

# PREGUNTAS FRECUENTES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Preguntas frecuentes emanadas de los foros distritales de propiedad horizontal realizados por el IDPAC.*

## 1. a. ¿Por cuántas personas es conformado el consejo cuando la copropiedad tiene solo siete (7) copropietarios?

R/ Si es únicamente residencial los Consejos no son obligatorios; recomiendo mirar el reglamento, siempre debe ser un número impar plural, esto es mínimo tres.

## b. ¿En qué consisten los módulos de contribución en las copropiedades mixtas?

R/ Es una tabla adicional de coeficientes que solo aplica a un sector de la copropiedad, para liquidar el mantenimiento o conservación de los servicios que solo disfruta esa parte o grupo de copropietarios.

Por ejemplo en un edificio, las tres primeras plantas de pisos son locales y den adelante oficinas hasta la planta sexto piso, y de ahí al 10 piso apartamentos, existiendo una escalera eléctrica que va del piso primero al tercero.

Entonces existe el módulo de contribución que aplica solo para el mantenimiento de la escalera eléctrica para los pisos 2 y 3 quienes solo se benefician de la escalera eléctrica.

## 2. ¿Si dentro de un conjunto? ¿los residentes pueden pintar por la parte externa a mutuo propio sin tener en cuenta la pérdida de estética de la fachada?

R/ No, las fachadas son bienes comunes, corresponde a la administración su mantenimiento y a la asamblea determinar los cambios, reparaciones, decoración u otras acciones.

## 3. ¿Qué pasa cuando el presidente del consejo es el mayor deudor de pago de administración?

R/ Es función del Consejo de administración velar por que la ley se cumpla; la ley y el reglamento dispone el pago oportuno de las cuotas de administración, por tanto no tiene presentación ética y moral que los miembros de consejo sean morosos.

Sugiero reglamentar lo pertinente en el reglamento de propiedad horizontal y hacer un código de ética para el Consejo

**4. ¿Bajo la vigencia de la ley 675/01, específicamente por el Art. 58, los inspectores de policía continúan siendo competentes para conocer la perturbación a la posesión, cuando ese artículo dice que acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y por último a autoridades jurisdiccionales y no a las autoridades de policía como lo decía la ley anterior a la ley 675/01? Y de manera general, ¿las autoridades de policía continúan teniendo competencia en esos asuntos policivos en la propiedad horizontal?**

R/ La jurisdicción es el poder o facultad del Estado para administrar justicia, aun utilizando la legítima coacción.

Se desarrolla a través de un debido proceso donde una parte insatisfecha acude a las autoridades revestidas de jurisdicción a demandar la satisfacción de sus pretensiones.

El Derecho de policía es el conjunto de normas que tiende a conservar el orden público a regular las libertades individuales para no transgredir el orden colectivo.

Igual la norma de policía tiende a prevenir la alteración del orden público, pero también tiende a reprimir a los transgresores del mismo.

Son funcionarios de policía el presidente, los gobernadores, los alcaldes, entre otros.

La misma Constitución Nacional y las leyes han delegado competencia jurisdiccional a las autoridades administrativas, por ello los inspectores de policía, son los delegados por las alcaldías respectivas para atender los casos que usted menciona previo el debido proceso administrativo y donde los que a través de órdenes de policía y medios de policía, resuelven conflictos aun utilizando el poder coactivo que les proporciona el Estado.

**5.El estatuto del conjunto establece que los locales comerciales (Es un conjunto mixto) deben cerrar a más tardar, a las 11 p.m. Las normas del**

**distrito capital permiten un horario más amplio. ¿Cuál norma prima: la distrital o la del conjunto?**

R/ Asunto muy controversial, prima la disposición de policía, compete a la copropiedad que es propiedad privada reglamentar lo pertinente al interior de la misma, sin desbordar el límite legal.

**6. Un miembro del consejo renuncia ante el mismo para ser proponente en una obra, al no quedar elegido solicita continuar en el consejo y este lo reintegra ¿es ético? ¿Es legal? ¿Es posible?**

R/ Opino que fue correcto si aspiraba a ser contratado para realizar una obra renunciar; así mismo pienso que las cosas en derecho como se hacen se deshacen.

Parto de la suposición que renunció irrevocablemente, luego debe esperar a la próxima elección para postularse y ser elegido.

Estas son las situaciones que deben reglamentarse en el estatuto de propiedad horizontal, Reglamento interno y código de ética.

**7. ¿Qué ocurre si el administrador otorga una paz y salvo por todo concepto y con esta paz y salvo se vendió el inmueble; pero cuando se fue a vender nuevamente se dieron cuenta que estaba en mora por casi 2 millones? Se dejó letra de cambio firmada del arrendatario y no se cobró. ¿Qué ocurre con la responsabilidad del administrador?**

R/ las ventas de inmuebles sometidos a propiedad horizontal se realizan con o sin paz y salvo de cuotas administración; Lo que pasa es que cuando no se presenta él paz y salvo el notario deja tal constancia en la escritura pública.

Las letras de cambio son títulos valores, son medios de pago, no son medios de garantía, a menos que así se estipule en el mismo título.

Desde luego que los administradores responden hasta por la culpa leve, pero también existen los eximentes de responsabilidad.

Se debe analizar el por qué la administración no percató la mora al expedir la paz y salvo y por qué no se ha cobrado la letra de cambio, escucharlo primero, valorar sus argumentos y pruebas

Luego si establecer responsabilidades

**8. ¿En qué artículo o ley dice que el presidente de la asamblea puede firmar el contrato del administrador en caso de que no hay presidente del consejo?**

R/ Art. 50 de la ley 675 de 2001

“...Parágrafo 1°. 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...”

**9. ¿Cuándo una persona está debiendo cuotas de administración puede participar y ser elegida en el consejo de administración? Lo mismo elección a personas no presentes en la asamblea. ¿A dónde se reclama o quien hace cumplir la ley?**

R/ Opino que no tiene presentación ética; en el reglamento de propiedad horizontal, el interno y el código de ética deben regular ello.

La elección depende la forma como se haya concedido el poder y las facultades conferidas, entre ellas la de postular y ser postulado al cargo, elegir y ser elegido así no esté presente.

Si la persona elegida no dejó poder a alguien que lo represente y expresas facultades, no tiene presentación.

**10. ¿La asamblea a quien debe autorizar o a quien le debe dar potestad para que concilie descuentos en los intereses con los morosos que se encuentran en cobro jurídico?**

R/ las partes son las que concilian: Conjunto y deudor; luego el administrador es el representante legal del conjunto o edificio, opino que es al administrador quien debe instruirse de los estándares de negociación en que se puede desenvolver al conciliar.

**11. ¿Un encerramiento de un conjunto, cuya constructora entregó el conjunto por etapas hace 10 años, aun se puede reclamar o hay una entidad que lo regule?**

R/ La ley 1480 de 2011, entra a regir en abril 12 de 2012, es necesario mayor información, ver brochures de publicidad, y otros medios en que conste la oferta para vender. Incluye planos de cerramientos.

Se puede acudir según sea el caso a Justicia Ordinaria, o a la Superintendencia de industria y comercio.

## 12. ¿Si un conjunto tiene una duración de 4 a 10 años y no cuenta con accesos peatonales de discapacitados, aun se puede reclamar?

La ley 361 de 1997, preceptúa la eliminación de todo tipo de barreras arquitectónicas en edificios públicos y privados, para la población con limitación física; en el artículo 51 de la norma en comento habla de la rehabilitación de edificios:

*“...Artículo 51.º-Para los efectos de este título, se entiende por "Rehabilitación de viviendas", las reformas y reparaciones que las personas a que se refiere la presente ley, tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente por causa de su limitación. Para esos efectos, el Gobierno Nacional dictará las normas mediante las cuales se regulen líneas de crédito especiales, así como las condiciones requeridas para la concesión de subsidios, para financiar las rehabilitaciones de vivienda a que se refiere el presente artículo.*

**NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE CONDICIONADO por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-458 de 2015, en el entendido de que deberán reemplazarse por las expresiones “discapacidad” o “en situación de discapacidad”.**

**Artículo 52º.-**Lo dispuesto en este título y en sus disposiciones reglamentarias, será también de obligatorio cumplimiento para las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular, quienes dispondrán de un término de cuatro años contados a partir de la vigencia de la presente ley, para realizar las adecuaciones correspondientes. El Gobierno Nacional reglamentará las sanciones de tipo pecuniario e institucional, para aquellos particulares que dentro de dicho término no hubieren cumplido con lo previsto en este título.

**Artículo 53º.-**En las edificaciones de varios niveles que no cuenten con ascensor, existirán rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas, de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional o se encuentren vigentes.

**Artículo 54º.-**En toda construcción temporal o permanente que pueda ofrecer peligro para las personas con limitación, deberá estar provista de la protección correspondiente y de la adecuada señalización...”

## 13. ¿Qué hacer cuando el inmueble tiene patrimonio de familia, para cobrar las cuotas de administración?

Si el inmueble en propiedad horizontal está afectado con gravamen de patrimonio de familia, lo están igualmente las zonas y bienes comunes en la proporción al coeficiente.

Como quiera que esta afectación tiene como finalidad proteger el patrimonio de la familia, al no pagarse las expensas comunes hay detrimento de los bienes comunes que son parte del patrimonio protegido; por tanto, se puede acudir al juez de familia para intentar el levantamiento del patrimonio familiar, y levantado, se procede a embargar.

**14. ¿Si en el reglamento de propiedad horizontal no está previsto el plazo para pagar las cuotas de administración, que se debe hacer?**

Adecuar el reglamento, incluyendo la forma de pago oportunamente; mientras tanto habrá de constituir al deudor en mora previamente, y se generaran intereses de mora únicamente a partir de la constitución en mora.

**15. Cuando los parqueaderos Comunes son techados, ¿qué sucede?**

Que el área ahora cubierta se considera área común construida.

**16. Que se debe hacer cuando un vecino ha colocado paredes y o tumbado muros?**

Imagino que sin licencia de construcción y sin autorización previa de la asamblea general.

Se debe actuar, instaurando la respectiva querrela policiva ante la alcaldía local y/o acudiendo al juez, para que declare ilegal la construcción y en consecuencia disponga volver a su estado arquitectónico original.

**17. ¿Si en un reglamento habla de parqueaderos comunales y una asamblea dispone que se debe asignar parqueaderos esto es permitido?**

Dependiendo la norma urbanística del sector, y el proyecto de división, así como el reglamento original y sus reformas, se establece si son bienes comunes o parqueaderos comunales.

En este último caso se puede asignar el uso de parquear, SEGÚN REGLAMENTO INTERNO, mas no asignar un uso exclusivo de los que menciona el art. 22 y 23 de la ley 675 de 2001, porque es un área y u mínimo de parqueaderos por norma

para satisfacer las necesidades de todos los propietarios o residentes del proyecto.

### 18. ¿Se puede hacer los trasteos los domingos?

Se debe observar la norma de policía del sector, previamente si lo permite y sus horarios; e igualmente el reglamento de propiedad horizontal si se permite o no.

LO indispensable es el aviso a la administración, para que conozca de la mudanza por seguridad.

### 19. Si el reglamento de Propiedad Horizontal, está violando el reglamento y la constitución nacional, ¿cuál aplicar?

La ley 675 de 2001, art. 5°, párrafo prevé que las normas de los reglamentos de propiedad horizontal no pueden ser contrarios a la ley y en tal caso se entenderán no escritos.

### 20. ¿Si hay multas aprobadas por la asamblea general, el consejo de administración y el administrador las pueden aplicar?

No confundir: **estatuir** las conductas infractoras, sus sanciones por cada una de ellas, su duración, que se hace en el reglamento de propiedad horizontal, artículo 60 en su párrafo; **con multar**.

Pues **multar** es sancionar y para ello la ley ha establecido previo el debido proceso, que es competencia de la asamblea, o del Consejo de administración si previamente se ha facultado a este órgano administrativo para sancionar, en el reglamento de Propiedad Horizontal.

### 21. ¿Hay una reforma a la ley 675 de 2001?

Si han existido desde su publicación a la fecha muchas adiciones parciales, y reglamentaciones parciales.

Pero un proyecto nutrido de reformas no ha sido emitido o aprobado como ley.

Han cursado varios proyectos que fenecen en su trámite, en especial por falta de interés político.

### 22. ¿se puede impedir el uso de los parqueaderos comunales a los morosos?

Sí, cuando los parqueaderos son comunales, pues han sido entregados a la persona jurídica de la copropiedad, para que mediante sus estatutos internos se reglamente su uso.

No así cuando son bienes comunes de uso exclusivo que es un derecho real que se hace por escritura pública y se registra; ni cuando se trata cada parqueadero de propiedad privada (Unidad privada)

### **23. ¿un acta de conciliación es más válida que una escritura pública o se puede impugnar?**

Cuando se trata de un acta de conciliación celebrada ante centro de conciliación debidamente autorizado por el Ministerio de justicia, o de conciliador debidamente autorizado e inscrito, la ley equipara el acuerdo a una sentencia judicial.

