



Bogotá D.C., 22 JUN. 2011

COPIA

Señor  
JULIO CESAR MORALES NIÑO  
Carrera 78F N° 6-50 sur, Interior 14, Apto. 301  
Agrupación Urbanización Techo  
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
23/6/2011 9:22 FOLIO: 11 ANEXOS: 1  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-67017  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO: PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

Referencia: Aplicación Ley 675 de 2001, Derecho de Petición 4120-E1-67017 del 31/05/2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 9 de junio de 2011.

Respetado señor Morales,

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, como el que plantea en su comunicación.

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

*"¿Es legal cobrar expensas comunes con presupuestos creados a criterio propio y viciados. Es legal administrar propiedad horizontal a través de comités. Es legal pretender aplicar multas por la no asistencia de reuniones minúsculas, sin fundamento legal. Es legal administrar propiedad horizontal sin personería jurídica, sin tener legalmente una administración tal como lo ordena la Ley 675 de 2003. Es legal que se cite a reuniones más de tres veces con los mismos procedimientos y no se presente actas, ni se permita hablar. Es legal violar todos los derechos fundamentales. Es legal violar las Leyes y la misma Constitución Nacional, etc.?"*

De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en sus artículos 86<sup>3</sup> y 87<sup>4</sup>, todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben

<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 86. "RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen



regirse por la citada ley, por lo que claramente se puede afirmar que la norma que rige la propiedad horizontal es la Ley 675 de 2001, la cual derogó las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998.

Sobre los temas objeto de consulta me permito manifestar lo siguiente:

### Cobro de Expensas Comunes

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38, numeral 4°, dentro de las funciones de la asamblea general de propietarios se encuentra la de aprobar el presupuesto anual y las cuotas para atender las expensas comunes necesarias (ordinarias o extraordinarias).

Así las cosas, el presupuesto para atender las expensas comunes es el aprobado por la asamblea general de propietarios.

### Administración de la Propiedad Horizontal.

Al tenor del artículo 50 de la Ley 675 de 2001<sup>5</sup>, la administración y representación legal de la propiedad horizontal es ejercida por un administrador que nombre la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, según sea el caso; quien podrá ser una persona natural o jurídica.

### Sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

El régimen de propiedad horizontal, establece que las sanciones aplicables por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, son las que se encuentran establecidas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001<sup>6</sup>.

---

llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces".

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001. Artículo 87. "VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas."

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001 "ARTÍCULO 50. 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. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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.

(...)

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. (Subrayado extratexto).

<sup>6</sup> "Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad



Adicionalmente, el artículo 60 *ibídem*, contempla los aspectos relacionados con la imposición de las sanciones, a saber:

"Ley 675 de 2001. 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)

Conforme a lo enunciado, se puede afirmar 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.

Sin perjuicio de 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.

#### Personería Jurídica de la Propiedad Horizontal.

Según el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, "*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.*"

---

horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. 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.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo." (Subrayado extratexto)



Por lo tanto, una vez constituida la persona jurídica queda sometida al cumplimiento del régimen de propiedad horizontal.

### Convocatorias a Reunión de Asamblea.

En principio el artículo 39 de la Ley 675 de 2001<sup>7</sup>, contempla dos tipos de reunión: la ordinaria que se realiza una vez al año y la extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten. Por lo anterior, a reunión extraordinaria se puede citar en cualquier momento conforme a lo establecido en dicho artículo.

### Solicitud de Actas.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 47 del régimen de propiedad horizontal, las decisiones de asamblea deberán constar en acta; de la cual deberá hacerse entrega a los propietarios so pena de dar cumplimiento al parágrafo del citado artículo, que en su tenor literal manifiesta: *"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."*

Ahora bien, en lo que respecta a su consulta en lo relacionado a adelantar una investigación al caso subexámine, me permito reiterar que este ministerio no tienen dentro de sus funciones la de inspección, control y vigilancia de la propiedad horizontal. Sin embargo, se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica para la *"inspección, control y vigilancia"* de la propiedad horizontal. Siendo ejercida por los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de la administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal.

Adicionalmente, cualquier conflicto 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 acudirse al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de

<sup>7</sup> Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad." (Subrayado extratexto)



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

Por último, en lo que respecta a la ocupación del espacio público su solicitud será remitida por competencia al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Igualmente, se remitirá por competencia a la Procuraduría General de la Nación, su solicitud de intervención a la Defensoría del Espacio Público.

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>B</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: 21/06/2011

<sup>B</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."