

Bogotá, D.C.

ÁGP-693

Señor (a):  
**ANÓNIMO**  
[icortesm2013@gmail.com](mailto:icortesm2013@gmail.com)

**Asunto:** Respuesta requerimiento ciudadano.

**Referencia:** Radicado No. 20204600669312.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de la referencia, mediante la cual informa sobre los posibles “*manejos inapropiados del dinero de la copropiedad reservas de galicia*”, de manera atenta me permito dar respuesta en los siguientes términos:

La Secretaría Jurídica Distrital, a través de la Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos, ha emitido varios conceptos relacionados con las competencias de la administración en lo referente a propiedad horizontal, entre otros el expedido con el número 220173283<sup>1</sup>, que expresa lo siguiente:

*(...) “que ninguna entidad u organismo del Distrito Capital tiene funciones de regulación, reglamentación y/o de inspección, vigilancia y control, salvo algunas funciones expresamente atribuidas por la Ley 675 de 2001, a los alcaldes, en relación con la persona jurídica surgida con ocasión del sometimiento de un edificio al régimen de propiedad horizontal. (negrilla y subrayado propio)*

*Sin embargo, hay que aclarar que la Ley 675 de 2001 asigna algunas funciones a los alcaldes, las cuales están contenidas en su artículo 8, así:*

*“Artículo 8. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

*La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.*

*En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.”*

*En igual sentido, el parágrafo del artículo 47 ídem establece que: “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”.*

*Del contenido de las anteriores disposiciones, resulta claro que existen algunas obligaciones específicas a cargo de los alcaldes, las cuales pueden ejercer por sí mismos o a través de sus delegados, y para el caso de Bogotá, D.C., el Alcalde Mayor mediante el artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2001, adicionado con un parágrafo por el artículo 3 del Decreto*

<sup>1</sup> Ver <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=83085&dd=S>

*Distrital 192 de 2002, delegó en los/as Alcaldes/as Locales, las funciones a las que aluden los artículos 8 y el parágrafo del artículo 47 ídem.*

*Entonces y conforme a lo expuesto, la Ley 675 de 2001 fijó unas funciones específicas y concretas a cargo de los alcaldes municipales o distritales, contempladas en el artículo 8 y el parágrafo del artículo 47, dentro de las que no se encuentra ninguna que atribuya a tales autoridades, ni a las entidades y organismos del Distrito Capital, efectuar actividades de asesoría, orientación, direccionamiento, absolución o servir de órgano consultivo en el funcionar de las entidades sin ánimo de lucro surgidas del sometimiento de los edificios al régimen de propiedad horizontal, pues lo que previó la citada Ley 675 de 2001, es que la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto, previendo además el artículo 55 ídem, que: "Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal".*

*En ese orden de ideas, y ante la falta de competencia de esta Dirección para emitir un concepto sobre las inquietudes formuladas, se recomienda que para la orientación y asesoría en los aspectos objeto de la petición, se acuda a los consultorios jurídicos de cualquiera de las Facultades de Derecho de las universidades oficialmente reconocidas, donde le pueden prestar la asesoría que requiere sobre el caso en particular.*

*No obstante, y a manera de ilustración, a continuación, se precisarán algunos aspectos en torno a la propiedad horizontal y concretamente al funcionamiento de la persona jurídica que surge del sometimiento del edificio a dicho régimen; e igualmente se describirá lo que la Ley 675 de 2001 señala sobre los bienes comunes; y también se precisarán algunos aspectos en relación con la solución de conflictos surgidos entre los propietarios y los órganos de dirección de la persona jurídica.*

*La Ley 675 de 2001 establece que una vez se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la escritura pública mediante la cual la copropiedad se somete al régimen de propiedad horizontal, surge una persona jurídica, cuyo objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes; manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados; y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. En cuanto a su naturaleza, esta es de carácter civil y no tiene ánimo de lucro. Por su parte, el patrimonio estará constituido por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.*

*A su vez, la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración si lo hubiere y al administrador del conjunto. En el caso concreto de la asamblea general, la misma estará constituida por los propietarios y/o copropietarios del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, quienes tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, decisiones que deberán adoptarse de conformidad con las normas legales y reglamentarias, que serán obligatorias para todos los propietarios, para el administrador, los demás órganos, y para los usuarios y ocupantes del edificio y deben constar en actas."*

*En asamblea general se examina la situación general de la persona jurídica, se efectúan los nombramientos, se aprueban las cuentas del último ejercicio y el presupuesto del siguiente año a su reunión.*

*Adicionalmente, la asamblea también participa de la aprobación o no de los estados financieros y el presupuesto anual, así como de las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias; de la elección y remoción de los miembros del consejo de administración y del revisor fiscal, si existiere; y de la aprobación de las reformas al reglamento de propiedad horizontal, entre otras actuaciones".*

(...)

*"Para el efecto, las decisiones de la asamblea general de propietarios, entre ellas las relacionadas con la asignación de los bienes comunes para el disfrute de los mismos por parte de los propietarios del edificio o conjunto, según el artículo 47 ídem,*

*“se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.*

*Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.*

*La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.*

*Parágrafo. 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”*

*En el caso de que exista alguna discrepancia en relación con la decisión de la asamblea general de propietarios, el artículo 49 ibidem establece que: “El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”*

*Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el artículo 58 de la pluricitada Ley 675 de 2001, consagra respecto de la solución de conflictos lo siguiente:*

*“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.*

*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 1°. 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 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.”*

*Y frente a la competencia de las autoridades jurisdiccionales, el artículo 17 del Código General del Proceso atribuye la competencia a los jueces civiles municipales, en única instancia, para conocer: “4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal”.*

*A su turno, el artículo 20 idem, asigna a los jueces civiles del circuito el conocimiento en primera instancia de los siguientes asuntos: “8. De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.”*

**De lo expuesto, se colige que para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto; o entre estos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se podrá acudir al comité de convivencia y a los mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Adicionalmente, se podrá acudir a los jueces civiles competentes, con ocasión de los mismos sujetos mencionados, todo en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal”.** (negrilla y subrayado propio)

En atención a lo antes expuesto, la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar no es competente para realizar un control a las propiedades horizontales y/o conjuntos cerrados de su jurisdicción. Sin embargo, en caso de existir conflictos al interior de las citadas copropiedades, se pueden acudir a los mentados mecanismos jurídicos para la solución de éstos.

Por último, se considera pertinente indicarles que, en caso de evidenciar la existencia de delitos dentro de los órganos directivos y de administración de la propiedad horizontal, puede acudir a la Fiscalía General de la Nación y en el evento de considerar que existe un detrimento patrimonial y/o un daño a la copropiedad por causa de una indebida administración, pueden acudir a los jueces civiles, para que, en caso de probarlo, se declare la responsabilidad contractual o extracontractual del demandado y/o demandados.

Por lo anterior, se da respuesta de fondo a su solicitud.

Atentamente,



**RICARDO ANTONIO RODRÍGUEZ CÁRDENAS**

Alcalde Local de Ciudad Bolívar

[alcalde.cbolivar@gobierno.gov.co](mailto:alcalde.cbolivar@gobierno.gov.co)

Proyectó: Reinel Camilo Claros León / Profesional 219 Grado 18/ ÁGP

Revisó: Luz Estrella Merchán Espinosa/ Profesional Especializado 222 Grado 24/ ÁGP

Aprobó: Diana Monje/ Asesora del Despacho / ALCA