Si el acuerdo versa sobre bienes inmuebles, se eleva a escritura pública ese acuerdo y se registra.

Desde luego que se puede impugnar que equivale a demandar.

### **24. ¿Dos miembros del consejo pueden firmar los cheques o solo lo puede hacer el administrador?**

Es el administrador quien tiene facultad de recudo según las voces del art. 51 de la ley 675 de 2001.

Es el administrador quien está a su cargo el llevar la contabilidad.

Es el administrador quien representa la persona jurídica de la copropiedad, y sus actos los hace a nombre de la copropiedad.

Otra cosa es que los reglamentos internos de cada copropiedad, por seguridad establezca que paralelamente, los cheques y por seguridad lleven varias firmas.

### **25. Vivo en propiedad horizontal bifamiliar la señora del 2do piso construyo 3er piso sin permiso de la alcaldía. Ya tengo la demanda en proceso, el expediente 033/2009 y todavía no tengo respuesta, aunque sellaron la obra, la señora mientras tanto pide los servicios públicos para esa obra ilegal.**

**R/** El control del desarrollo de la obra dentro de la legalidad corresponde por norma a la Alcaldía respectiva; empero ello no obsta para que acuda al juez para que mediante el debido proceso y sentencia judicial en firme se disponga la



demolición de la obra construida por fuera de licencia o norma urbanística u constructiva.

**26. ¿Qué se debe hacer con los arrendatarios que subarriendan las habitaciones del inmueble?**

**R/** Para el arrendador es causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Frente a las expensas comunes de administración hay solidaridad contra el propietario o contra cualquier residente de la unidad privada a cualquier título, que las adeude.

De cara al reglamento de propiedad horizontal, este lo deben de cumplir propietarios, residentes, visitantes y su incumplimiento es causal de terminación de contrato de arrendamiento (ley 82º de 2003)

En el caso de arrendamientos menores a 30 días se entiende que hay para hotelería y se debe dar aviso al viceministro de Industria, Comercio y Turismo, amén de que se debe reformar el reglamento de propiedad horizontal si la copropiedad así lo consiente y se debe llevar registro de huéspedes a esos subarrendatarios.

**27. ¿Cuándo un salón de belleza, un supermercado vende licor y hacen fiestas y la policía no hace nada?**

**R/** Acudir a querrela policiva ante la Alcaldía respectiva; dar aplicación a lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal para la conducta infractora prevista en el mismo, observando el debido proceso.

**28. ¿Es correcto que administradora y presidenta del consejo sean hermanas?**

**R/** Pues no es bien visto, pero depende las inhabilidades que consigne el reglamento de propiedad horizontal e interno

**29. ¿Si pasan 3 meses sin pago de administración, se pueden cortar servicios?**

R/ No opino a favor de ese proceder; debe mejor ejecutar acudiendo al debido proceso, sin pedir permiso a nadie, art. 51 ley 675 de 2001.

**30. ¿Si pasa un (1) año sin pago; después de 3 meses, ¿cuantos años duran para pagar?**

R/ Si se refiere al proceso judicial, es incierta la respuesta, depende de varios aspectos como: aptitud y actitud del demandado frente a la demanda, habilidad de los abogados de las partes, recursos económicos de la copropiedad para impulsar el proceso (notificaciones, honorarios de peritos, secuestre, pago de edictos, etc.) agilidad o morosidad en el juzgado respectivo, etc.

**31. ¿Cómo actuar como administración, ante un residente que fuma dentro de su apartamento, área privada; pero que contamina áreas comunes aledañas?**

R/ La ley 1335 de 2009 es el marco, su reglamento de propiedad horizontal es el desarrollo, para sancionar una conducta al interior de su copropiedad debe previamente estar prevista como conducta infractora en el reglamento (art. 60 ley 675 de 2001).

Por su parte la ley 1335 de 2009 menciona:

*“...Artículo 31. Sanciones Por Incumplimiento De Las Obligaciones De Los Propietarios, Empleadores, Representantes Legales Y Administradores. Además de las medidas sanitarias, preventivas, de seguridad y de control para las que están facultadas las autoridades sanitarias y de policía, la violación de las prohibiciones y obligaciones de que tratan los artículos 19 y 20 de la presente ley por parte de los propietarios, empleadores, representantes legales y administradores será sancionada por el Alcalde respectivo con alguna o algunas de las siguientes sanciones:*

*1. Amonestación. 2. Multas sucesivas desde 1 s.m.m.l.v. y hasta por una suma equivalente a 100 s.m.m.l.v. 3. Suspensión temporal o definitiva de la licencia sanitaria.*

*Para la aplicación de estas sanciones se seguirá el procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.”*

*Es hora que los entes representativos de la Propiedad Horizontal soliciten el desarrollo y aplicación de la norma.*

*“...Artículo 32. El régimen sancionatorio, autoridades competentes y procedimiento podrá ser determinado y precisado por el Gobierno Nacional dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la presente ley...”*

Hoy en día el Nuevo Código Nacional de Policía, trae regulaciones especiales, a partir de enero 29 de 2017.

**32. ¿Cuál es el ente ante el cual se coloca una queja del administrador cuando el consejo de administración no actúa ante las irregularidades?  
Cordial saludo.**

R/ Como ente oficial no lo hay, se comienza a hablar de las colegiaturas de administradores de propiedad horizontal, es necesario organizarlas libre y democráticamente con puertas abiertas a la participación de toda la ciudadanía

Los miembros de consejo de administración son administradores (art. 22 ley 222 de 1945), además son órgano de administración (ley 675 de 2001, art. 36), por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad.

La responsabilidad a su vez se genera por acción o por omisión, en consecuencia, deben responder por los perjuicios ocasionados por la omisión de sus funciones.

**33. Me gustaría tener una aclaración completa sobre los carros para chatarrizar que nunca muevan de las áreas comunes y siguen ocupando parqueadero sin cancelar el mismo.**

R/ Tema polémico y depende del tipo de estacionamiento donde se encuentre:

a. Si es privado, es un poco complicado proceder b. Si el estacionamiento es común de uso exclusivo, igualmente es complicado, pero asiste al menos la posibilidad de requerir al usuario de que por ser un bien común

**34. ¿Cómo obligan al constructor a entregar planos de construcción completos para arreglos delicados de asentamientos?**

R/ Directamente solicitárselos, tiene Ud. derecho; cuando no es posible se acude directamente a la Planoteca Distrital y/o oficina de planeación del lugar en el evento de cuando ya no reposan en el archivo de la Curaduría Urbana.

Cuando no existen, hay que realizar los estudios de suelos y cálculo estructural

Se puede invocar la ley 1480 de 2011, y en especial el decreto 0735 de 2013.

**35. ¿Porque no se controla al constructor para que no varíe planos hidráulicos y sanitarios aprobados? ¿Qué debo hacer?**

R/ Es muy difícil que una obra sea perfecta y que no existan cambios durante el proceso constructivo; lo importante es que legalice esos cambios, y ellos sean dentro de lo permitido por norma técnica y urbanística.

Para solicitar copia de planos de diseño hidráulico original, por lo general se encuentran en la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, en este caso Empresa de Acueducto de Bogotá.

**36. ¿Se puede prohibir el uso de parqueadero comunal, si la asamblea lo aprueba?**

R/ El administrador es ejecutor de las decisiones de asamblea, en materia de parqueaderos comunales se les ha dado potestad a las asambleas de reglar su uso.

Favor no confundir parqueaderos comunales que es un espacio o área destinada a estacionamientos en forma indeterminada para que los propietarios de unidades privadas y/o visitantes de ellos puedan estacionar sus vehículos; es una figura muy propia de conjuntos residenciales de estrato 1, 2 y aún 3, sin que ello no implique que no se puedan diseñar en otros estratos; con los parqueaderos de uso exclusivo en áreas comunes., donde es un derecho real, asignado por escritura pública y registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos respectiva donde hay una servidumbre obligatoria de Ud., o donde el predio sirviente son los bienes comunes y el predio dominante es la unidad privada a que se asigna el uso; en este caso no se puede prohibir, es un derecho real adquirido.

**37. Favor aclarar, ¿en qué actas quedan los deudores morosos, además de que estén en carteleras?**

R/ El art. 30 menciona que el acta de asamblea contendrá una relación de deudores morosos, cuando la ley no hace distinción, no le es permitido al

**38. ¿Está permitido tener postes de luz dentro de las zonas comunes?**

R/ Si están aprobados en los respectivos planos eléctricos son viables.

**39. La ley faculta al administrador a realizar el cobro jurídico sin consultar a nadie. ¿Puede este hacerlo sin conservar el debido proceso?**

R/ Es obligación del administrador cobrar directamente o mediante apoderado las cuotas de administración, aun sin consultar a nadie

Es usual en muchos conjuntos entregar esta gestión a oficinas de cobranzas que muchas veces constriñen, violan derechos fundamentales constitucionales.

El cobro jurídico o bien lo puede adelantar directamente el administrador a nombre del Edificio o conjunto, por ser en su mayoría de casos, procesos de mínima cuantía o darle poder a un abogado.

En todo caso debe agotarse el debido proceso, esto es el previsto en la ley y reglamento.

Lo que pasa es que a veces las gentes no entienden por qué se embarga preventivamente un bien, sin avisarle al deudor y por ello piensan se está violando el debido proceso.

Las medidas preventivas tienen por objeto evitar que el deudor conociendo lo que va a suceder se insolvente, transfiera bienes, etc.

La ley las autoriza previa fijación y prestación de caución o póliza de seguros que garantice los posibles perjuicios causados a terceros con la práctica de la medida cautelar.

Luego necesariamente debe seguir el debido proceso y el derecho de defensa al demandado

**40. Cuando el R. P. H. tiene situaciones por fuera de la ley 675, ¿pueden estos ser desconocidos o no tenidos en cuenta?**

R/ "...Art. 5.... Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas..."

**41. La alcaldía municipal de Soacha, niega las personerías y representación legal aduciendo que no se ha hecho reforma de R.P.H. o adecuación. ¿Es ilegal?**

R/ Personería quiere decir capacidad para actuar, nace en el momento en que el registrador califica y registra la escritura pública de constitución en propiedad horizontal (art. 4 ley 675 de 2001).

Todo edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal registrado en la Oficina de instrumentos públicos tiene personería.

Los constituidos con ley 182 de 1948 tienen personería de acuerdo a la ley 95 de 1890, artículo 22 vigente a la fecha, decreto 1365 de 1986 art. 30 no necesitan registrarse en las Alcaldías, se prueba la personería con el acta de asamblea que nombra administrador y el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Los constituidos con la ley 16 de 1985 tienen personería y se registra en la alcaldía respectiva de acuerdo a esa ley, y los de ley 675 de 2001, con mayor razón.

LAS ALCALDIAS NO RECONOCEN PERSONERÍA JURÍDICA, esto lo hace la Constitución Nacional art. 14 y la ley 675 art. 4º; lo que hacen las alcaldías respectivas es registrar la personería jurídica y los dignatarios y certificarla (art. 8 ley 675 de 2001)

El caso consultado es común en la mayoría de despachos administrativos, judiciales, empresas prestadoras de servicios públicos, entidades bancarias, en el territorio colombiano y sucede por desconocimiento de la materia

Basta entender la figura, explicársela y adjuntar una copia de la sentencia C- 488 de 2002 que es de constitucionalidad, sentencia que afecta la ley y con ello obliga a todo el mundo y solicitar su cumplimiento.

#### **42. ¿Cuándo citan a una asamblea extraordinaria y no anexan el listado de morosos, es legal esta convocatoria?**

R/ En mi opinión es ilegal, pues la ley no aconseja que lo hagan, ni sugiere que lo hagan en adjunto, la ley ordena que toda convocatoria contendrá una relación de deudores de expensas comunes.

#### **43. a. ¿Es obligatoria la publicación de las actas del consejo de administración, si tenemos en cuenta que hay algunos temas delicados o confidenciales?**

R/ Desde luego, no puede haber asuntos confidenciales donde yo como propietario de una unidad privada soy copropietario de los bienes comunes y estos

son los que el consejo coordina, asesora y es órgano de consulta en administrármelos y administrarlos a los demás copropietarios.

Los consejeros son los mandatarios de los copropietarios que son los mandantes y estos tienen derecho a conocer sus gestiones.

**b. ¿En una copropiedad donde existe tesorero, que lo eligió la 1era asamblea, este debe rendir algún tipo de informe? ¿Quién lo califica? ¿Quién lo controla? Saludos.**

R/ Que conozca el cargo de tesorero no existe en Propiedad Horizontal, compete al administrador recaudar y cobrar las cuotas de administración, los ingresos de la persona jurídica; lo que sea contrario a la ley se entiende no escrito art. 5 ley 675 de 2001 en su párrafo.

Muchos conjuntos en los consejos forman una serie de cargos y burocracia interna, pero frente al esquema legal existente de la propiedad horizontal el cargo de tesorero es ejercido por el administrador,

Ahora bien, ética y estatutariamente como función en otras organizaciones, es función del tesorero rendir cuentas de su gestión, y podría aplicar por analogía.

