



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Bogotá D.C., 19 MAYO 2011

Señora:
MARÍA CLARA PINZÓN RINCÓN
Carrera 10 N° 23-66
Calle 24 N° 9-29 y 9-31
Carrera 9 N° 23-49 / 23-59 / 23-75
La Ciudad

Referencia: Sanciones económicas por inasistencia a asamblea de copropietarios.
Consulta N° 4120-E1-53886.

Previo a dar respuesta a la consulta del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003² 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 permite sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus consultas:

"1. Que procedimiento se debe seguir para imponer sanciones económicas por inasistencia a la asamblea de copropietarios."

"2. Que fundamento legal debe tener la imposición de estas sanciones: Deben estar establecidas en el reglamento, o solo basta que una asamblea las haya aprobado."

¹ "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".

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





El artículo 2° de la Ley 675 de 2001³, determina dentro de los principios orientadores del régimen de propiedad horizontal, el debido proceso, estableciéndose que tanto las actuaciones de la asamblea como las del consejo de administración al momento de imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias deberán consultar dicho principio.

Así mismo, en el artículo 59, prevé las sanciones aplicables por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, dentro de las cuales se prevé la "imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor."

Por su parte, el artículo 60 ibídem, contempla los aspectos relacionados con la imposición de las sanciones, a cargo de la asamblea general o del consejo de administración, según sea el caso, a saber:

"ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley." (Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, corresponde al administrador hacer efectivas las sanciones impuestas de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 675 de 2001.

En conclusión, se considera que las sanciones que deben ser aplicadas por la asamblea de propietarios o el consejo de administración, según sea el caso, son las que se encuentran en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, sin que ellos puedan entrar a efectuar algún tipo de regulación diferente.

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.



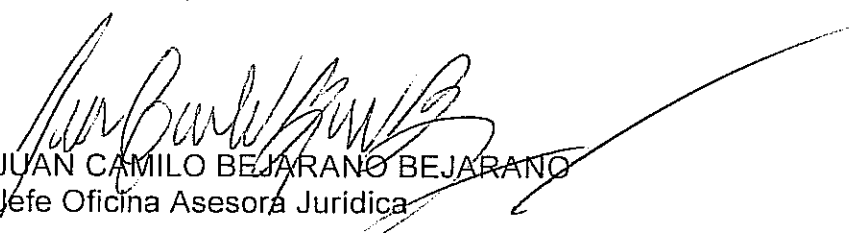
Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

No obstante lo anterior, el reglamento de propiedad horizontal deberá contener las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 59 de la ley de propiedad horizontal.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁴ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexo: Documento objeto de consulta en un (1) folios
Elaboró: Sandra Carolina Galindo Acosta OAJ
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago OAJ
Fecha: 17 Mayo de 2011

⁴ Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A: "Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

