



Secretaría Jurídica Distrital  
Alcaldía Mayor de Bogotá

Rad No 2-2016-91859

Fecha: 03/10/2016 15:18:45

Destino: FABIO GAMBOA BAUTISTA

Cople: N/A

Anexos: N/A



2310460  
Bogotá, D. C.,

Señor  
**FABIO GAMBOA BAUTISTA**  
Carrera 58 A No 135 – 04, Interior 3, apto 301  
Áticos del Norte  
Ciudad

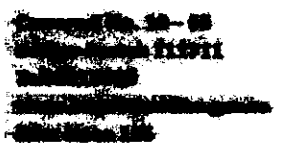
**Asunto:** Derecho de petición / Solicitud concepto de fondo sobre conflictos relacionados con propiedad horizontal. Referencia: Al contestar favor citar el Rad. 1-2016-91932 y 1-2016- 91031.

Respetado señor Gamboa:

Esta Dirección recibió su derecho de petición, mediante el cual hace un breve recuento de la consulta que presentó ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, trasladada por dicho órgano a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Jurídica Distrital, por oficio No. CTCP-10-01098-2016, radicada bajo el No. 1-2016-91031 del 23 de agosto de 2016, *"(...) relacionada con la Asamblea General Extra Ordinaria, del día 31 de Agosto de 2.016, reunión convocada por los Órganos de Administración del Conjunto, ESTO ES, El Consejo de Administración y la Administración, con el fin de Intimidar a las Personas que hacemos Veeduría y que que no pensamos como ellos, donde se hizo (Sic) aprobar de personas incautas, todo tipo de Violaciones a los Derechos Fundamentales de Ley, con el fin de silenciar a los 858 propietarios, Y ADEMÁS, Institucionalizar la Censura y el Pago de Honorarios de Abogados de los miembros del Consejo, comité de Convivencia y Empleados con Dineros del Conjunto Provenientes de Cuotas de Administración, contrario a lo que establece la Ley 675 de 2.001, Reunión llevada a cabo el día 4 de septiembre de 2.016 (...)"*.

Acto seguido, se dirige al Subsecretario Jurídico, describiendo hechos que al parecer se presentaron en el desarrollo de la asamblea extraordinaria realizada el pasado 4 de septiembre del año en curso, entre ellos, *"(...) Amenazado por todos los funcionarios administrativos, llámense REVISOR FISCAL, CONTADOR, ASESOR JURÍDICO, Y ADMINISTRADORA (...)"*.

Con base en las anteriores situaciones, solicita a la Subsecretaría Jurídica, se pronuncie en un concepto de fondo, *"sobre lo que ya es una realidad para el Conjunto"*, teniendo en cuenta la petición hecha ante el Consejo Técnico de la



Contaduría Pública, en el sentido de realizar “(...) un Análisis de la Convocatoria Anexa a la presente Comunicación, que contenga, Primero, todos los puntos del Orden del Día desde el Numeral 4, frente al ordenamiento Jurídico. Segundo, No se contempló dentro del Orden del Día el Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea. Sería Valida Esta Convocatoria. Tercero, el punto de vista Legal de las Asambleas Extraordinarias, EN SEGUNDA CONVOCATORIA, texto que se anuncia al final de la misma”, hecha por los órganos de administración del Conjunto Residencia San Andrés – AFIDRO, aportando para tal efecto, copia de la convocatoria del 13 de agosto de 2016.

Sobre el particular, cabe señalar que esta Dirección no entrará a considerar y evaluar los aspectos puntuales expuesto en su petición, los cuales hacen parte de la convocatoria del 13 de agosto de 2016 y de la reunión de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el pasado 4 de septiembre del mismo año, pero, teniendo en cuenta la competencia restringida que sobre la propiedad horizontal ha otorgado el orden jurídico a la Alcaldía Mayor de Bogotá, se hará referencia a las orientaciones que en forma general establece la ley, así como, la vía a la cual usted puede acudir para procurar solución, en este orden de idea, es relevante indicar:

1. El Reglamento de la propiedad horizontal debe contener las disposiciones sobre su organización y funcionamiento, cuyo contenido mínimo esta contempla en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, que señala los derechos y obligaciones de los propietarios y moradores del edificio o conjunto.
2. Entre las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados se destaca la de contribuir a las expensas comunes necesarias, las cuales consisten en “...erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. (...)” (artículo 3 de la citada Ley).

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley que regula la propiedad horizontal (numeral 3 del artículo 46).