**44. ¿Es legal que el constructor cobre cuotas de administración, sin haber vendido todos los apartamentos? ¿Cuándo debe entregar la administración? ¿Debe cobrar por coeficiente vendido o por unidades vendidas?**

R/ El ejercicio del constructor es comercial e industrializado hoy en día, y ha aprendido de las crisis de los años 2000, a no perder dinero, por ello deja cláusulas provisionales o transitorias, algunas veces abusivas de su posición dominante en el proceso de construcción y entrega.

Los contratos de promesa de compraventa y compraventa son contratos de adhesión en que el comprador atraído por la ilusión de tener casa o vivienda, o tener una inversión rentable suscribe el contrato sin leer la letra menuda y allí en ese clausulado viene el fundamento para hacerlo.

Tiene justicia cuando ya hay consumo por parte quienes han recibido unidades privadas, pero opino que el constructor debe asumir los costos de las que no ha entregado y están construidas.

En fin, es aventurero y arriesgado opinar sin conocer al detalle cada caso expreso que son diferentes.

**45. En el reglamento se contemplan los coeficientes de copropiedad, pero desde un principio se ha pagado las cuotas en igual proporción, los de 3 alcobas, los de 2 y los que tienen parqueadero y los que no tienen.**

En las 2 últimas asambleas se ha tratado de implementar los pagos por coeficientes y no ha sido aprobado por la asamblea. ¿Cómo se debe implementar?

R/ No es que se trate de intentarlo, es que debe hacerse de acuerdo al coeficiente y en la forma como lo disponga el reglamento de propiedad horizontal cuando existen módulos de contribución u otras tablas.

No hacerlo como lo dispone la ley y el reglamento es exponerse a que los morosos excepciones en eventuales procesos judiciales de cobranza o y/o personas inconformes procedan a aplicar la ley y pagar de acuerdo a sus coeficientes.

Del mismo modo se crea una responsabilidad para los administradores (administrador, consejo y asamblea) omitir lo dispuesto legalmente.

**46. ¿Es procedente cobrar el servicio de parqueadero de zonas comunes?  
¿Si se hace, es obligación de la propiedad horizontal retener el IVA?**

R/ En las áreas permitidas urbanísticamente sí, incluso ello aplica a los parqueaderos de visitantes al conjunto (art. 19 ley 675 de 2001); El meollo es cuando el área se vuelve parqueadero público, abierto al público, y en consecuencia existe una actividad paralela.

En cuanto al IVA, a los visitantes al conjunto opino que no está obligado, pues se destina el ingreso al mismo conjunto o edificio.

Pero en los casos de por ejemplo Centro comercial o un edificio, ubicado en zona urbana escasa en estacionamientos, donde las personas van, parquean y salen a realizar sus gestiones afuera o a rumba en establecimientos de la zona, no son visitantes del Centro Comercial o conjunto, desde luego que es una actividad generadora del impuesto del IVA.



**47. ¿No será posible que la acreditación de la calidad con la norma ISO 9001 también se dé a las Juntas de Propiedad Horizontal por asimilarse a las Juntas de Acción Comunal?**

R/ Se está trabajando en la Normalización de la actividad administradora, Ministerio de Comercio, Incontec y Fedelonjas

¿Por qué la discriminación entre Juntas de Acción Comunal y Juntas de Propiedad Horizontal?

Manejan conceptos distintos las JUNTAS DE ACCION COMUNAL, operan en la participación ciudadana en las políticas públicas; por lo general son constituidas en barrios de casas o predios normales y desarrollos progresivos; aunque en un conjunto o conjuntos sometidos a propiedad horizontal pueden existir juntas de acción comunal.

Lo importante es tener claro que las juntas de acción comunal no tienen por objeto administrar bienes comunes en conjuntos o edificios sometidos a propiedad horizontal, su direccionalidad está dada en la ley 743 de 2002 y decretos reglamentarios.

Mientras las juntas administradoras coordinan, asesoran y son órgano consultivo de la administración de bienes comunes, su campo de acción está dado de cerramientos incluyéndolos hacia puertas adentro.

Por lo general se encargan del manejo, conservación y prestación de servicios comunales al interior del conjunto o edificio.

**48. ¿Se pueden autorizar ampliaciones de los Pent-house en la terraza de los conjuntos?**

R/ Si lo permite la norma urbana, sí; es importante consultar la norma urbanística y constructiva en la curaduría urbana previamente.

**¿Son las terrazas bienes comunes esenciales?**

R/ Si, por ser cubiertas y estas son estructuralmente consideradas como tal, y así lo copia la ley 675 de 2001.

**¿Se pueden desafectar?**

R/ Si, si no se afecta el equipamiento comunal mínimo exigido por norma urbanística; pero tenga presente que terraza es superficie de losa de concreto y es ese su disfrute: superficial meramente; no puede ser construida pues pasaría el goce de superficial a tridimensional y con ello deja de ser terraza.

Tenga presente igualmente que el espesor de la placa de concreto seguirá siendo bien común esencial.

**49. ¿Qué hacer cuando un deudor moroso se ampara en afectación de vivienda familiar, para no pagar expensas? ¿Afectación que hizo durante el proceso de cobro jurídico? ¿Se puede levantar el patrimonio familiar o afectación de vivienda?**

R/ Por ser propiedad horizontal la propiedad está compuesta de una parte como la unidad privada y otra parte la en común: los bienes comunes.

Cuando se deja de pagar cuotas de administración se desmejora parte del patrimonio familiar, porque no es posible hacerle mantenimiento a la parte común quedando inocua la protección que se persigue con la constitución de patrimonio familiar pues se está desmejorando el bien protegido

Se solicita previamente al juez de familia el levantamiento de la medida esbozando y fundamentando las razones.

**50. ¿Dónde se puede tramitar una acción para proteger a las copropiedades que se están viendo afectadas por la laxabilidad de la ley 675/01 que permitió el crecimiento de las carteras morosas, al no reglamentar este aspecto?**

R/ La Cartera morosa en las copropiedades es un conflicto estructural, inciden más de 12 causas, entre ellas la situación económica del país. El no estar incluidas dentro de la canasta familiar pues si está la vivienda se refiere a los arrendamientos únicamente, la cultura del no pago, la morosidad de los procesos judiciales, la falta de técnica jurídica en la redacción de reglamentos, actas de asamblea, presupuestos; la creencia de administrar justicia por su propia mano ante actos administrativos internos o gestiones administrativas etc.

Por ello requiere de políticas estatales, pero también de políticas al interior de la copropiedad como capacitación, persuasión.

¿Los morosos se quedan toda la vida y con la ley de insolvencia se empeora la situación?

R/ No la ley de insolvencia económica 1380 de 2010, no fue creada para empeorar el asunto, sino para darle una oportunidad de pago a quien no siendo comerciante ha incurrido en cesación de pago de dos o más obligaciones y su finalidad es ella pagar de acuerdo a sus posibilidades.

Para ello, no cualquier deudor puede invocarla y listo, exige la norma varios requisitos que permiten pensar que el deudor va a cumplir un acuerdo de pago.

**51. El consejo de administración estableció una multa para los propietarios que parqueen en lugar no autorizado. Un copropietario entablo una tutela y el juez le dio la razón porque la sanción no había sido establecida y aprobada por la Asamblea General.**

**¿Esta tutela obliga a retirar contablemente la multa fijada a otros 20 copropietarios por esta misma razón? ¿O solo aplica para quien en tuteló?**

R/ La tutela solo obliga a accionante y accionado; No obstante, el Consejo se ha excedido, corresponde a la asamblea establecer las multas y llevarlas al reglamento de propiedad horizontal por mandato legal del art. 60 de la ley 675 de 2001, y aplicarlas siempre y cuando como se dijo esté prevista la conducta infractora, su sanción y el término de la misma.

Opino que los demás propietarios tienen igual derecho a desconocer la multa si no está contemplada la conducta infractora previamente en el reglamento de propiedad horizontal

**52. En nuestro edificio todos pagamos cuota de administración sin tener en cuenta los coeficientes. Llevamos 2 asambleas tratando de implementarlos, pero por manipulación de 3 copropietarios no se ha podido hacer.**

**Por favor ¿cómo se hace para que la asamblea acepte este sistema por coeficiente?**

R/ Es obligación legal de los órganos de administración liquidar las cuotas de acuerdo a la ley y el reglamento, y se dispone por mandato legal que mediante los coeficientes se aplica la proporción que debe pagar cada unidad privada por administración.

**53. ¿Los residentes que tienen cartera morosa por 10 o 12 años, al hacer el cobro jurídico, solo hay obligatoriedad de pagar solo los últimos 5 años?**

R/ No es así; a partir de la ley 791 de 2002, prescribe la acción ejecutiva en cinco años, no las cuotas de administración. No obstante, las cuotas causadas con anterioridad a la ley 791 de 2002, prescribe la acción ejecutiva en 10 años.

Ahora el juez no puede declarar la Prescripción de oficio, esta debe ser alegada por el interesado.

Muchas veces los demandados no la alegan y la ejecución va por todas.

**¿Cómo obligar el pago de las cuotas extraordinarias para adquirir la póliza de bienes comunes, cuando los morosos no quieren pagar y si tienen el derecho a la cobertura en caso de un siniestro, si no han pagado?**

R/ No hay otra forma que mediante el cobro judicial.

Ahora tenga en cuenta que el pago de la póliza llamada de seguro obligatorio de bienes comunes, lo técnico no es acudir a las cuotas extraordinarias, este es un gasto previsible y por ello incluirse en el presupuesto normal.

Las cuotas extraordinarias fueron creadas en la ley para gastos imprevistos y previamente debe agotarse el fondo de imprevistos.

**54. Los administradores ¿cómo representantes legales de los edificios deben integrarse a la Junta de Acción Comunal del barrio? ¿Sí o no y por qué?**

R/ La integración en la participación ciudadana es una facultad libre de cada propietario, al igual que el derecho de asociación y el derecho de reunión; así mismo estando vinculado, es libre el retiro.

**55. ¿Qué es más democrático y funcional que el administrador sea nombrado por el consejo o asamblea? ¿Qué manuales para consejo y administrador se pueden reglamentar?**

R/ Soy partidario de que sea la asamblea quien nombre al administrador, empero la ley dispone que donde exista consejo, esta debe elegir al administrador (art. 50).

La Corte en sentencia C-474 de 2004, ha confirmado la voluntad de la ley; mas sin embargo tratando el tema de la elección del administrador por el consejo, desarrolla la norma en el sentido de que la función de la asamblea no termina con

asistir a la reunión, pues puede ser consultada cuando pueda existir detrimento o perjuicio a la persona jurídica.

Ello lo entiendo en que la asamblea puede ser consultada cuando la elección o permanencia del administrador pueda estar en detrimento de la persona jurídica.

**56. ¿Qué pasa cuando en un conjunto de 48 casas, solo unas cuantas personas no quieren colaborar y son indiferentes, habiendo una asociación de comité de convivencia conformada? ¿Cómo se hace para que participen y no perjudiquen a la comunidad del conjunto?**

R/ Los Comités de Convivencia no son asociaciones, son un MECANISMO ALTERNO DE SOLUCION DE CONFLICTOS: "MASC", su función equivale a la mediación, son mediadores, facilitadores de acuerdos.

Las copropiedades deben presupuestar para capacitar los Comités de Convivencia, ello implica conocer teoría del conflicto, historia del conflicto, sociología económica en propiedad horizontal en nuestro medio, técnicas de negociación, clases de conflictos en propiedad horizontal, etc.

La escogencia y motivación de los miembros del comité de convivencia lleva tiempo, es un proceso, se necesita las personas con predisposición de servicio social, apostolado a la solución de conflictos, carisma y unción espiritual.

**57. ¿Cuál sería el procedimiento cuando una persona selló el ingreso a la terraza, porque se daña la impermeabilización?**

R/ Debe usted diferenciar si es de uso exclusivo o es cubierta comunal. a. Si es de uso exclusivo en su derecho está b. Si es cubierta, su cuidado corresponde a la administración, pero que sea diligente en el acceso restringido, realmente el tráfico de personas sobre las superficies, los caballeros que instalan cables, antenas, pueden dañar el manto o impermeabilización, al igual que damas que fumen y usen tacones puntudos, o bailen en terrazas.

No obstante, el administrador en cualquiera de los dos casos tiene el derecho de inspeccionar las terrazas en caso de posibles filtraciones y/o mantenimiento de muros perimetrales.

El impedirlo es perturbación y se acude policívicamente ante la alcaldía respectiva y o judicialmente ante el juez.

¿A quién acudir cuando las zonas verdes, por autorización del administrador son parqueadero de motos, bicicletas y canecas de la basura?

A) Al reglamento de Propiedad Horizontal y planos arquitectónicos y/o llamados de propiedad horizontal respectivos para cotejar que el sitio no fue diseñado para tal función.

B) Luego proceder a la respectiva querrela policiva en caso de estar dando el uso indebido al área o suelo; sin perjuicio de acudir ante el juez en proceso judicial.

