.

CONSULTAS F y G:

"(...)

F. De forma muy evidente se nos rinda un informe detallado cuales fueron los motivos del retiro de la administradora en propiedad y/o porque se declaran insubsistente de su cargo. Desde luego con acervo probatorio y/o testigos validos en la GRAVEDAD DE JURAMENTO.

¹¹ "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."



2016EE0090416

REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINVIVIENDA



G. Se Presente la Terna de (3) candidatos A La Gerencia Administrativa, De Acuerdo Al Artículo 126 De La C.P.C. (...)

H. E igual se presente una superación de la problemática existente, por tratarse de presentar acciones lesivas y se presume fuera de los términos de ley. Hacia la convivencia social de las familias residentes. Ejemplo; El Autonombramiento De Presidente del Concejo A El Cargo De Administrador, De Lo Cual Esta Fuera De Los Terminos De Ley Y Es Violatorio Los Terminos Legales.(...)” (sic)

Es pertinente señalar el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 el cual establece lo siguiente:

"Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

(...)

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (...)"

De lo anterior podemos colegir que el administrador del edificio o conjunto es designado por la asamblea general de propietarios, salvo que exista consejo de administración, el cual será quien lo elige. Para dicho nombramiento es necesario tener en cuenta lo establecido en el párrafo 2º del citado artículo, donde se especifica que al tratarse de conjuntos residenciales, edificios o conjuntos de uso mixto y comercial, el administrador debe acreditar idoneidad para ocupar el cargo; la ley de propiedad horizontal no establece requisitos adicionales para ser administrador sin embargo este tema puede ser objeto de regulación por parte del reglamento de propiedad horizontal.

Cabe resaltar que es la asamblea o el consejo de administración quien deberá designar el administrador, velando por que dicha elección corresponda a las necesidades de la propiedad horizontal.



Subrayando que en caso de que la decisión sea tomada por el consejo de administración, debe tenerse en cuenta el artículo 54¹² de la Ley 675 de 2001, el cual señala que dicho órgano debe deliberar y decidir con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

Respecto al consejo de administración el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 señala lo siguiente:

"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."

De la norma transcrita es preciso subrayar que los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con mas de treinta bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos deben tener un consejo de administración, el cual se integra con tres o mas propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios¹³, por lo que se colige que al elegir un miembro en específico, debe ser ese propietario quien ocupe el cargo y no otro distinto pues se estaría omitiendo la voluntad de la asamblea como máximo órgano.

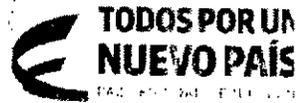
Por otra parte la Ley 675 de 2001 señala en el articulo transcrito, que pueden ser elegidos como miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales. Al hacer referencia a los delegados, entendemos que son aquellos a los que les otorgue poder de representación el propietario.

¹² "El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.(Subrayado extra texto)

¹³ Ley 675 de 2001, Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal (...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.(...)" (subrayado extra texto)

2016EE0090416



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.).

Por último, esta oficina asesora correrá traslado de su solicitud de acompañamiento a la Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda de este Ministerio para que se realice el respectivo acompañamiento social.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2016ER0092858, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,


LUZ SILENE ROMERO SAJONA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ.
Fecha: 21/09/2016.

¹⁴"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."



Servicio Postal
 17000 DE 2017-6
 325 G 55 A 55
 sea 181 31 5000 111 210

433
 72

CORREO CERTIFICADO NACIONAL



RN661906979CO

UAC.CENTRO
 6586831

31/10/2016 13:52 13

1111
 557

Remitente
 Nombre/ Razón Social: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
 Dirección: CALLE 18 # 7-59
 Referencia: 2016EED009418
 Teléfono: 0
 Código Postal: 110321008
 Ciudad: BOGOTA D.C.
 Depto: BOGOTA D.C.
 Código Operativo 1111767

RE	Renusado	CI	C2	Graba:
NE	No existe	NI	I2	No cobrado
NR	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Apartado Censurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza 14 y 14
<input checked="" type="checkbox"/> Dirección errada				

Destinatario
 Nombre/ Razón Social: MISAEI VARGAS LEONOR
 Dirección: CLL 54 C 99a 41 SUR CONJUNTO VILLA KAREN II ETAPA
 Tel:
 Código Postal: 110711068
 Ciudad: BOGOTA D.C.
 Depto: BOGOTA D.C.
 Código Operativo 1111557

Firma nombre y apellido del destinatario:
 C.G. 920
 Hora: 9:20

Valores
 Peso Físico(gra):200
 Peso Volumétrico(gra):0
 Peso Facturado(gra):200
 Valor Declarado:\$0
 Valor Flote:\$5 200
 Costo de manejo:\$0
 Valor Total:\$5 200

Dice Contener:
 Observaciones del cliente:
 mterio r

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
 Distribuidor:
 Gestión de entrega:
 cr dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa



1111767111557RN661906979CO

Principal Bogotá D.C. Calle 14 # 100-100 Bogotá D.C. / www.472.com en línea Nacional 8000 870 / Tel. Colombia 571 4722000. Men. Transporte Lic. de carga 0007780 del 20 de mayo de 2014/MTC Re. Ministerio de Transportes y Comunicaciones del 20 de mayo de 2014

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio - MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
 CALLE 18 # 7-59

BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C.
 Código Postal: 110321008
 RN661906979CO

MISAEI VARGAS LEONOR

CLL 54 C 99a 41 SUR
 VILLA KAREN II ETAPA
 BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C.
 Código Postal: 110711068

Fecha de Admisión:
 31/10/2016 13:52:13

corp 0 472 0 41 21/05/2014

1111
 UAC.CENTRO
 6586831

MINISTERIO DE VIVIENDA
CIUDAD Y TERRITORIO
Calle 1a No. 7-53
Tel.: 332 3434 • Bogotá, D. C.

