

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que el peticionario relacionó un correo electrónico incompleto, no fue posible notificar personalmente a la ciudadana Catherine Cardona.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y *Oficina Asesora Jurídica*, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No. 2025EE0078347 del 2 de diciembre de 2025 a través del cual se da respuesta al derecho de petición presentado al cual se le asignó el número 2025ER0162073.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 5 de diciembre

Fecha de desfijación 15 de diciembre

  
**Rodrigo Andrés Bernal Montero**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)**

Anexo: oficio No. 2025EE0078347

Elaboró: Valeria Herrán Ocampo  
Fecha: diciembre 4 de 2025

Bogotá, D.C.

Señora  
**CATHERINE CARDONA**  
cathikcardona1107@live.co

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 02-12-2025 09:53  
Al Contestar Cite Este Nro.: 2025EE0078347 fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO CATHERINE CARDONA  
ASUNTO PETICIÓN - DENUNCIA POR CORRUPCIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN  
OBS Petición - Denuncia por corrupción de los órganos de administración  
RADICADO 2025ER0162073 12/11/2025RECIBIDO EN LA OFICINA ASESORA JURÍDICA EL

2025EE0078347



**ASUNTO:** Petición – Denuncia por corrupción de los órganos de administración  
Radicado 2025ER0162073 12/11/2025  
Recibido en la Oficina asesora Jurídica el 12/11/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en relación con denuncia por corrupción de los órganos de administración. Al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>2</sup> emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

#### **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.

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:

<sup>2</sup> 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. (...)"

## CONSULTA:

*"Buenos días quisiera entablar una denuncia de un conjunto residencial donde hemos evidenciado corrupción de parte de la administración y concejo de administración hemos evidenciado muchas anomalías y quisiéramos saber dónde poner un derecho de petición o queja."*

### 1. Inspección, vigilancia y control sobre la propiedad horizontal

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias las funciones de inspección, vigilancia y control sobre los edificios o conjuntos sujetos al régimen de propiedad horizontal. El Ministerio tiene como objetivo 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 ese orden, en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de ejercer la vigilancia e inspección sobre la propiedad horizontal, por lo que el primer órgano de control es la asamblea general de propietarios, quien puede delegar en el consejo de administración la supervisión de las funciones de la persona jurídica, conformado por personas que protegen los intereses de la comunidad y sus inmuebles. Entonces, si bien ley no estableció una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal, este lo ejercen los copropietarios, a su vez como responsables de la elección del consejo de administración, del administrador y revisor fiscal de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem.

En consecuencia, el Ministerio no es competente para verificar que la administración de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal cumpla con las obligaciones y funciones establecidas en la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>.

No obstante lo expuesto, el Ministerio procederá a citar la normatividad contenida en la Ley 675 que puede ser de utilidad para analizar la situación de la copropiedad donde habita.

### 2. Asamblea general de la copropiedad

El artículo 38 define la naturaleza y funciones de la asamblea general de la copropiedad, considerando que tal y como fue expuesto éste es el primer órgano de control de la copropiedad:

***"Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:***

- 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.***

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

*Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.” (subrayado fuera del texto)*

De lo anterior, se desprende que la asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica por excelencia, en la cual bajo un sistema democrático, todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. En la norma se establece que las decisiones adoptadas por la asamblea, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos.

En lo concerniente a los espacios de discusión y toma de decisiones que son las reuniones de la asamblea general, la Ley 675 reglamenta lo referente a la asamblea ordinaria y extraordinaria, así como las reuniones por derecho propio, en los artículos 39 y 40, en los que señala:

**“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.

**Parágrafo 1º.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

**Parágrafo 2º.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.”

**ARTÍCULO 40. Reuniones por derecho propio.** Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.”

En atención a la situación que se pone en conocimiento del Ministerio, se resalta entonces que la asamblea se puede reunir válidamente en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Es así como la 26/ ley dispone que serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de esta y la fecha y hora en que se hace.

En consecuencia, la asamblea general puede ser convocada de manera extraordinaria por un número plural de propietarios que representen la quinta parte de coeficientes de copropiedad, sus decisiones son de obligatorio cumplimiento cuando son el resultado del voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la sesión o la mayoría calificada en los casos que se requiere de acuerdo con el artículo 46 de la Ley y entran a regir a partir de su adopción por la asamblea o el plazo que ella establezca.

### 3. Responsabilidad del administrador

En materia de responsabilidad de los órganos de administración y en especial lo referente al administrador de la copropiedad, cabe señalar que el régimen de propiedad horizontal contempla que: "*Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, occasionen 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.*"<sup>4</sup>, situaciones que deben ser dirimidas ante la autoridad judicial competente.