¿Qué se debe hacer para retirar las canecas de basura que están situadas en la entrada de la urbanización?

R/ Depende el caso, amerita estudio para observar cual es la acción pertinente pero enuncio algunas posibles:

a) Querrela ante la alcaldía respectiva b) Una acción popular por ocupación del Espacio público c) Una acción de tutela por violación al derecho fundamental de un ambiente sano

**58. Agradezco indicar ¿si los bienes comunes de uso exclusivo los deben reparar o hacerles el mantenimiento la administración?**

R/ el artículo 23 de la ley 675 de 2001, opino se refiere a que corresponde al beneficiario hacer el mantenimiento preventivo y locativo; empero el estructural, corresponde a la copropiedad mediante la administración.

¿Si estos propietarios que usan estos bienes no hacen mantenimiento normal como mantener limpias las terrazas y sifones la copropiedad debe pagar la negligencia? 195 Código Comercio.

R/ No entiendo la relación del artículo 195 del C de Co y la pregunta.

Una omisión del deber preventivo de mantener libre de tierra, plumas de aves, hojarasca, pelambre, u otros objetos las rejillas y sifones colectores de aguas, así como canales, viga canales anexas, genera responsabilidad que compete al propietario y/o arrendatarios que disfruten la terraza.

Una eventual anegación, un aguacero contemporáneo producido por los cambios climatológicos del planeta y/o por cualquier otro motivo como dejar una llave abierta, o escape en tanque de agua colocado en cubierta, puede causar perjuicios en la edificación, acabados, a bienes y/o cosas de otros copropietarios, lo que engendra responsabilidad.

**59. ¿A qué ley se puede acoger el edificio para no hacer aumento de la nómina de vigilantes para el año 2011, cuando se contrata directamente por el edificio por ser pequeño?**

R/ Lo siento, son normas de orden público, la ley laboral prima sobre cualquier otra, el salario mínimo legal se incrementa anualmente o cuando lo determine el gobierno y con ello los costos, hay que pagarles primas, vacaciones, cesantías, horas extras diurnas y nocturnas, parafiscales.

El tener un vigilante implica pagarle lo de ley así sea pequeño.

**60. ¿Para reconstruir parqueadero, me quieren cobrar cuota extraordinaria para esto, siendo que no poseo parqueadero porque dichos parqueaderos están amarrados a los apartamentos?**

R/ puede tener razón Ud. se debe mirar el caso más a fondo, sugiero consulta con abogado especialista

**61. ¿El administrador tiene sueldo?**

Si cumple los tres elementos del contrato de trabajo que indica el artículo 23 del código laboral sí.

Elementos esenciales. Para que haya contrato de trabajo se requiere que concurren estos tres elementos esenciales:

a) La actividad personal del trabajador, es decir, realizada por sí mismo; b) La continuada subordinación o dependencia del trabajador respecto del empleador que faculta a éste para exigirle el cumplimiento de órdenes, en cualquier momento, en cuanto al modo, tiempo o cantidad de trabajo, e imponerle reglamentos, la cual debe mantenerse por todo el tiempo de duración del contrato. Todo ello sin que afecte el honor, la dignidad y los derechos mínimos del trabajador en concordancia con los tratados o convenios internacionales que sobre derechos humanos relativos a la materia obliguen al país, y c) Un salario como retribución del servicio.

2. Una vez reunidos los tres elementos de que trata este artículo, se entiende que existe contrato de trabajo y no deja de serlo por razón del nombre que se le dé, ni de otras condiciones o modalidades que se le agreguen.

**62. Cuando el presidente del consejo autoriza una obra de construcción en espacio común sin licencia y debido a ello se impuso multas por la alcaldía**

**al conjunto. ¿Se puede efectuar una acción de repetición contra la persona que autorizo?**

R/ Desde luego, y contra el administrador por no impugnar y contra la asamblea por permitirlo, y contra el revisor fiscal por no percatarse de acuerdo a las funciones del art. 207 del Código de comercio que aplica.

**63. ¿Qué inhabilidad tiene una persona que renuncia al consejo de administración ante el consejo (no ante la asamblea que lo nombro), el consejo le acepta la renuncia y lo nombra administrador? ¿El consejo no le exige cumplimiento de sus deberes, ni siquiera hacen actas?**

R/ Realmente debe mirarse con cuidado en el caso consultado, parto del principio de la buena fe del obrar de las personas para deducir que renunció para eliminar una inhabilidad que pueda tener el reglamento.

Lo que no es bien apunta que no lleve actas, pues hacerlas le corresponde al secretario de asamblea o reunión, salvo que coincida el cargo con el de administrador.

Y que el consejo no coordine, asesore y sirva de consulta en el cumplimiento de los deberes administrativos; pero igual responsabilidad está a cargo del Revisor Fiscal (art. 207 Código de Comercio)

**64. a. ¿El Consejo puede cambiar lo que la asamblea aprobó, como el valor cuota seguro del edificio?**

R/ No los consejos no pueden variar rubros aprobados por la asamblea, el administrador debe ejecutar lo dispuesto por la asamblea.

Los consejos de administración no pueden disponer de bienes patrimoniales de la copropiedad (sentencia C-738 de 2002 Corte Constitucional)

**b. ¿Al renunciar el presidente del consejo el mismo consejo puede elegir a otro es sus reuniones?**

R/ Si, entiendo que a otro presidente de consejo dentro de los miembros que quedaron y los suplentes, porque a otro miembro del consejo es función de la asamblea.



**65. ¿El administrador tiene facultad para no fijar la lista de los deudores en mora?**

R/ la ley 675 de 2001 dispone que lo podrá (es opcional) hacer publicaciones de morosos en lugares que no exista tránsito de visitantes (art. 30, Parágrafo), pero obliga a hacerlo en las actas de asamblea y en la convocatoria (art. 39)

**¿Dónde y cómo se debe impugnar el acta de la asamblea general?**

R/ Las actas se impugnan mediante el procedimiento abreviado, ante el juez.

En mi opinión es competencia del juez civil municipal en aplicación al art. 45 de la ley 74 de 1988, que así lo determina para impugnar el caso de las actas de las cooperativas y como quiera que la ley de propiedad horizontal no trae ante que juez se impugna, ni tampoco lo hace el art. 194 del Código de Comercio, es lo mas próximo que determina casos análogos o parecidos

No obstante hay abogados que acuden al juez civil del circuito basados en que estos tipos de jueces conocen de los asuntos no sometidos por la ley a competencia en especial de juez alguno.

**66. El administrador concedió permiso para que un copropietario modifique la cubierta, haga una plancha (modifique estructura) ¿Qué autoridad en forma rápida evita esta violación a los estatutos?**

R/ El Órgano competente es la Alcaldía respectiva al lugar; sin perjuicio de acudir ante el juez.

**La única respuesta del administrador, fue preguntar; ¿en qué le afecta?**

R/ Por su versión da la impresión que no conoce de norma urbanística

**67. ¿En las convocatorias ordinarias y extraordinarias, se debe aclarar que cita a 2da convocatoria en la misma fecha, pero dentro de una hora?**

R/ en mi concepto no es así, están equivocados los reglamentos y quienes piensan de esa forma.

La idea del legislador fue dar otra oportunidad en DIA distinto para al señalado en primera citación.

Cuando la ley habla de días se debe entender días y no horas; además los términos siempre cuentan a partir del día siguiente.

El artículo 41 de la ley 675 de 2001 expresa:

“...Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo...”

No tiene sentido que si estoy fuera de la ciudad o si tengo una calamidad doméstica acuda a una asamblea una hora después.

La palabra nueva traduce otra reunión en día distinto y la ley señala tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial.

Luego son ineficaces y nulas las decisiones que se adopten en reunión una hora posterior, a menos que se encuentren debidamente representada la totalidad de los coeficientes de, los copropietarios pues sería asamblea universal y es válida-

### **68. ¿Cuál sería el tipo de contrato adecuado para un administrador?**

R/ Todo depende del querer de la asamblea, las instrucciones que imparta a consejo y/o al presidente de la misma cuando no haya consejo, y depende del querer de quien contrate en calidad de contratista, para todo hay cliente dice el argot popular.

Puede ser mediante contrato con otra persona jurídica o puede ser mediante contrato laboral o mediante contrato por honorarios, etc.

¿Cuál sería la remuneración proporcional a la responsabilidad de representante legal?

R/ Es un asunto a evaluar por contratante y contratista y consultar el bolsillo de cada copropiedad.

Lo único cierto es que lo barato sale caro menciona el argot popular.

Un administrador capacitado, que se actualice, que tenga idoneidad (Habilidades, destrezas, conocimientos, experiencia progresiva comprobada, referencias de buenas gestiones comprobables en otros conjuntos o edificios, administrador que haya salido con la cara en alto y haya dejado puertas abiertas) es costoso, no se regala.

Censuro por ello a aquellas copropiedades que colocan avisos aduciendo requerir administradores expertos en ley 675 de 2001, cuando se requiere un conocimiento integral con otras 45 leyes aproximadamente y con otras disciplinas como contabilidad, mantenimiento de equipos, de edificaciones, manejo y trato a personal, etc.

Y censuro a aquellos aspirantes que hacen saber aspiración salarial o ingreso económico a que aspiran sin conocer previamente el conjunto o edificio que pretenden administrar, su cartera morosa, su problemática constructiva, su problemática social y demás extremos.

Un trabajador y/o empresa bien remunerada le asiste el interés para corresponder en su labor o gestión.

Pero también debe existir la política de selección, de formación y recursos para ello del administrador.

No a los administradores de bolsillo a los intereses de los consejos o grupos dominantes.

#### **69. Costos procesales, aprobados por: asamblea y/o reglamento P. H. para que sea válido jurídicamente.**

R/ No entiendo la pregunta, presumo que se refiere a la provisión que en el presupuesto debe hacerse para atender los procesos conciliatorios en Centros de Conciliación pagando y/o judiciales que se adelanten o se pretendan instaurar.

Manifiesto al respecto que estoy de acuerdo en ello, ya que la justicia civil es rogada, y hay actos procesales de impulso que deben pagarse, como por ejemplo copias, notificaciones, honorarios de secuestres, peritos, obtención de pruebas técnicas, etc.

#### **70. Etapas del debido proceso: a. Cartera pre jurídico**

R/ Prefiero llamarla Pre- Procesal y aconsejo sea solicitada ante un Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio del Interior y Justicia, ya pagando sus

servicios o ya gratuito, a donde se hace la persona solicita comparezca la persona deudora. (Será siempre menos costosa y más agradable)

De fracasar esta etapa sugiero proceder ante la jurisdicción y el proceso ejecutivo; en caso de estar prescrita la acción ejecutiva, se puede intentar la acción ordinaria.

b. **Sanciones:** Para ser aplicables deben estar previamente previstas en el reglamento de Propiedad Horizontal junto con su sanción enmarcada dentro del art. 59 de la ley 675 de 2001; la sanción debe ser razonada, proporcional a la acción infringida, respetando el derecho de defensa, el derecho a solicitar pruebas. El derecho a controvertir las pruebas, respetando los recursos al fallo y aún si es posible la doble instancia

c. **Convivencia:** Es un tema muy largo de tratar, debe empezarse por entender ¿qué es?, ¿cómo se construye?, ¿cómo construir las normas de convivencia?, ejemplos de logros en convivencia, procedimientos para llegar a ella, como promoverla y aceptarla, etc.

#### **71. Para dar por terminado el contrato del administrador en forma unilateral se requiere carta o notificación escrita o basta la información verbal?**

R/ Depende la clase del contrato que haya suscrito, las previsiones contractuales que haya estipulado en el contrato, los preavisos, las causales de terminación unilateral y demás extremos concomitantes al respecto.

De todas formas, opino que debe hacerse en forma escrita, justificada en razones y hechos justos y probables.

#### **72. Póliza: ¿Es necesario tener póliza de predios comunes en los conjuntos? ¿Por favor profundizar el tema?**

R/ Es un tema muy profundo da para un solo seminario y hace falta tiempo, sugiero solicitarle al IDPAC unas jornadas al respecto.

Opino que se debe comenzar por que el auditorio conozca que es el contrato de seguro, sus partes, que comprenda que es: siniestro, cobertura, amparo, valor amparado, adquirente, beneficiario, quites, reaseguro, prima, infra seguro, supra seguro, seguro automático, seguro especial, deducible, reposición a nuevo y demás extremos conexos.

Aprovecho la pregunta para decir que en mi opinión el art. 15 de la ley 675 de 2001 en el fondo el legislador quiso generar la cultura del seguro tan reacia en

Colombia, a más de ser costosos los seguros; a más quiso prevenir que no se repita la dolorosa experiencia de los terremotos de Popayán y del Eje Cafetero a finales de siglo pasado.

Igualmente, manifiesto que el artículo 15 mencionado es un mar de inexactitudes, que le faltó redacción y con ello claridad

Con lo que existe, no hay sanción alguna para el conjunto que no asegure los bienes comunes o los asegure por valor menor, aparte de aplicar el Código de Comercio al respecto y entender que la sanción consiste en que el negligente que no asegure, se convierte en coasegurador del bien en caso de siniestro.

