



Bogotá D.C.

25 ABR. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
27/4/2011 8:29:48 FOLIOS:3 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-42886  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:ALVARO BALLESTEROS

Señor  
ÁLVARO BALLESTEROS  
Carrera 54 N° 64A-75, Apto 802, Torre 9  
Parque Central Salitre  
La Ciudad

Referencia: Reglamento de Propiedad Horizontal y Otros, Derecho de Petición 4120-E1-42886 del 7 de abril de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 11 de abril de 2011.

Respetado señor Ballesteros,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus consultas, a saber:

**PREGUNTA 1:**

"1. (...), cuál es el Reglamento de Propiedad horizontal vigente actualmente para el Conjunto Residencial Parque Central Salitre Primera y Segunda Etapa; el registrado mediante la Escritura Pública 1823, o el que se acordó por mayorías durante la Asamblea en el año 2005." (Sic)

Para atender esta consulta, se debe tener en claro que las reformas al reglamento de propiedad horizontal es una decisión que exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto<sup>3</sup>; decisión que debe ser

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

<sup>3</sup> Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento. (...)" (Subrayado extra texto).





elevada a escritura pública y registrada por el administrador de conformidad a lo establecido por el numeral 9º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>.

Así las cosas, se considera que con el fin de que sean oponibles frente a terceros las reformas de un reglamento de propiedad horizontal, deben constar en escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde a la autoridad judicial competente establecer la vigencia del reglamento de propiedad horizontal, en cada caso particular y concreto.

#### PREGUNTAS 2, 3 y 4:

"2. (...), si el actual Consejo de Administración elegido en la Asamblea General de copropietarios se encuentra legitimado para desarrollar las funciones establecidas por los estatutos de la copropiedad, o por el contrario se debe anular la asamblea con ocasión de haber sido convocada por un Consejo de Administración que estaba conformado de forma diferente a lo establecido en Reglamento de Propiedad horizontal reglado por la Escritura Pública 1823, del 14 de marzo de 2003.". (Sic)

"3. (...), si los miembros del actual Consejo de Administración pueden realizar cesiones, y tomar decisiones validas atendiendo a la representación por cada sector de la copropiedad de conformidad a la postulación que se realizara en la asamblea, que actualmente se ajusta a la fórmula de representación por sectores adoptada a partir del año 2005, o por el contrario el actual consejo debe ajustarse a lo dispuesto por el reglamento establecido en la Escritura Pública 1823, del 14 de marzo de 2003.". (Sic)

"4. (...), si ante la eventualidad que los actuales miembros del Consejo de Administración elegido en la Asamblea del 26 de Marzo de 2011 se encontraran incursos en alguna causal o situación que deslegitime o impida su nombramiento en la mencionada asamblea, sería viable entonces que continuase ejerciendo funciones de Consejo de Administración los anteriores Consejeros es decir los elegidos para el periodo 2010; a pesar de que ni la Ley 675 del 2001, ni el reglamento de la Copropiedad autoriza una prorroga inmediata o automática.". (Sic)

De estar previstos los aspectos relativos al consejo de administración (funciones, elección, incompatibilidades, inhabilidades, entre otros) en el reglamento de propiedad horizontal, el funcionamiento de dicho órgano de dirección deberá supeditarse a lo contemplado por el reglamento que se encuentre ajustado a las previsiones legales para tener validez y poder ser oponible.

En este punto, es pertinente anotar que la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, cuando se presenten en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a

<sup>4</sup> "Por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".



la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).

**PREGUNTA 5:**

"5. (...), si el desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal genera algún tipo de responsabilidad civil, administrativa o penal; y quien sería el responsable, el Consejo de administración, el administrador o finalmente la responsabilidad resulta solidaria." (Sic)

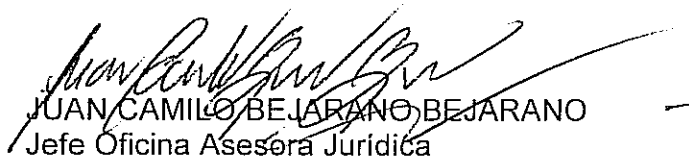
De conformidad a lo establecido por el inciso 2° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 "Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal." (Subrayado extra texto).

En lo que respecta a las responsabilidades de los miembros del consejo de administración, una vez analizada sistemáticamente la Ley 675 de 2001, se pudo observar que no existe estipulación alguna al respecto; sin embargo, se considera que a dichos miembros se les puede endilgar responsabilidad civil o penal por sus actos, en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Sin perjuicio de lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que cualquier decisión acogida en el reglamento que contravenga el régimen de propiedad horizontal se entiende por no escrita, según lo establecido por el parágrafo 1° del artículo 5 de la Ley 675 de 2001<sup>5</sup>.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>6</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 14/04/2011

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001, Artículo 5°, "PARÁGRAFO 1°. 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."

<sup>6</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."