De lo anterior se puede determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer; sin embargo la norma no especifica los mecanismos que 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 medios para acudir ante la autoridad competente.

#### 3.1. Responsabilidad Civil.

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

*"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"*<sup>5</sup>.

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:

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:

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001, artículo 50, Inciso 2º.

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

### 3.2 Responsabilidad Civil Contractual

Dentro de las definiciones de los tratadistas para la responsabilidad contractual cabe rescatar la que trae el tratadista 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*"<sup>6</sup>.

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 1º 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.

### 4. Solución de conflictos

Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto 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, puede acudir al comité de convivencia:

**"ARTÍCULO 58. 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.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0162073, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda,

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

Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>7</sup> 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,



**Rodrigo Andrés Bernal Montero**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

**Elaboró:**  
Valeria Herrán Ocampo  
Asesora  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**  
Cindy Fernanda Vargas  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**  
Rodrigo Andrés Bernal Montero  
Jefe Oficina (E)  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>7</sup> "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.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S certifica que ha realizado por encargo de **MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO** identificado(a) con **NIT 900463725** el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Remitente - Destinatario. Acreditado por el organismo nacional de acreditación (ONAC) con el código 16-ECD-004.

Según lo consignado en los registros de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S el mensaje de datos presenta la siguiente información:

### Resumen del mensaje

<b>Id mensaje:</b>	22435
<b>Remitente:</b>	minvivienda@gov.co
<b>Cuenta Remitente:</b>	correocertificadonotificaciones@4-72.com.co
<b>Destinatario:</b>	cathikcardona1107@live.co - Señora CATHERINE CARDONA
<b>Asunto:</b>	Envío electrónico radicado 2025EE0078347
<b>Fecha envío:</b>	2025-12-03 09:24
<b>Documentos Adjuntos:</b>	Si
<b>Estado actual:</b>	No fue posible la entrega al destinatario

### 🔍 Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
<b>Mensaje enviado con estampa de tiempo</b>	<b>Fecha:</b> 2025/12/03 <b>Hora:</b> 09:25:50	<b>Tiempo de firmado:</b> Dec 3 14:25:50 2025 GMT <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.
<b>No fue posible la entrega al destinatario (El servidor de destino rechazo la conexión.)</b>	<b>Fecha:</b> 2025/12/03 <b>Hora:</b> 09:37:34	Dec 3 09:37:34 cl-t205-282cl postfix/qmgr[4787]: B05C5124865F: from=<bounce@bnc3.4-72.com.co>, status=expired, returned to sender

De acuerdo con los artículos 20 y 21 de la Ley 527 de 1999 se presumirá que el destinatario ha recibido el mensaje, cuando el emisor del mismo recepcione el acuse de recibo que puede ser automatizado, en ese orden de ideas, el presente documento constituye acuse de recibo automatizado y constituye prueba de entrega del mensaje de correo electrónico así como sus archivos adjuntos en la fecha y hora indicadas anteriormente.

**Importante:** En el aparte Acuse de Recibo, en los casos en que aparece la frase “Queued mail for delivery” se debe a las características del servidor de correo electrónico Microsoft Exchange, en estos casos, si el mensaje no pudo ser entregado dicho servidor enviará una segunda respuesta indicando que no fue exitosa la entrega del mensaje, si no hay una segunda respuesta del servidor de correo electrónico, quiere decir que tu mensaje fue entregado satisfactoriamente por lo que este documento pasa a constituir acuse de recibo

### ✉️ Contenido del Mensaje

✉️ Asunto: Envío electrónico radicado 2025EE0078347

📄 Cuerpo del mensaje:

Señora  
CATHERINE CARDONA  
cathikcardona1107@live.co

Adjunto encontrará respuesta producto de una solicitud enviado al Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio, Recuerde que a este correo NO podrá dar respuesta. Cualquier inquietud deberá comunicarse a través de nuestros canales de atención como son:

Correo:

Dirección Únicamente Bogotá: Calle 17 #9-36 Ventanilla de atención al Usuario O a través de la página web para PQR [www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Cordialmente,

MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO

Cordialmente



**Equipo de Correspondencia 4-72**  
**Ministerio de Vivienda**  
**Calle 17 No. 9 – 36**  
**Sede Colseguros Bogotá D.C.**



**COLOMBIA**  
POTENCIA DE LA  
**VIDA**



**Vivienda**

📎 Adjuntos

Nombre	Suma de Verificación (SHA-256)
2025EE0078347_1.pdf	0da627172582c86f1e7e460e5cd75d3971caa5105a0594988dd72527eac9e081

📁 Descargas

--