**73. ¿Qué se puede hacer cuando el administrador es elegido por asamblea general sin que exista quórum, pero aun así el alcalde les da la personería jurídica y aparte de esto el administrador elegido arremete a la gente, verbalmente porque los propietarios no están de acuerdo con las arbitrariedades que comete?**

Nota: Al alcalde se le puso en conocimiento esta anomalía y la respuesta es que él no puede hacer nada.

R/ Si realmente las alcaldías solo tienen en esta materia de registro de administradores una función registral y presume que los documentos allegados sean producidos estatutaria y legalmente.

El camino es impugnar la decisión de asamblea entre los dos meses siguientes a la fecha de su publicación y/o si ya caducó la oportunidad acudir al proceso declarativo

de nulidad por ser una decisión contraria al reglamento y a la ley que exige el quórum necesario.

Contra la agresividad del administrador sugiero intentar el diálogo directo, el acudir a comité de convivencia, el acudir a conciliación ante Centro autorizado para ello, y/o convocar a asamblea general extraordinaria con un 20% mínimo de coeficientes, para que la asamblea resuelva al respecto, previa oportunidad de rendir descargos el administrador.

Si por su imprudencia, negligencia o actuar excesivo ha cometido perjuicios, puede ser demandado.

**74. ¿Nosotros los administradores como hacemos para que los procesos en cobro de cartera se agilicen? Muchos demoran meses y hasta años.**

R/ realmente es difícil opinar al respecto, es un asunto estructural de procedimiento judicial y funcionamiento del sistema, hay juzgados rápidos, otros regulares y otros que son cuento aparte

Solo puedo mencionar que ser diligentes si el asunto ya está en proceso judicial, estar atentos de los términos para actuar oportunamente.

Siempre he considerado que cualquier acuerdo que logre Ud. con un moroso ante Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio del Interior y Justicia, por largo que sea el plazo para que pague el deudor, es mejor que acudir a un proceso judicial.

Los procesos ejecutivos judiciales son atípicos, esto es que tienen dos sentencias, una primera de continuar adelante la ejecución y otra posterior con la cual se aprueba el remate y se dispone pagar el crédito al ejecutante.

El acuerdo conciliatorio tiene fuerza de sentencia judicial y en caso de incumplir el deudor pues ya se tiene la sentencia que es el acuerdo y basta ejecutarlo, donde solo prima la excepción de pago total o parcial.

Se ha ahorrado usted en días, todo el tiempo procesal para llegar a la primera sentencia judicial.

#### **75. ¿En caso de embargo en copropiedad, como se actúa, que hacer?**

R/ No es clara la pregunta, presumo que se trata si se embarga a una copropiedad como proceder.

Por tratarse de un bien inmueble sometido a copropiedad, debe solicitarse el embargo ante el juez, dentro de un proceso ejecutivo judicial y decretado el juez expide un oficio que debe llevarse a la oficina de registro de instrumentos públicos para anotarse en el respectivo folio inmobiliario.

Otra cosa es el secuestro del bien donde previamente debe estar embargado, esto es anotado el embargo en el folio inmobiliario

#### **76. ¿Qué pasa cuando un propietario consigna los dineros que adeuda en la administración y ya hay un proceso?**

R/ Que usted al contestar la demanda puede excepcionar por el pago de lo consignado para que aplique a la deuda.

### **¿Las cuotas de administración y cuotas extraordinarias que hay desde 1998 prescriben?**

R/ Las obligaciones anteriores a la ley 471 de 2002, la acción ejecutiva prescribe a los 10 años y la ordinaria a los 20 años, posterior a dicha ley la acción ejecutiva prescribe a los 5 años y vía ordinaria a los 10 años.

Las cuotas de administración no prescriben, lo que prescribe es la acción ejecutiva para cobrarlas, o la acción ordinaria para que el juez declare al demandado como deudor de tal suma.

### **¿Qué pasa si teniendo un contrato a término fijo con horario y pago como empleado, o sea un contrato laboral que pasa si renuncia?**

R/ Pues que, si lo hace de acuerdo a lo pactado y de acuerdo a lo dispuesto en la ley laboral, si anuncia el preaviso con tiempo contractual y/o legal, pues no está obligado a indemnizar.

A cambio tiene Ud. derecho a la liquidación de sus prestaciones sociales y al cumplimiento de las obligaciones patronales parafiscales.

### **¿Qué debo hacer? ¿Tengo honorarios? ¿Me acarrea problemas?**

R/ Merece trato similar, debió Ud. precaver contractualmente las causales de terminación anticipada del contrato de honorarios y si no lo hizo puede pre avisar y justificar su decisión para llegar a un acuerdo con el contratante.

### **77. ¿Qué pasa cuando el administrador recibe dinero de un moroso con proceso pre- jurídico? ¿Debe pagar costas, se debe exigir al abogado informe donde conste labor del abogado?**

R/ En la etapa pre- procesal no hay costas, este término es aplicable a los gastos ocasionados en asuntos que cursan en procesos judiciales y donde ha existido actividad del demandante.

Por lo general los administradores pactan unos porcentajes de cobro pre- procesal si es obtenido el pago por esta vía.

Acá suelen muchos cobradores abusar cobrando porcentajes al moroso, que ni aun las tarifas de honorarios de abogados fijadas por los colegios de abogados de cada plaza tasan.

Para la pregunta hecha, respondo que depende de lo pactado en la etapa de cobranza pre-procesal, debe tenerse en cuenta que gastos incurrió el cobrador y el tiempo invertido, así como su gestión, pero a la vez tasarse de acuerdo a que no hubo necesidad de agotar un proceso judicial.

**78. ¿Cómo se puede actuar con un moroso cuya propiedad está en afectación a patrimonio familiar?**

R/ solicitando previamente al juez de familia levantamiento de la afectación por causas justificadas, entre ellas que la protección no solo abarca la unidad privada sino su cuota de copropiedad en bienes comunes, que está en detrimento por el no pago.

**79. ¿El consejo de administración puede pedir la renuncia al presidente por ser moroso o hay que hacer asamblea extraordinaria para cambio de ese consejero?**

R/ Aconsejo emplear lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal al respecto, en el reglamento interno, en el código de ética.

Si no existe se debe comenzar por ello, por reglamentarlo

**80. Si se le fijan honorarios u otra forma de compensación a los miembros del consejo de administración ¿Se está incumpliendo alguna norma?**

R/ No conozco norma que los prohíba, pero en una entidad sin ánimo de lucro, que por lo general vive con presupuestos sesgados, tacaños, proyectados ras con ras con los gastos e ingresos, que en su mayoría la vigilancia se lleva más de la mitad del presupuesto, resulta un contra sentido a la economía presupuestal que los miembros de consejo, tengan honorarios para administrar lo de ellos mismos. si se consideran estos como una retribución a una gestión profesional y a su vez causan impuestos como retención.

Conozco varios casos de pequeños incentivos por la asistencia, empero deben causar contablemente, esto es decir los demás copropietarios deben asumir la carga del vacío presupuestal que deja el incentivo.

**81. Es un edificio de 3 pisos con propiedad horizontal construido hace 25 años. El señor que construyó dejó en las cocinas un vacío de 1 metro x 1.5 metro. Este espacio permite entrar a cualquier apartamento, porque de nada sirven las puertas si los apartamentos están unidos por la cocina. Yo propietaria del tercer piso quiero cerrar este hueco inutilizado. ¿Lo puedo hacer?**



R/ Sugiero consultar norma urbanística ante curador urbano de su viabilidad y que la asamblea se lo autorice y obtenga licencia de construcción por adecuación y/o modificación según sea el caso, para evitar problemas con los demás copropietarios y con la alcaldía.

**82. ¿Los arrendatarios pueden ser elegidos para ser miembros del consejo de administración?**

R/ la sentencia 738 de 2002, Corte Constitucional no ve problema en ello, siempre y cuando sean idóneos para desempeñar el cargo administrativo.

**83. ¿Cuando alguien fuma en la ventana de su apartamento, está prohibido? ¿Se puede embargar sueldos o mueble y enseres?**

R/ No, la ley antitabaco solo impone sanciones pedagógicas y multas, por fumar en bienes comunes, recuerde que la ventana en la parte exterior es común y la interior es privada.

La posible ejecución y embargo seria por el no pago de la multa.

Recuerde que para imponer multas debe estar prevista previamente la conducta infractora en el reglamento de propiedad horizontal y se debe agotar un procedimiento que permita el derecho de defensa.

Ahora las multas que imponga el Estado, están a cuenta de adelantar proceso de ejecución coactiva por la respectiva entidad a la cual se genera.

**84. Si no está en la reforma del reglamento del conjunto las sanciones o la sanción tiene un valor menor que la cuota de administración. ¿La asamblea puede fijarlas; ¿si se paga \$36.000 por cuotas de administración, cuanto se puede fijar la sanción en general?**

R/ debe Ud. ceñirse a los estándares que otorga la ley 675 de 2001, art. 59:

“...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...”

**85. ¿Se puede establecer en el reglamento la segunda convocatoria, contrariando la ley 675 cuando dice que la segunda convocatoria se hace para el tercer día hábil siguiente?**

R/ Opino que no, y si se hace se entiende no escrito, parágrafo 1º de la ley 675 de 2001.

**86. ¿Las administraciones de propiedad horizontal operan solamente para conjuntos cerrados?**

R/ No, el artículo 83 de la ley 675 de 2001, lo hace extensivo a parcelaciones, loteos, urbanizaciones, condominios, lo que pasa es que se deben constituir como tal en propiedad horizontal

**87. a. Las reformas a los estatutos en P.H., son muy costosos, ¿cuándo se debe reformar los estatutos y más o menos cuánto valen?**

R/ Pues a mi parecer ni tanto, lo que más vale es la asesoría técnica y profesional a que haya lugar de abogado y peritos expertos cuando haya lugar como mediciones, avalúos, recalcular de coeficientes, alinderamientos, etc.

Habrá lugar cuando las circunstancias lo exijan, cuando se requiera modificar la copropiedad, hacer una desafectación, corregir coeficientes, enunciar conductas infractoras y sus sanciones, etc.

Frente a derechos notariales y registrales, son actos sin cuantía y se aplica tarifa mínima.

c. Cuando se contrata honorarios de los abogados para cobro de cartera, la administración debe cancelar de una vez estos honorarios con el dinero que se recoge o se debe pagar con lo que se recoja, ¿En qué momento se deben cancelar, los honorarios? ¿Por qué generalmente se estas pagando con dineros recogidos?

R/ No confunda honorarios con costas necesarias para impulsar el proceso.

En cuanto honorarios hay abogados que cobran al final, sobre porcentaje, sobre resultas, y otros hasta colocan de su bolsillo para costas, etc.

Personalmente a mí me parece engorroso adelantar un proceso judicial de cobranza, y des motivante sin abono anticipado de honorarios y sin establecer una cuota fija a

pagar durante el proceso a medida que avance, gánese o piérdase y una prima de éxito sobre las resultas.

Esto va en auto estima de cada profesional del derecho, su proyecto de vida, sus necesidades y en la forma como se contrata.

Un abogado de trayectoria, requiere de una logística que debe sostener, costos fijos como arriendo de oficina, administración, sueldos de secretaria, corredor de despachos, servicios públicos, mantenimiento de equipos, papelería, etc.

Por ello no puede esperar a que resulten eternos procesos para recibir sus ingresos.

Es por ello que sugerimos que la cartera morosa es una gestión que implica costos recuperarla y muchas veces no es posible a corto y mediano plazo, por ello se debe presupuestar para invertir en ella.

d. La asamblea general de propietarios aprobó 50% de descuento de pago de administración a los miembros del consejo de administración; un consejo no cobro este descuento. ¿Por este hecho este 50% aprobado por asamblea se deroga y

de allí en adelante los demás miembros del consejo que se elijan no podrán acogerse?

R/ Mire usted cosas excepcionales se ven en estas administraciones.

Opino que es cuestión de presupuesto y la asamblea es la que dispone en ello, no creo que el reglamento de propiedad horizontal lo consagre.

Las decisiones de asamblea pueden ser derogadas por otras de igual jerarquía es decir de otra asamblea

e. Está definido que el administrador de p. h. debe suscribir póliza de manejo, que garantice los malos manejos o pérdidas de dinero, etc. ¿Qué fundamento jurídico existe frente a esto?

Son cuestiones netas de políticas internas de seguridad preventiva de la copropiedad.

El artículo 50 de la ley 675/ 01, tímidamente expone:

“...Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación...”

Pero aún no lo ha hecho y en el mercado existen combos o paquetes que ofrecen esta opción.,

**88. ¿El revisor fiscal de un conjunto residencial nombrado por asamblea debe firmar el formulario de retención en la fuente, así solo sea el conjunto residencial y debe estar inscrito ante Dian?**

R/ Pienso que solo basta la firma del representante legal

**89. ¿Qué libros deben registrarse y a donde se deben registrar? Libros de contabilidad.**

R/ Ante la DIAN y enviar la información exógena en medios magnéticos en las debidas oportunidades.

