

	<b>FORMATO: NOTIFICACIÓN POR AVISO</b> OTRAS DEPENDENCIAS	Versión: 4.0
		Fecha: 09/07/2018
		Código: GDC-F-19
<b>PROCESO GESTION DOCUMENTAL</b>		

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 SIN INFORMACIÓN DE CONTACTO no fue posible notificar personalmente al ciudadano ANÓNIMO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y la Oficina Asesora Jurídica proceden a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2019EE0054585 de fecha 25 de junio de 2019, a través del cual se da respuesta a la Consulta con radicado 2019ER0070548. (Ver adjunto).

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 no proceden los Recursos de ley.

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

Fecha de fijación: 10 de julio de 2019.

Fecha de desfijación: 17 de julio de 2019.



**MIRE CASTRO ROA**  
Coordinador Grupo Conceptos Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Valentina Díaz Mojica-OAJ





2019EE0054585



Bogotá, D.C.,

Señor(a)

clom777heyday@rocketmail.com

Asunto: Consulta-Problemática conjunto residencial.  
Radicado 2019ER0070548 del 18 de junio de 2019.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 18/06/2019.

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto es preciso señalar que de acuerdo con el artículo 7 del Decreto 3571 del 27 de septiembre de 2011<sup>1</sup> esta Oficina Asesora Jurídica tiene la función de emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En ese sentido, la petición se atiende en la modalidad de consulta, para lo cual cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup>, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015, en los siguientes términos:

### CONSIDERACIONES

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<sup>3</sup>, por lo que no le es posible a este Ministerio intervenir en los asuntos internos de la copropiedad

Teniendo en cuenta los hechos narrados en el radicado de la referencia, esta Oficina manifiesta que estos no obedecen a una petición susceptible de ser tramitada en la modalidad de consulta, pues estos corresponden a una denuncia de una situación particular y concreta. Empero esta Oficina precisa manifestar que los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>,

<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> "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución"

<sup>3</sup> "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "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."

<sup>4</sup> "Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. (...)

PARAGRAFO 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 (...)"





pues al contener normas de obligatorio cumplimiento, los reglamentos de la propiedad horizontal no pueden ir en contra de lo que se establece en la ley, so pena de que esas cláusulas se entiendan como no escritas.

Resulta preciso aclarar que la Ley 675 de 2001 no estableció una entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas que surgen de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, por lo que el control y la vigilancia son ejercidos por los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, así como de la elección del revisor fiscal, en virtud de lo dispuesto por el artículo 38 *ibidem*<sup>5</sup>.

Adicionalmente, los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están regulados por la Ley 675 de 2001 y en lo que atañe a la responsabilidad del administrador el inciso 2º del artículo 50 de la mencionada ley 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"*.

De la citada norma se logra determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer. Sin embargo, esta se enmarca dentro del capítulo correspondiente al administrador del edificio o conjunto, y se evidencia que el régimen de propiedad horizontal no dicta ninguna disposición en relación con el régimen de responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración.

Lo anterior no significa que los miembros del Consejo no puedan ver comprometida su responsabilidad, por lo que para llenar ese vacío legal, esta Oficina se remite al artículo 22 de la Ley 222 de 1995<sup>6</sup>, que dispone que "son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones". De lo cual se concluye que los miembros del Consejo de Administración responden en los mismos términos del administrador de la copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, pues su calidad está comprendida dentro del concepto de administrador.

Por otro lado, no es claro que tipos y mecanismos existen para el resarcimiento de los perjuicios o la imposición de sanciones, por lo tanto, es necesario hacer la revisión del marco jurídico colombiano vigente y aplicable para determinar cuáles son los tipos de

<sup>5</sup> 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:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración

(...) 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. (...)"

<sup>6</sup> "Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones".



responsabilidad en los que se pueden ver inmersos los entes de control de la propiedad horizontal como lo son el administrador y el revisor fiscal.

## 1. Responsabilidad Civil

En lo que respecta a la responsabilidad civil, cabe tomar como referente uno de los conceptos de la doctrina como lo es que:

*"La responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hace recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar. Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros. Como se ha dicho, ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, el incumplimiento de las obligaciones legales o cuasicontractuales, el delito el cuasidelito, o la violación al deber general de prudencia"*<sup>7</sup>.

