



FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11 Fecha:10/07/2024 Código: GDC-F-19

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 por la siguiente causal (*el dominio de la cuenta no existe*), no fue posible notificar personalmente al ciudadano ANONIMO legal@neptunosap.com.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y la Oficina Asesora Jurídica- Grupo de conceptos procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No **2024EE0094880** de fecha 11/12/2024, a través del cual se da respuesta a Derecho de petición radicado número 2024ER0187720 del 26/11/2024.

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 23 de diciembre de 2024.

Fecha de desfijación 31 de diciembre de 2024.

Rodrigo Andrés Bernal Montero
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Anexos: (Oficio de radicado 2024EE0094880).

Revisó: Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón
Aprobó: Rodrigo Andrés Bernal Montero



Bogotá, D.C.

ANONIMO

legal@neptunosap.com
La Estrella - Antioquia

ASUNTO: Consulta – Imposición de Multas
Radicado 2024ER0187720 del 26/11/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 27/11/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que plantea unos interrogantes sobre la imposición de multas dentro de la propiedad horizontal, 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 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

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.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

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 Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.



"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

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:

CONSULTA:

"solicitamos respetuosamente un concepto de su entidad sobre el alcance del numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001. (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.) Es decir, ¿si mes a mes el propietario comete la misma falta de convivencia y se suman nuevas multas al llegar al total de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor no se puede multar más? ¿Esta restricción tiene límite anual por ejemplo? O únicamente es restricción mensual" (Sic).

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001 fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal, incluyendo sus principios, definiciones, reglas de constitución y extinción, entre otros asuntos dentro de los que se encuentra, en particular, el régimen jurídico de las multas y sanciones a imponer en el marco de la propiedad horizontal.

Respecto a la imposición de sanciones, resulta importante diferenciar si la sanción se impone con ocasión de una obligación pecuniaria o no pecuniaria. En relación a estas últimas -no pecuniarias-, el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 establece los tipos de sanciones que se puede imponer:

"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 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."

De lo anterior se colige que, ante el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, estos serán los tres tipos de sanciones que se podrá imponer a través del Reglamento de Propiedad Horizontal. Lo que sí le corresponderá definir al respectivo Reglamento serán las obligaciones a cargo de los copropietarios y de qué manera (circunstancias de modo, tiempo y lugar) se impondrán las sanciones en cada caso. De manera que no es imposible adicionar sanciones a las dispuestas en este artículo.

Ahora bien, el mencionado artículo también establece que frente a un incumplimiento de obligaciones no pecuniarias pueden imponerse multas, las cuales no pueden ser superiores al doble del valor de las expensas comunes necesarias, ni exceder, sumadas todas las multas, diez veces las expensas comunes necesarias a cargo de quien comete la infracción.

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-318 de 2002 se ha pronunciado sobre la imposición de sanciones, al establecer que:

"Legalmente, los administradores también cuentan con facultades para cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna; notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones; y hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

La Corte ha avalado la facultad de los administradores de los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal para realizar, conforme a la ley que lo rige, las diligencias extraprocesales de cobro, siempre que los métodos empleados para la recuperación de la cartera, no sean lesivos de los valores y principios constitucionales ni de los derechos fundamentales de los deudores³". (Subrayado extra texto).

De lo manifestado por la honorable Corte Constitucional, expresamente podemos decir que las conductas objeto de sanciones pueden estar previstas en la Ley, el reglamento de propiedad horizontal y los reglamentos internos existentes en cada copropiedad.

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; siendo su cobro una de las funciones del administrador según lo contemplado por el numeral 8 del artículo 51 ídem⁴.

En relación con el procedimiento para imponer estas sanciones, el artículo 60 de la Ley 675 de 2001 establece una serie de pautas o indicaciones generales que deben estar presentes en el procedimiento que consagre el respectivo reglamento de propiedad horizontal:

"(...) 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."

³ Sala Plena de la Corte Constitucional, Sentencia C-318 del 02 de mayo de 2002. M.P. Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

⁴ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna." (Subrayado extratexto)

Al tenor de lo transcrito, se puede afirmar que la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, este último cuando exista y que este facultado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Se tiene entonces que para que exista una sanción, debe hallarse un hecho causal que la genere, por consiguiente, que quebrante lo consagrado en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, dicha conducta desplegada por el actor (propietario o residente) es objeto de sanción, siendo la sanción pecuniaria la última acción a tomar para ejercer control sobre aquellos habitantes que no abrazan el ordenamiento jurídico aplicable de la propiedad horizontal, dado que debe mediar un requerimiento previo y en todo caso garantizarle el debido proceso y derecho de contradicción y defensa.

Subrayando que conforme al artículo 60 de la Ley 675 de 2001, el procedimiento para la imposición de las sanciones por obligaciones no pecuniarias al interior de una copropiedad, debe estar determinado en el reglamento de la misma y este debe especificarse de acuerdo a la Ley 675 de 2001; es decir que es posible instaurar como sanción una amonestación y posteriormente una multa ante una falta no pecuniaria siempre y cuando no existan extralimitaciones en las sanciones impuestas, y se garantice el derecho a la defensa del sancionado.

Así las cosas, es importante dejar en claro que la mencionada ley establece las clases de sanciones a aplicar en la copropiedad, tales sanciones son:

- Sanciones por incumplimiento en el pago de expensas⁵.
- Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias⁶.

Las primeras implican el pago de interés moratorios equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general con quorum que señale el reglamento de propiedad horizontal establezca un interés inferior⁷.

Las segundas se dan en el incumplimiento por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deben responder en los términos de la Ley, el reglamento de propiedad horizontal o los reglamentos internos, las cuales consisten en publicación, multa y restricciones⁸.

Ahora bien, la ley es categórica en exigir que las conductas a sancionar, deban estar descritas en la Ley o reglamento de propiedad horizontal, en todo caso es

⁵ Artículo 30 de la Ley 675 de 2001

⁶ Artículo 59 de la Ley 675 de 2001: Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. (...) 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. (...)"

⁷ Inciso 2 y parágrafo del artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

⁸ Artículo 59 de la Ley 675 de 2001



potestativo de la asamblea general de propietarios la imposición de multas, y que será de obligatorio cumplimiento por parte del administrador, el cual tendrá como función hacer efectiva las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en los reglamentos de propiedad horizontal, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas⁹.

Por último, para que exista una sanción debe hallarse el hecho causal que genere la sanción y que, por consiguiente, quebrante lo consagrado en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal. Dado que debe mediar un requerimiento previo para la imposición de la sanción pecuniaria, ésta es entonces la última acción para tomar y para ejercer control sobre aquellos habitantes que no abrazan el ordenamiento jurídico aplicable de la propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0187720, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹⁰ 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,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeón
Abogada (Contratista)
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁹ Numeral 12 Artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

¹⁰ **"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.