**90. ¿Qué paso con la devolución de plata de la valorización que dijeron que iban a devolver?**

R/ No es asunto propiamente de propiedad horizontal, me excuso de absolver esta pregunta.

**91. Respetuosamente solicito aclaración sobre lo siguiente:**

¿Para elección del consejo de administración el voto es nominal y no por coeficiente?

R/ Para elección del consejo de administración el voto es nominal y no por coeficiente

La sentencia C- 522 de la Corte Constitucional menciona que cuando la decisión es de convivencia es una persona, un voto, por una unidad privada, pero cuando es patrimonial es por coeficiente.

Como los consejos no pueden disponer del patrimonio de la copropiedad (sentencia C-738 de 2002 de la Corte constitucional), opino que el voto debe contarse por personas.

¿Nominal significa que si una persona tiene varias propiedades en el conjunto solo puede dar un voto?

R/ Entiendo que responde a un nombre por unidad privada, distinto al porcentaje que representa y el modo de contabilizarlo.

**92. En un conjunto donde actúo como revisor fiscal, el consejo de administración no ha querido nombrar administrador y la representación legal la asumió el presidente desde hace 6 meses. La razón: ahorrarse el millón y medio de pesos, para invertirlo en obras. ¿Qué sustento jurídico puedo citar para obligar su nombramiento?**

R/ En el momento en que el presidente asume el cargo de administrador es el administrador.

¿El meollo es como fue elegido como se le firma contrato?, está o no registrado ante la alcaldía? Pues el presente, así como presidente simplemente no es el representante legal de la copropiedad.

Toda copropiedad deberá tener un administrador elegido por el consejo art. 50 de la ley 675 de 2001.

Mientras tanto lo será el anterior administrador inscrito hasta que no se registre el nuevo, así no esté en la copropiedad. Art. 442 C. de Comercio.

**93. ¿Qué entidad controla o sanciona las personas jurídicas (P. H.) que no cumplan los lineamientos de la ley 675/01?**

No existe, hay veeduría ciudadana al interior por parte de copropietarios y del revisor fiscal.

Según el caso de debe acudir a las autoridades policivas (alcaldía) y o judiciales en tales eventos.

**94. a. ¿Los parqueaderos de uso exclusivo y que aparecen en escrituras?, ¿la asamblea general puede quitarlos para arrendarlos?**

R/ No se trata de un derecho real constituido por escritura pública, a menos que el beneficiario lo consienta. b. ¿Qué sucede con el cuarto de energía cuando Codensa exige con demanda el usufructo de este?

R/ Codensa exige es que se le otorgue servidumbre gratuita e indefinida a perpetuidad para tener acceso a el cuarto donde se encuentra la subestación eléctrica.

**95. a. ¿Si el reglamento aprobado este en contradicción con la ley 675 en algunos artículos, como se puede impugnar?**

R/ Ante juez, para que los declare sin valor, aunque basta por tenerlos no escritos, parágrafo 1º del art. 5 ley 675 de 2001

b. ¿Para efectuar contrato de mayor cuantía, se debe hacer por licitación? O ¿figura equivalente?

R/ Es cuestión de reglar en el reglamento de propiedad horizontal e interno, acuérdesese que la propiedad horizontal es de derecho privado.

f. ¿El revisor fiscal debe revisar (los proyectos o) las cotizaciones previamente o posteriormente, para detectar sobrepuestos o sobrefacturaciones?

R/ debe desempeñar las funciones del art. 207 del Código de comercio, estar en la jugada en el pre- en el desarrollo y en el post desarrollo contractual.

g. ¿Puede la administración comenzar a recaudar las cuotas extraordinarias sin esperar a que venza el plazo legal para impugnar la asamblea que les autorizo?

R/ SI, claro, su función es recaudar las cuotas ordinarias o extraordinarias, siempre habrá alguien que paga anticipadamente.

**96. ¿Es legal no expedir factura y/o documento equivalente por el cobro de las expensas comunes y/o administración?**

R/ las facturas se expiden para operaciones de ventas; creo que se debe expedir un comprobante de pago.

¿Los recibos de caja los entregan 3 o 4 meses después o no llegan por la consignación que se hizo por el pago de la administración?

R/ Todo depende del procedimiento indicado en el reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno.

Allí por ejemplo se debe anotar como opera el pago ante entidad bancaria, que debe ser dentro de determinado tiempo, a tal cuenta, so pena de incurrirse en mora y hacer llegar copia del recibo a la administración dentro de un término señalado para hacer el respectivo cargo.

Resulta muy difícil para administradores adivinar quién consignó en el banco, pues los extractos bancarios anotan la operación, pero no quien la surtió.

Opino que es asunto de reglamentar.

¿En una asamblea ordinaria el administrador en su informe dio como ejemplo el buen pago de un copropietario y después anexo un informe de moroso?

R/ Creo que son incoordinaciones de administración a enmendar.

¿Es válido para una asamblea ordinaria se entreguen un día el balance y a los ocho días otra información posterior ej. cartera morosa?

R/ no es correcto

¿Es válido que nunca se entregue las notas a los estados financieros?

R/ No tiene presentación, no es técnico; los estados financieros deben llevar sus respectivas anotaciones.

### **97. ¿La morosidad en el pago de la administración de la p. h?**

Si me dan micrófono, tengo argumento para sanear esta dificultad en poder cumplir o mejor para resolver, las incómodas situaciones que se viven en copropiedad y esto, fuertemente afecta la buena convivencia en el condominio.

R/ Es un problema estructural del país, no solo de su copropiedad, respeto su opinión.

### **98. a. El administrador tiene derecho a vacaciones.**

R/ Depende la modalidad que este contratado el servicio.

En mi opinión el servicio de administración no tiene vacaciones, los edificios necesitan constante gestión.

Otra cosa es la relación contractual con la persona natural que realiza la función

Contratar con una entidad jurídica el servicio de administración, podrá salir el administrador a vacaciones, pero debe quedar un remplazo.

b. ¿El administrador tiene o no derecho a prestaciones sociales cuando se presentan los 3 elementos que consideran contrato de trabajo? ¿Cómo se debe evitar este inconveniente, para evitar la subordinación del administrador y evitar demandas? Gracias es urgente su respuesta.

R/ Desde luego que sí, algunas copropiedades contratan empresas administradoras, personas jurídicas, no a personas naturales; pero hay que tener en cuenta la posible solidaridad con ese administrador que delegan, ya que según el código civil art. 2163 si la delegación es consentida el delegado es el verdadero administrador.

Otras hacen constituir a sus administradores empresas unipersonales y/o SAS (sociedades anónimas simples) y entonces la relación es contractual de persona jurídica a persona jurídica.

Es importante recalcar en que debe tenerse en cuenta que se cubra el pago de las prestaciones y derechos de ley a quien realmente administra por aquello de la solidaridad con el contratista independiente ( art 34 Código Laboral)



c. ¿Si está vulnerando el derecho a la presunción de la buena fe en el artículo 50 contra los administradores, al haberse contemplado la culpa leve desde el momento de haber sido nombrado administrador?

R/ No en mi opinión, es un contrato de mandato y el papá se llama Código Civil, es importante que el administrador haga diligentemente sus gestiones, que conozca sus administrados, que se impregne personalmente de la actividad, que se capacite, que sea un gerente del servicio que presta

La triste realidad contrasta con que las copropiedades no valoran el trabajo de un buen administrador, sus presupuestos son tacaños, mezquinos y apuntan a contratar lo más barato posible, y con ello se vuelve el cargo un escampadero del desempleo, la proliferación de recibo de administraciones para cuadrar ingresos, pero la calidad baja,

**99. Es legal que la administradora y el consejo de administración pueda dar orden de un pago, en el cual tuvo proceso en juzgado civil, este se ha cancelado a través del Banco Popular por depósito judicial, cuando la señora administradora y el consejo nunca quiso conciliar. Gane el pleito.**

R/ No es claro el caso, merece observar documentos

**100. ¿En el conjunto hay una cooperativa de mercado, un internet, estas actividades se catalogan como comerciales? ¿La propiedad horizontal sería mixta?**

R/ Si se realiza al interior del conjunto, en bien común, dispuesta, autorizada la actividad por la copropiedad, opino que no!

R/ Sí se realiza en unidad privada, sin injerencia de la administración, si está abierta al público, sino no es un servicio comunitario, opino que si es un establecimiento comercial y actividad comercial

**101. ¿Qué debo hacer cuando un miembro del consejo es moroso por cuota extraordinaria, se incumple las normas y maltrata al administrador verbal y escrito diciendo que deben cambiarlo y es el único opositor de la copropiedad?**

R/ No tiene presentación ética, ni moral ser consejero en las condiciones comentadas.

Aconsejo desarrollar en el reglamento de propiedad horizontal e interno tales conductas y el código de ética, junto con sus sanciones.

**102. ¿Qué norma ampara el poder transferir una asamblea ordinaria, a una extraordinaria, para ahorrar costos y aprovechar el quórum deliberatorio?**

R/ No, no es posible, son de estirpe distinta, se diferencian por los temas a tratar.

La ordinaria se realiza por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses para tratar temas generales de la copropiedad, estados financieros, presupuesto, elección de consejo etc.

La extraordinaria únicamente cuando las circunstancias lo exijan, sucedan casos imprevistos, haya que tratar temas de suma urgencia que no esperen a la ordinaria; además que no puede encargarse sino de los temas puntuales que fue convocada. (No hay cambio de orden del día)

**103. a. ¿Existe alguna herramienta jurídica para exigirle a los alcaldes menores, que rechace la entrega del acta al administrador cuando no es copia simple tomado del libro oficial de actas debidamente registrado, foliado y sin firma de los contadores o presidente de asamblea, al recurrir a esta instancia?**

R/ No, ellos exigen los requisitos del artículo 8º de la ley 675 de 2001, se presume la buena fe.

Allá cada cual con la responsabilidad penal y civil por fraude procesal y falsedad al hacer incurrir al funcionario público en error.

b. ¿Es cierto que las alcaldías no los obliga a exigirle al administrador la entrega de las actas del consejo de administración?

R/ Si se debe aportar copia del acta de elección y nombramiento por lo general estipulando el periodo en que cuenta la designación.

c. No, es más sano, mantener la tradición que el administrador sea nombrado por los asambleístas (copropietarios) para evitar la perpetuidad de los administradores y consejo de administración en una copropiedad con manejos no muy transparentes.

R/ Opino igual, pero la ley es la ley, y la Corte Constitucional ha ratificado la voluntad del legislador abriendo una ventana de esperanza en la sentencia 474 de 2004 creando una posibilidad de que la asamblea pueda ser consultada cuando la elección o permanencia del administrador pueda perjudicar a la copropiedad.

¿Los informes contables o de ejecución \$ no son parte integral de las actas?

R/ Desde luego que si, son los únicos informes sujetos de aprobación y por tanto es una decisión que debe estar contenida en el acta y transcritos en la forma como fueron aprobados.

**104. Por favor, ¿qué hacer con jóvenes que implementan desorden en áreas comunes faltándole al respeto al sueño de la comunidad tomando trago y drogadicción?**

Acudir a:

Alcaldía respectiva - Acudir a la policía para decomiso provisional de instrumentos que generen ruido ley 1333 de 2010 - Acudir a Bienestar familiar cuando existe abandono de los padres - Demandar a los padres o representantes legales de los menores.

**105. La pintura del edificio. La administración debe poner parte del dinero o solamente la asamblea.**

R/ Es competencia de la asamblea adoptar un presupuesto de inversión a determinado tiempo para tal asunto, es un concepto previsible.

No estoy de acuerdo con las cuotas extraordinarias para este fin, por ser de carácter previsible y normal.

**106. Recomendamos editar una cartilla de Ética Crítica, por parte de cada conjunto residencial, con respaldo oficial.**

R/ estamos e acuerdo con su sugerencia.

**107. ¿Cuál es la responsabilidad del administrador y de los copropietarios, por contratar servicios de seguridad y vigilancia que no están acreditados (ilegales)?**

R/ Ser multados por la Superintendencia de Vigilancia privada

**108. ¿Qué mecanismo existe para sacar un miembro del consejo que no funciona o entorpece la labor? ¿Cómo se hace sin que se recurra a demandas?**

R/ A parte de la persuasión directa, no existe otra posibilidad razonable que acudir a demanda judicial por los perjuicios y responsabilidades emanadas de su proceder.

**109. a. ¿Es indispensable que el administrador se encuentre presente en todas las reuniones del consejo?**

R/ No, necesariamente, depende de lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal y en el reglamento interno.

b. ¿Los miembros del consejo pueden renunciar en un 95% antes de terminar el periodo? ¿Qué se puede hacer con este caso?

Son cargos de libre aceptación y renuncia.

R/ Si es de carácter irrevocable la renuncia citar a asamblea extraordinaria para suplirlos, si se trata de conjunto residencial, no es obligatorio el consejo, puede continuar la administración hasta la asamblea general ordinaria próxima para evitar incurrir en gastos.