Teniendo en cuenta lo mencionado, este tipo de responsabilidad se encuentra dividida en aquella que emerge del incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones contractuales, la llamada responsabilidad civil contractual que se trata a partir del artículo 1602 del Código Civil, y aquella que emerge de los delitos o las culpas, la denominada responsabilidad civil extracontractual traída por el artículo 2341 y siguientes del Código Civil, las cuales se tratarán a continuación:

### 1.1. Responsabilidad Civil Contractual

Dentro de las definiciones de los tratadistas para la responsabilidad contractual cabe rescatar la que trae Parra, por su simplicidad y fácil comprensión, donde establece que "Se entiende la responsabilidad contractual como aquella que nace del incumplimiento de un contrato. Se concibe como una obligación no originada en el contrato sino como una nueva obligación a partir del incumplimiento de lo que las partes han estipulado de manera libre"<sup>8</sup>.

De conformidad con lo enunciado, es dable afirmar que como la responsabilidad civil contractual emerge a partir del incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones derivadas de un contrato, es perfectamente viable e indiscutible que a los administradores de una propiedad horizontal se les pueda endilgar este tipo de responsabilidad con la finalidad de que repare los perjuicios ocasionados con su proceder.

### 1.2. Responsabilidad Civil Extracontractual

En lo que atañe a una definición doctrinaria de la responsabilidad extracontractual, el tratadista Parra afirma que "Consiste en aquella responsabilidad que nace sin la existencia previa de un vínculo entre el causante del daño y la víctima. Su existencia se define a partir del daño, el nexo de causalidad y la culpa"<sup>9</sup>, lo cual se complementa cuando asevera que "La responsabilidad civil extracontractual es aquella que involucra la obligación de indemnizar los daños ocasionados sin

<sup>7</sup> Tamayo, J. (2011). *Tratado de responsabilidad Civil*. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.

<sup>8</sup> Parra, M. (2010). *Responsabilidad civil*. Bogotá, D.C.: Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Pág. 24.

<sup>9</sup> *Ibidem*





que haya mediado un contrato. Responde al principio *alterum non laedere*, según el cual, nadie está obligado a soportar daño"<sup>10</sup>

En este tipo de responsabilidad se debe prestar especial atención a la responsabilidad extracontractual de las personas jurídicas, ya que toda persona (natural o jurídica) es responsable de indemnizar el daño de quienes estén bajo su cuidado (Código Civil, art. 2347), es decir, que estén actuando bajo la dependencia de quien los contrató o en ocasión a las funciones que se le han encomendado, que para el efecto sería la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal.

Por lo expuesto se recomienda acudir a la jurisdicción civil ordinaria, si así se desea, para dirimir las controversias que surgen con los entes de control de la copropiedad, para que sea el juez civil quien tome las decisiones a que haya lugar.

De igual manera es posible iniciar una acción indemnizatoria contra el administrador en virtud de su responsabilidad contractual o extracontractual, a través de un proceso verbal, ya que es un proceso que se utiliza para "todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial", de conformidad con lo dispuesto por el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso y para lo cual se debe contar con la asistencia jurídica que brinda un abogado titulado.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que, para dar trámite al referido proceso, existe un requisito de procedibilidad como lo es la conciliación extrajudicial en derecho, la cual deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil (artículo 38 de la Ley 640 de 2001), este tipo de conciliación puede adelantarse entre otros, ante cualquier despacho judicial, las Cámaras de Comercio, Centros de Arbitraje o Centros de Conciliación de las Universidades, y finalmente si existen situaciones dentro del edificio o conjunto que pueden ser constitutivas de un delito, se recomienda denunciar ante la Fiscalía General de la Nación quien tiene la función de realizar la investigación de los mismos.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición radicada bajo el número 2019ER0061072, aclarando que los alcances del presente concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>11</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

  
LEONIDAS LARA ANAYA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Valentina Díaz Mojica-OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 21/06/2019

<sup>10</sup> *Ibidem*, Pág. 89

<sup>11</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.