La referida obligación se encuentra establecida en el artículo 29 de la Ley, según el cual “los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la

*administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.”.*

3. 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 de la persona jurídica en razón de los derechos y obligaciones que establece la ley y el reglamento de propiedad horizontal, se podrá acudir al Comité de Convivencia cuando se presente controversia que posiblemente surja al interior de los edificios de uso residencial, el cual presentara 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 a los mecanismos alternos de solución de conflictos, a los cuales las partes podrán acudir, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, como son la conciliación, el arbitramento, y la amigable composición. (Artículo 58 *ibídem*).

4. Ahora bien, en caso que no se logre solución a los conflictos que surjan al interior de la propiedad horizontal, se puede acudir a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que prevé: *“Impugnación de decisiones. 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”*, en concordancia con lo dispuesto en artículo 20 de la Ley 1564<sup>1</sup> de 2012, que regula: *“Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia. Los jueces civiles del circuito conocen 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.”*

#### **CONCEPTO.**

De conformidad con la Ley 675 de 2001, las discrepancias o conflictos que posiblemente se presenten al interior de este tipo de personas jurídicas, deben ser solucionados por sus propias instancias, las cuales se encuentra previstas en el artículo 36 de la citada Ley y además, deben estar en el reglamento de propiedad horizontal, siendo ellas, la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de

---

<sup>1</sup>*Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.*

Administración, si lo hubiere, el administrador, el Comité de Convivencia y de manera externa la justicia ordinaria.

Para la solución del conflicto que usted ha planteado, puede acudir a la utilización de los mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, especialmente en el Decreto 1818 de 1998, como son la conciliación, el arbitramento, y la amigable composición. Si no se encuentra solución por esta vía, puede acudir a la autoridad jurisdiccional, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 1564 de 2012.

Finalmente, se reiteran los argumentos expuestos en el oficio mediante el cual se le dió respuesta a su derecho de petición trasladado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, radicado bajo el No. 2-2016-90962 del 8 de septiembre del año en curso, en el que se aclaró igualmente la competencia de la Alcaldía Mayor de Bogotá en temas relacionados con la propiedad horizontal, y especialmente, el pronunciamiento de la Corte Constitucional contenido en la Sentencia T-126/05, a saber<sup>2</sup>:

*"(...) Ahora, el ordenamiento que regula la propiedad horizontal en Colombia ha previsto diferentes mecanismos de justicia ordinaria, mediante los cuales pueden controvertirse las decisiones de los particulares que administran la propiedad horizontal contando, incluso, con la posibilidad de solicitar su suspensión provisional.*

*Así, la Ley 675 de 2001 estableció diferentes procedimientos para la solución de los conflictos que puedan presentarse "en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal"<sup>3</sup>, entre los propietarios o tenedores del*

<sup>2</sup> Sentencia T-126/05, expediente T-990320. Accionado: Eduardo Acosta y Amparo Bahena, miembros del Consejo de Administración del Edificio Pasadena Plaza. Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra.

<sup>3</sup> **"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."

NOTA: Es importante resaltar que el Parágrafo 3 del artículo 58 de la Ley 675 de 2001, fue derogado por el artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones" y corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012, "Corrígase el numeral 1 del artículo 390 numeral 1 de la Ley 1564 de 2012, el cual quedará así: "Artículo 390. (...) 1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001".

edificio o conjunto, o entre aquéllos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica.

En este orden, el artículo 58 de la Ley 675 señala que para solucionar los conflictos aludidos, puede acudirse a (i) un Comité de Convivencia con el fin de presentar fórmulas de arreglo, dirigidas a "dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; (ii) mecanismos alternos de solución de conflictos y (iii) ante la autoridad jurisdiccional competente.

En este último caso, el parágrafo 3° del mismo artículo establece que cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos, el trámite correspondiente será "el previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen", es decir, el proceso verbal sumario.

Así mismo, el artículo 49 de la misma ley prevé la posibilidad de impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios "cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal" (...).

En ese orden de ideas, a la Alcaldía Mayor de Bogotá, no le es dable pronunciarse sobre la legalidad de la convocatoria a asamblea extraordinaria por los órganos de administración del Conjunto Residencial San Andrés – AFIDRO, así como tampoco sobre las presuntas irregularidades manifestadas en su comunicación, como quiera que es un asunto propio de la persona jurídica sometida a régimen de propiedad horizontal, y como tal no pueden ser resuelta por esta entidad, por carecer de competencia para ello.

Cordialmente,



**ANA LUCY CASTRO CASTRO**  
Directora Distrital de Doctrina y  
Asuntos Normativos

Proyectó: Silvia Aponte Pardo  
Revisó aprobó: Ana Lucy Castro Castro.

**"ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** 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. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.  
**PARÁGRAFO.** Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."