**110. Siendo el consejo de administración el que nombra al administrador; ¿puede el consejo en imponer su voluntad al administrador para que el cumpla tiempos extremos de trabajo y administre de acuerdo al consejo y no a su criterio?**

R/ Opino que no, pues no es sus funciones CAC ; coordinadoras, asesoras y consultivas, no hay coadministración; pero lamentablemente sucede y el administrador por miedo a perder su puesto cede, aun contra la ley muchas veces, haciéndose solidariamente responsable.

**111. Si en la asamblea se eligió a las personas que conformarían el consejo de administración, pero no se asignaron cargos, pregunto: luego se reúnen y se asignan cargos y solo se les da voz y voto a los principales cargos (5) y a los (5) suplentes no se les da voto ¿eso es legal? ¿Se puede exigir el voto de todos, principal y suplente? Si anteriormente se hacía y hasta este allí cambiaron esta decisión.**

R/ Es lo usual en el procedimiento parlamentario, los suplentes remplazan a los principales en sus faltas definitivas o temporales.

Solo votan los principales, además tiene que ser un número impar y si se sumaran los principales y suplentes que no es procedente sumaria 10m numero par y puede haber empate.

Debe ceñirse a lo dispuesto en el reglamento y en los principios universales de propiedad horizontal

**112. ¿En qué artículo y de qué ley puedo sustentar lo de las reuniones de 2da convocatoria el mismo día de haber citado en primera convocatoria? ¿Hay cambio en los modelos de poderes para las diferentes convocatorias?**

R/ artículo 41 de la ley 675 de 2001, parte final

Desde luego hay cambios, no puede ser lo mismo una convocatoria a asamblea general ordinaria, que una extraordinaria, que una especial para recibir del constructor, o para extinguir total o parcialmente la propiedad horizontal.

**113. ¿En mi edificio pusieron unos marcos negros y resulta que este tiene los marcos blancos que debo hacer? el cual yo estoy pintando el edificio, cual les dije que se lo iba a pintar de blanco, no me han contestado.**

R/ La uniformidad de diseño y color lo decide la asamblea general, muchas veces delegada a los consejos

**114. Cuando el conjunto ha sido condenado a pagar (el proceso ya termino 2da instancia) ¿Quién responde? ¿Quién paga?**

R/ La copropiedad, todos los propietarios de unidades privadas, excluyendo al actor en proporción de su coeficiente

Si no hay póliza de áreas comunes.

R/ Es un riesgo que asume los propietarios de bienes comunes, se convierten en coaseguradores de la copropiedad en caso de siniestro.

**115. ¿Costos procesales deben quedar aprobados por la asamblea general o por reglamento de P. H. para que su cobro sea válido?**

R/ Estar previstos como marco normativo en el reglamento y aprobados en la asamblea como desarrollo del reglamento

**116. La asignación de parqueaderos y apartamentos cerca de la caja general de contadores después de 25 años se dan cuenta que están mal ubicados y los propietarios se ven perjudicados ¿a quién acuden?**

R/ si es complicado a estas alturas buscar responsabilidades, es mejor trasladar el sitio de contadores, más si su ubicación sobre vino posteriormente al proyecto original y entrega de bienes comunes.

¿Porque la administración dice que no los quieren asegurar? R/ por el riesgo que genera y las compañías de seguros no se hacen para perder dinero.

Y el cambio de medidores sin estar presente el dueño, no le avisan.

R/ Son cuestiones de ley y políticas de cada operador prestador del servicio, amparándose en la norma.

**117. Un administrador no tiene en cuenta al consejo de administración porque argumenta que el fue elegido por la asamblea general y que además el cumple el mandato. ¿Es correcto ello?**

R/Trata de ser autónomo, o gerencia o lo gerencian.

Pero si debe tener en cuenta al consejo en la asesoría, consulta, y coordinación, mas no someterse a sus imposiciones y arrodillarse, más aun cuando son injustas o contrarias a derecho.

**118. Ayer no me dejo entrar el administrador al conjunto toscana norte, porque no había avisado el Banco Davivienda, yo lleva una carta con mi identificación y numero de cedula. ¿el administrador estaba en él su derecho?**

R/ Debió de ser por razones de seguridad supongo si usted no era conocido como propietario o residente en el conjunto; aunque debió verificar la autenticidad de la carta vía telefónica al menos.

De lo contrario fue un abuso y genera responsabilidad.

**119. ¿De qué forma podemos entregar unas zonas comunes de un conjunto sino se logran conformar los órganos de administración?**

R/ la misma ley 675 en el artículo 52 establece la forma se nombra por parte del constructor un administrador en propiedad o definitivo y con, él se surte la entrega.

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

**120. ¿Quién elige al Revisor Fiscal y cuáles son las funciones? R/ lo elige la asamblea general**

¿Es necesario el Revisor Fiscal en un edificio de 76 apartamentos?

R/ No es obligatorio, pero no está prohibido crear el cargo y elegirlo, depende de la voluntad colectiva y de presupuesto

**121. ¿Cuántos puntos se pueden tratar en una asamblea extraordinaria?**

R/ Los necesarios que no den espera a la ordinaria por su urgencia de ser tratados.

¿Cuáles son las funciones del Revisor Fiscal en la propiedad horizontal y su aporte al consejo de administración?

R/ Están dados en el reglamento de propiedad horizontal e interno y en especial en el código de comercio art. 207.

Debe fiscalizar el cumplimiento de la ley y reglamento en todas las gestiones administrativas incluso las del consejo y asamblea y hacer caer en cuenta de las omisiones, infracciones y excesos

¿Quién firma el acta de asamblea si no la firman los designados?

R/ Si no la firma presente o secretario o ambos la puede firmar el revisor fiscal Art. 430 del C de Comercio,

Si no hay revisor fiscal ni modos, se debe convocar a otra asamblea para que ratifique las decisiones.

No es necesario la firma de la comisión verificadora de texto de acta, ni obligatorio su nombramiento.

**122. ¿Para reunión de consejo si no hay quórum se puede convocar en segunda instancia dando un plazo y realizar la reunión el mismo día con los consejeros presentes?**

R/ depende lo que regle la norma estatutaria y reglamento interno.

**123. ¿Cuándo se toman decisiones en la asamblea, la asamblea se puede impugnar? Cuando por ejemplo el conjunto es mixto, comercial y residencial, y la cuota extraordinaria no es diferencial y 200 apartamentos y 20 locales. Para arreglo de fachadas.**

R/ se puede impugnar cuando es contraria a la ley y al reglamento la toma de decisiones o el procedimiento adoptado, o la forma de convocatoria, o faltó quórum decisorio de liberatorio, o no se aplicó los módulos de contribución por sectores.

**124. Los propietarios dispusieron de los antejardines para ubicar parqueadero y son de espacio público. ¿Es legal, que hacer y cómo?**

R/ No es legal, los antejardines no son parqueaderos, de debe acudir a la alcaldía respectiva mediante querrela para se restituya el uso normal, por perturbación al disfrute natural del antejardín, y /o al juez para que mediante sentencia se disponga restituir al infractor el uso natural de antejardín.

**125. ¿Es posible que un propietario modifique la estructura (fachada) sin tener en cuenta el concepto y reglamento de la propiedad? ¿Cuándo en la urbanización hay compartimiento con espacio público, sobre todo su ubicación de parqueadero y la comunidad la usa, pero no paga la vigilancia del mismo, qué hacer?**

R/ No es legal, no s posible, debe tener licencia de construcción en la modalidad de modificación.

**126. ¿Se pueden facturar las costas procesales al inmueble moroso que consigna lo adeudado por cuotas de administración y no consigna honorarios de abogado?**

R/ Las costas son distintas a las agencias en derecho asignadas por el juez y pueden ser ejecutadas por el abogado a cuyo favor se sentenciaron y tasaron



Los honorarios, son los pactados por el conjunto con el abogado y depende de la redacción en el reglamento pueden ser ejecutados, previa constitución en mora al respecto, a menos que estatutariamente se haya renunciado a la constitución en mora.

**127. ¿Que implica la terminación del contrato antes de vencimiento por prestación de servicios?**

R/ Que hay cesación anticipada del contrato y posibles indemnizaciones a menos que sea por causa justificada y prevista contractualmente.

¿Ante quién renuncia el administrador que es elegido por la asamblea? ¿Quién debe convocar asamblea para presentar la renuncia del administrador?

R/ Lo ideal es que ante quien lo eligió, empero si hay consejo puede hacerlo ante este y ser elegido uno nuevo

**128. ¿Existe una base de datos de los administradores que han robado las copropiedades? Sino propongo que se constituya.**

R/ No existe, vale su propuesta le invito a que comience a hacerla a convocar información fidedigna y veraz.

**129. Renuncia comité de convivencia ¿se debe citar asamblea para su reemplazo?**

R/ no necesariamente el consejo puede nombrar otro, además no es obligatorio

**130. ¿Requiere reforma estatutaria del reglamento al aplicar la 2da convocatoria? Si en estos términos no se contempla en el documento.**

R/ Es recomendable, empero se entiende que la ley 675 de 2001, que la contempla en el art. 41, penetra al reglamento y debe cumplirse.

**131. ¿El administrador debe ir a la fiscalía para denunciar a una copropietaria porque no cumple con el reglamento y hace muchos ruidos (fiestas, volumen alto, etc.) esta orden la dan los consejeros?**

R/ No es ante la fiscalía, es ante las autoridades de policía.

**132. ¿Qué tan viable es solicitar, al administrador pedir cómo va la gestión de cobro jurídico por escrito y publicarlo en la cartelera de un conjunto residencial?**

R/ Es viable, hoy usted mismo puede hacer el control por internet, así todos los despachos judiciales están conectados a la red. [www.ramajudicial.gov](http://www.ramajudicial.gov). Consulta de procesos judiciales, basta tener la referencia.

**133. El administrador puede autorizar al presidente del consejo, para que coloque una cámara en zona común, cámara de video en la entrada de su apartamento, ¿sin consultarlo al consejo de administración en pleno? ¿Qué se puede hacer al respecto?**

R/ compete a la asamblea autorizar las afectaciones en bienes comunes y con quórum calificado.

**134. Se sugiere que, debido a la apatía de copropietarios para participar en el consejo de administración, ¿se les retribuya la “buena gestión” con la exoneración de un porcentaje de la cuota de administración del año siguiente a su periodo, siempre y cuando la asamblea lo apruebe, en cada asamblea?**

R/ es posible si lo aprueba la asamblea en el presupuesto y se causan contablemente ver respuestas similares en este cuestionario

**135. ¿Ante quién se denuncia cuando el Revisor Fiscal no deja los informes pertinentes?**

R/ Ante el Tribuna Ético de la Junta Central de Contadores y ante la jurisdicción penal si con ello se ha cometido delito alguno como falsedad por ocultamiento de documentos.

**136. ¿Se puede restringir la participación de los morosos, inclusive si están en acuerdos de pago en las decisiones de la asamblea?**

R/ No, en mi opinión no, por razones ya esbozadas en otras preguntas similares.

**137. Quiero hacer las siguientes preguntas: ¿Hasta dónde se puede permitir que el fiscal cuando asiste tome decisiones que le compete al presidente del consejo, de tesorería de los mismos veedores, en fin, toma todas las funciones y cuantas veces al mes lo puede hacer?**

R/ El fiscal y el revisor fiscal compete fiscalizar, informar, proceder en caso de irregularidades, ver funciones artículo 207 código de comercio.

¿Qué sanción le acarrea al presidente en caso de ausencia en las asambleas?

R/ Debe de tener un suplente o se designa ad honorem otro por la sesión

No puede haber sanción sin norma previa en el reglamento que lo prevea.

¿Si el tesorero debe hacer parte en las reuniones esporádicas?

R/ No existe ese cargo, el recaudo s propio del administrador.

### **138. ¿Quién responde por el seguro de vivienda p. h. en caso de terremoto?**

R/ La administración como órganos administrativos (administrador, consejo, y asamblea) cuando no se toma, y aun el revisor fiscal por la responsabilidad que le pueda concurrir.

Ahora si se ha asegurado, la compañía de seguros hasta por el valor asegurado de reposición a nuevo.

### **139. ¿Cuándo el administrador no compra el seguro de zonas comunes y hay un sismo y yo si pague por mi apartamento? ¿Quién responde?**

### **140. ¿La administración está obligada a suministrar copia de la grabación de la asamblea si un propietario la solicita?**

R/ No solo del acta de asamblea

### **141. Reformar las tarifas de la vigilancia en las copropiedades.**

R/ Es un asunto complejo, obedece a normas superiores, de orden público y de jerarquía y prioridad

### **142. ¿Qué proceso hay que seguir para actualizar un reglamento de propiedad horizontal? A ley 675.**

143. ¿Cuándo un administrador de propiedad horizontal es profesional con “tarjeta profesional” (en caso de los abogados) y se ven comprometidos, se pueden sancionar con y perseguir la tarjeta? ¿Y en caso de los administradores de

empresas, que tarjeta y sanción se perseguirían si no existe tarjeta profesional para administradora de propiedad horizontal? R/ Aún los administradores de propiedad horizontal no se les ha reglamentado gubernamentalmente su profesión ni elevado a este nivel, se considera un oficio, y el SENA, está certificando gratuitamente las competencias laborales. De otro lado en convenio FEDELONJAS, MINISTERIO DE COMERCIO E INCONTEC, se adelanta el proceso de normalización de la actividad administradora, donde futuramente podrán certificarse en calidad.

