

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 11-06-2024 08:09
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0042280 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70162 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON
DESTINO EDIER JULIAN FUQUENE
ASUNTO CONSULTA - ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA RADICADO 2024ER0067582 DEL
OBS EMITE CONCEPTO JURIDICO.

2024EE0042280



ASUNTO: Consulta – Organizaciones Populares de Vivienda

Radicado 2024ER0067582 del 16/05/2024

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, relacionada con la normativa que rige las Organizaciones Populares de Vivienda, comedidamente se presentan algunas consideraciones respecto a lo planteado en su petición, 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.

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 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:

CONSULTA:

"(...)

- 1. si un afiliado o integrante de la opv no paga la cuota mensual y lleva bastante tiempo, se puede implementar acciones jurídicas como ejecutivo por mora en sus obligaciones?*
- 2. la ley 675 del 2001 de propiedad horizontal es aplicable para estas organizaciones?*
- 3. en caso que (sic) ser negativa la anterior pregunta, que normativa ayuda o regula el comportamiento interno de una opv como cuestiones de mora por parte de los afiliados, alcances de los administradores en otros (...)"*

- Origen y reglamentación de las Organizaciones Populares de Vivienda.

Con el objetivo de resolver su consulta, esta Oficina Asesora precisa que las Organizaciones Populares de Vivienda se originaron con la expedición de la Ley 9ª de 1989, específicamente fueron denominadas en su artículo 62, el cual las definió de la siguiente manera:

"Artículo 62º- *Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como **entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria** y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.*

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

La definición contenida en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, fue reiterada en el artículo 1 del Decreto 2391 del 20 de octubre de 1989³, sobre el que conviene precisar, fue expedido para reglamentar el citado artículo, así como el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987.

Sobre el articulado que integraba el Decreto reglamentario 2391 del 20 de octubre de 1989, esta Oficina advierte que con el **Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 del 26 de mayo de 2015**, fue compilado en el título 6, con excepción de los artículos 12 y 14, relacionados con el organismo asesor del Gobierno Nacional para los planes y programas de vivienda que se adelanten por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, y lo atinente a las vigencias y derogatorias.

Ahora, como lo ha reconocido la normativa que originó las Organizaciones Populares de Vivienda, esta clase de personas jurídicas, se deben constituir como entidades sin ánimo de lucro y su sistema financiero corresponde al de economía solidaria.

Considerando estas dos premisas, es preciso señalar que por disposición del artículo 40 del Decreto Ley 2150 de 1995, las entidades sin ánimo de lucro se constituyen de la siguiente manera:

"Artículo 40. Supresión del reconocimiento de personerías jurídicas. *Suprímese el acto de reconocimiento de personería jurídica de las organizaciones civiles, las corporaciones, las fundaciones, las juntas de acción comunal y de las demás entidades privadas sin ánimo de lucro.*

*Para la obtención de su personalidad, **dichas entidades se constituirán por escritura pública o documento privado reconocido en el cual se expresará, cuando menos,** lo siguiente:*

- 1. El nombre, identificación y domicilio de las personas que intervengan como otorgantes.*
- 2. El nombre.*
- 3. La clase de persona jurídica.*

³ Publicado en el Diario Oficial AÑO CXXVI. N. 39031. 20, OCTUBRE, 1989. PAG. 14.

4. El objeto.

5. El patrimonio y la forma de hacer los aportes.

6. La forma de administración con indicación de las atribuciones y facultades de quien tenga a su cargo la administración y representación legal.

7. La periodicidad de las reuniones ordinarias y los casos en los cuales habrá de convocarse a reuniones extraordinarias.

8. La duración precisa de la entidad y las causales de disolución.

9. La forma de hacer la liquidación una vez disuelta la Corporación o Fundación.

10. Las facultades y obligaciones del Revisor Fiscal, si es del caso.

11. Nombre e identificación de los administradores y representantes legales.

Las entidades a que se refiere este artículo formarán una persona distinta de sus miembros o fundadores individualmente considerados, a partir de su registro ante la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio principal de la persona jurídica que se constituye.

Parágrafo. *Con sujeción a las normas previstas en este capítulo, el Gobierno Nacional reglamentará la forma y los plazos dentro de los cuales las personas jurídicas de derecho privado actualmente reconocidas se inscribirán en el registro que lleven las cámaras de comercio.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Como puede verificarse, es el documento de constitución y estatutos de las Organizaciones Populares de Vivienda, en donde deben definirse, entre otros, su patrimonio y la forma de constitución de los aportes, así como las atribuciones y facultades de quienes las administran y representan legalmente.

Sobre esto, cabe precisar que las personas jurídicas de derecho privado se autorregulan bajo el principio de autonomía de la voluntad privada derivado del artículo 333 de la Constitución Política y considerando los límites que defina la ley en procura del interés social.

- Régimen de propiedad horizontal - Ley 675 de 2001.

Conviene señalar que el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, definió como su objeto:

*"(...) **Artículo 1. Objeto.** La presente ley **regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal**, 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. (...) (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Tal marco normativo, como cita el referido artículo, determina en materia de propiedad horizontal, los principios, definiciones, reglas de constitución y extinción, entre otros asuntos que regulan la forma de dominio especial que se crea por ministerio de dicha la ley.

Ahora, el artículo 4 de la norma ibidem, estableció que:

"Artículo 4º. 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." (Subraya fuera de texto)

De las normas citadas, resulta pertinente indicar que el régimen de propiedad horizontal aplica de forma específica para aquellos conjuntos o edificios que quieran constituirse como persona jurídica, reconocidos como una forma especial de dominio, dada la naturaleza de la estructura en que se desarrolla.

Ante estos supuestos definidos en la misma Ley 675 de 2001, es pertinente indicar que, dada su naturaleza especial, no podría afirmarse que sus disposiciones le resultan aplicables a las Organizaciones Populares de Vivienda, máxime cuando dicha ley no lo ha contemplado así.

Conclusiones.

Bajo las premisas establecidas, esta Oficina concluye son los estatutos de las organizaciones populares de vivienda los que deben contemplar los presupuestos de hecho consultados por el ciudadano, así como las obligaciones derivadas de sus asociados y las facultades atribuidas a sus administradores para hacer efectivo su cumplimiento.

Dentro de la normativa aplicable a las OPV podrá consultar las siguientes:

- Ley 9 de 1989, artículo 62.
- Decreto Ley 2150 de 1995, artículo 40.
- Decreto 1077 de 2015, en los artículos 2.1.6.1.1 al 2.1.6.1.12.
- Resolución No. 044 de 1990 Superintendencia de Sociedades.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0067582, 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 28⁴ 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:

Marisol Serrano Rincón
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁴ **"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.