



Bogotá D.C.,

Señora
ASTRID YURANY HERNANDEZ
Email: astridyuranyh@gmail.com

Asunto: Consulta – Solución de conflictos.
Radicados 2020ER0033736 del 07/04/2020, 2020ER0034555 del
14/04/2020.
Recibidos en esta Oficina Asesora Jurídica el 07/04/2020 y 14/04/2020.

Respetada Señora Hernandez

En atención a su solicitud, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

En primera instancia, es de 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.³

Con relación a su petición, en la cual remite copia de su reclamación y respuesta del administrador en su calidad de copropietaria, es de aclarar que este Ministerio no se pronuncia sobre asuntos de carácter particular ni es el ente encargado de resolver los mismos, sin embargo se realizan algunas precisiones normativas relacionadas con lo evidenciado en su comunicación como el presunto conflicto de responsabilidad civil por el daño de su vehículo en una de las zonas comunes de la copropiedad en la que reside, con la finalidad de orientarla en la aplicación e interpretación de la Ley 675 de 2001, así:

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 "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."

³ "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".

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 5



Respecto a los posibles problemas ocurridos dentro de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 contempla acerca de la solución de conflictos en el artículo 58 lo siguiente:

“Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. (...).” (Subrayado extra texto)

De la citada norma se puede colegir que, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, o cuando surja una controversia en razón de la convivencia puede acudir al comité de convivencia el cual está conformado por un número impar de tres o más personas y es elegido por la asamblea general de propietarios para periodos de un año, subrayando que en dicho comité no pueden imponerse sanciones a los copropietarios.

Así mismo contempla acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

En caso de no lograr un acuerdo usando los mecanismos anteriores, puede acudir ante la autoridad competente (juez civil) con la finalidad de realizar la reclamación mediante un un



proceso de responsabilidad civil⁴ contractual o extracontractual, para lo cual deberá acudir ante un profesional del Derecho que la represente en el proceso y orientarla en su caso con base en los hechos particulares.

Con relación a la responsabilidad civil de los administradores el inciso 2° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 sobre el particular 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”. (Subrayado extra texto)

Norma de la cual se logra determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer, sin embargo, no es claro que tipos y mecanismos existen para el resarcimiento de los perjuicios o la imposición de sanciones. Por lo que se hace necesario hacer la revisión del marco jurídico colombiano para determinar cuáles son los tipos de responsabilidad en los que se pueden ver inmersos los administradores de propiedad horizontal, así como cuáles son los mecanismos que se cuentan para acudir ante la autoridad competente.

1. Responsabilidad Civil

En cuanto a lo que respecta a la responsabilidad civil, cabe tomar como referente uno de los conceptos traídos por 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”⁵.

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 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

⁴ “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” Tamayo, J. (2011). *Tratado de responsabilidad Civil*. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.

⁵ Tamayo, J. (2011). *Tratado de responsabilidad Civil*. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.



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”*⁶.

Ahora bien, en lo que respecta a la vinculación del administrador de la propiedad horizontal para la prestación de sus servicios a la copropiedad, el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 dispone que *“para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general”*, lo cual lleva inequívocamente a aseverar que existe una relación contractual de éste para con la persona jurídica constituida en propiedad horizontal.

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”*⁷, lo cual se complementa cuando asevera que *“La responsabilidad civil extracontractual es aquella que involucra la obligación de indemnizar los daños ocasionados sin que haya mediado un contrato. Responde al principio alterum non laedere, según el cual, nadie está obligado a soportar daño”*⁸.

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 (CC, 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.

Sin embargo, la copropiedad podrá solicitar la indemnización de los perjuicios que hubiere pagado, a quien los ocasionó y esté bajo su dependencia (CC, art. 2349), como lo es el administrador o el consejo de administración.

En ese orden de ideas respecto a la responsabilidad extracontractual, si bien la copropiedad es responsable por los daños de sus dependientes (administrador), en caso de pagar los perjuicios puede ser indemnizada por el administrador, si éste ha actuado por fuera de sus funciones o independientemente a lo que le ha sido encargado.

⁶ Parra, M. (2010). *Responsabilidad civil*. Bogotá, D.C.: Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Pág. 24.

⁷ *Ibidem*

⁸ *Ibidem*. Pág. 89.



1.3. Mecanismos para el resarcimiento de perjuicios

La acción indemnizatoria que debe iniciarse contra el administrador en virtud de su responsabilidad contractual o extracontractual es 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.

Así mismo, 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 especialidad jurisdiccional civil (Ley 640/2001, art. 38); es importante resaltar que este tipo de conciliación puede adelantarse ante cualquier despacho judicial, las Cámaras de Comercio, Centros de Arbitraje o Centros de Conciliación de las Universidades, entre otros.

Es así como cuando sobre el administrador de la propiedad horizontal recae responsabilidad civil contractual o extracontractual, los afectados pueden acudir ante la jurisdicción ordinaria civil a través de un proceso verbal, para lo cual se debe contar con la asistencia jurídica que brinda un abogado titulado; así mismo, es menester dar cumplimiento al requisito de procedibilidad de la conciliación.

Finalmente, lo invitamos a visitar el siguiente link de nuestra página web, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en sus peticiones radicadas bajo los números 2020ER0033736 y 2020ER0034555 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa- OAJ.
Fecha: 08/10/2020

⁹“Alcance de los conceptos. 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.”