**144. La ley antitabaco ¿cómo se puede aplicar a las personas que fuman en los patios interiores de sus apartamentos o en las ventanas.**

R/ Aplicando la ley 1335 de 2010 en su artículo 24, como ya se explicó anteriormente.

**145. a. ¿Cuándo se alquila un espacio comunal para un negocio, donde la copropiedad cobra arriendo (el comerciante asume los impuestos de la explotación de su negocio) tenemos que cambiar el reglamento y que implicaciones tendría?**

R/ Si el servicio es comunal si implica a la comunidad.

Si el servicio es al público, el local esta arrendado para atender al público en general, solo atañe al propietario del establecimiento comercial.

b. Podemos declarar una persona indeseable? R/ no, toda persona tiene el derecho constitucional al buen nombre

¿Qué implicaciones tiene y cuál es el camino a seguir?

R/ Requerirlo a que mejore su comportamiento, conciliar con el su comportamiento, sancionarlo si ha incurrido en falta previamente prevista en el reglamento de propiedad horizontal, demandarlo judicialmente por sus actos perturbadores.

¿Quiénes lo deben hacer?

R/ Quienes se sientan afectados con la conducta.

**146. La 2da convocatoria debe ser El 3er día hábil 8:00 pm.**

R/ Es correcta su afirmación, a menos que El reglamento disponga de otro día posterior a La fecha indicada en La ley

¿Las agencias en derecho las paga quien lo contrata?

R/ la parte vencida en juicio al abogado de la parte vencedora.

#### **147. ¿La asamblea puede prohibir el uso del parqueadero comunal?**

R/ En este tipo de parqueaderos, los órganos e administración pueden reglamentar el uso de dichos parqueaderos y prohibir el estacionamiento a quienes están fuera de reglamento, e incluso a los morosos.

#### **148. ¿Los miembros consejo se aprovecha de su investidura para privilegios, esto en la mayoría de los casos si ocurre? ¿Cómo solucionarlo?**

R/ Reglando las funciones y alcances en el reglamento de propiedad horizontal e interno, aclarando que no tienen privilegios, sino que simplemente desempeñan funciones de consultoría, asesoría y coordinación con el administrador, pero que la asamblea es la soberana y deben ejecutar sus decisiones.

En consecuencia, no son propietarios de mejor derecho.

¿La función de consejero en algún caso ya no es a honoren La ley debe cambiar?

R/ La costumbre hace ley, es usual que sea ad honorem, algunas veces existen incentivos para estimular su asistencia, debe estar reglada en el reglamento de propiedad horizontal e interno.

#### **149. ¿Los documentos generados en la copropiedad son públicos, privados o mixtos? (privados para unas personas y públicos para otras).**

R/ Considero que privados, pues se trata de derecho privado.

Ahora si trasciende a actos que deban solemnizarse mediante escritura pública y registro ante la oficina respectiva, puede considerarse como público según sus efectos y posibilidad e inoponibilidad frente a terceros.

E igual actos plasmados en documentos con la administración pública como por ejemplo un acuerdo obra con participación ciudadana en que intervenga la copropiedad; pavimentación de una calle por vía de ejemplo.

¿El derecho de petición opera en propiedad horizontal? ¿Cuál sería el procedimiento para cuando no opera?

R/ Si opera Sentencia C- 318 de 2002 Corte Constitucional. Cuando no hay respuesta se acude a acción de tutela para ser contestado.

¿En el estado existe la “Acción de repetición” en derecho privado que figura o serie de figuras en demanda opera contra el administrador y/o miembros del consejo?

R/ Estos son órganos de administración, son administradores, son mandatarios y responden ante el mandante hasta por la culpa leve. Si se ha incurrido en perjuicios por sus omisiones o excesos, considero que se puede repetir contra ellos por los perjuicios, multas e indemnizaciones que haya padecido la copropiedad.

**150. El artículo 41 de la ley 675/01 dispone que, si la asamblea no puede sesionar por falta de quórum, se convocara una nueva reunión, que se realizara el 3er día hábil siguiente al de la convocatoria inicial. Esto discrepa tajantemente con lo que usted Dr. decía sobre realizar a las siguientes horas tal reunión, pues violaría la ley es norma de orden público.**

**151. Conjuntos legalizados con patrimonio de familia, por deudas de administración ¿cómo se pueden embargar?**

R/ solicitando el levantamiento de patrimonio de familia previamente ante el juez de familia, esbozando las razones ya expuestas en pregunta anterior.

**152. ¿Hay algún impedimento para que un miembro del consejo de administración nombre un hijo o familiar en el conjunto? Ej.: el todero**

R/ no tiene mucha presentación de transparencia, pero si no lo prohíbe el reglamento de propiedad horizontal e interno, y por solidaridad humana, no le veo inconveniente.

**153. Los representantes del consejo de administración por su condición de trabajo ad honorem deben tener ciertos estímulos para que mínimamente sea atractivo el pertenecer al consejo, ya que nadie quiere postularse a los consejos.**

R/ por lo general es ad honorem, por asuntos de economía presupuestal, pero conozco conjuntos que tienen este tipo de incentivos y no están prohibidos,

considero debe reglamentarse en el Reglamento de Propiedad horizontal e interno.

**154. ¿Un residente no propietario puede ser miembro del consejo de administración esto con el beneplácito escrito y autenticado por el propietario?**

R/ Si, claro es el físico desempeño del derecho constitucional de libertad de postulación y lo considera no riesgoso la Corte Constitucional sentencia C- 738 del 2002. Solo exigiendo idoneidad.

**155. a. ¿Es obligación contar con el manual de convivencia y si es así, que sanción da lugar?**

R/ Es obligatorio el reglamento de propiedad horizontal, en la mayoría de ellos va implícito el reglamento interno (procedimientos) y el manual de convivencia es un extracto, es una mezcla de Código de Policía ni normas de fineza que mejoran la calidad de vida de los residentes.

b. ¿Es obligación registrar el libro de actas ante la cámara de comercio? ¿Si es así, que sanción da lugar?

R/ No es obligatorio, solo lo es para las comerciantes y sociedades comerciales. Decreto 2150 de 1995 y 427 de 2006, art. 8º

c. ¿Qué pasa si no se registran los libros de contabilidad ante la Dian, que sanción da lugar?

Los documentos no sirven de prueba según el Estatuto Tributario, esta si es obligación.

e. El administrador es un propietario del conjunto y es sin remuneración por sus servicios, se exonera de la cuota de administración. ¿Se debe realizar contrato?

R/ Opino que si, y se debe causar la exoneración, pues de todas maneras su coeficiente y cuota hace parte del presupuesto y es un costo administrativo.

**156. ¿En las asambleas se viene generando el sistema de votación sin el correspondiente llamado a lista por lo que de esta manera no se comprueba el quórum? ¿Cuál debe ser el quórum al finalizar la asamblea?**

R/ Depende la asamblea y las decisiones a adoptar

Ordinaria o extraordinaria de primera convocatoria

Quórum para deliberar más del 50% de coeficientes representados en la reunión y se adopta decisiones con más de la mitad de asistentes.

Implica que, si se desbarata el quórum menos del 50%, no puede sesionar, ni decidir.

Ordinaria o extraordinaria de segunda convocatoria

Con el numero plural de coeficientes debidamente representados que asista y toma decisiones con más de la mitad de los asistentes Ordinaria de derecho propio Con el numero plural de coeficientes que asista debidamente representados y toma decisiones con más de la mitad de coeficientes que asistan. Cualquiera de las anteriores pero que aborde temas y decisiones que exijan mayoría calificada art. 46 ley 675/01 Con el 70% de coeficientes no solo que asistan, sino que voten a favor de la propuesta

**157. a. ¿Qué órgano específico en la propiedad horizontal impone sanciones a los copropietarios?**

R/ La asamblea y/o el consejo cuando previamente está facultado en los reglamentos de propiedad horizontal e interno para ello.

h. ¿Es preciso, acaso, reformar el reglamento de propiedad horizontal para establecer el procedimiento sancionatorio en la propiedad horizontal?

R/ lo exige la ley 675 de 2001, art. 60

i. ¿Qué papel con respecto a las sanciones realiza el comité de convivencia, órgano obligatorio en las propiedades horizontales?

R/ Con las sanciones no, su función es mediadora, llegar a acuerdos a evitar que el conflicto se aumente o la conducta infractora se repita

**158. ¿Las actas del consejo las firman presidente y secretario, son válidas? o ¿las deben firmar todos los consejeros que se reunieron?**

R/ considero que presidente y secretario basta que firmen.



Cartera: ¿un moroso lleva 9 años con la deuda vendió, el nuevo propietario responde por la deuda de los 9 años anteriores o a partir de cuándo compro el inmueble?

R/ En mi concepto hay solidaridad entre nuevo y anterior propietario, artículo 29 ley 675 de 2001, inciso tercero; pero solo por las expensas comunes adeudadas hasta la venta y transferencia de dominio, no así por intereses, ni cuotas extraordinarias.

“...Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio...”

**159. ¿Qué hacer para que el anterior consejo, representante legal y revisor fiscal entreguen toda la información de contabilidad y en general los estados financieros, actas de asamblea y de consejo, esto jurídicamente?**

R/ Solicitarlo directamente

Presentar derecho de petición de acuerdo al art. 23 de la constitución nacional en armonía con la sentencia C- 318 de 2002 que hace extensivo el derecho de copropiedad a los órganos de administración.

En caso de silencio presentar tutela para que respondan en el derecho de petición.

Iniciar proceso de rendición provocada de cuentas previa etapa conciliatoria preprocesal. Ley 1395 de 2010, art. 52.

**160. ¿Qué sucede si una persona cambia el contenido del acta de asamblea? ¿Si fue efectuada en marzo de este año esta acta se puede impugnar? Y es diferente a la grabación.**

R/ incurre en falsedad material en documento privado.

Se pueden demandar vía impugnación del art. 194 del C de Comercio. En armonía con el art. 49 de la ley 675 de 2001, durante los dos meses siguientes a su publicación, constate cuando fue aprobada.

Recuerde que las actas deben contener las decisiones y los demás requisitos del art. 47 de la ley 675 de 2001, y el art. 30 en cuanto a la lista de deudores morosos.

Pasado este tiempo puede acudir a la vía ordinaria para que se declare la nulidad absoluta de la decisión o de la asamblea,

**161. ¿La asamblea ordinaria puede elegir un consejo y a su vez nombrarlo como administradores en una copropiedad?**

R/ Son de hecho y en derecho administradores por ser órgano de administración, ley 222 de 1995, art. 22 y ley 675 de 2001, art. 36.

¿Un consejero puede ser consejero y a su vez representante legal de la copropiedad?

R/ prefiero que renuncie al consejo, se supla el cargo de consejero y luego sea elegido por el consejo debido a sus méritos, sapiencia, transparencia, competencia e idoneidad.

**162. Si en la comunidad hay una persona que participo como miembro del consejo y se retiro pero ha generado malestar y deteriorado la buena convivencia con los nuevos miembros del consejo y ha llegado al punto de sabotear las asambleas no permitiendo el buen desarrollo.**

¿Existe algún ente regulador o donde se puede solicitar información para no permitir que se saboteen las asambleas?

R/ No, el acudir a la mediación o a la persuasión directa o acudir a la conciliación y/o demandarlo por las responsabilidades y perjuicios causados.

**163. ¿Porque la cuota de administración no es un crédito privilegiado, teniendo en cuenta que existe constitucionalmente existe primacía del interés general sobre el particular?**

R/ Es una apreciación interesante, que debe ser llevada a iniciativa legislativa

**164. Cartera morosa: a. ¿Se puede embargar el inmueble o los muebles y enseres o los sueldos, además puedo prohibir el ingreso a parqueadero comunales y de visitantes? R/ Si es posible, solo a los parqueaderos comunales, favor no confundir con parqueaderos de visitantes que son parqueaderos de equipamiento comunal obligatorio por norma urbanística, ni con parqueaderos de uso exclusivos así sean en bienes comunes, ni parqueaderos privados, a los que no es posible impedir el estacionamiento. Lo aconsejable es cobrar, es ejecutar judicialmente. b. ¿Cuándo hay parqueaderos comunales los propietarios pueden arrendar los espacios y recibir el dinero directamente y cada uno?**

R/ No depende de la reglamentación que haya dado la asamblea al uso de parqueaderos comunales; en los de uso exclusivo es distinto hay una servidumbre y el beneficiario en determinado momento o caso puede usufructuarla, de todos modos debe estar el uso exclusivo incluido en el coeficiente y con ello el pago por ese uso, o pagar una compensación que determine la asamblea. (art. 23 ley 675 de 2001)

c. Los comités de parqueaderos esta regidos por la propiedad horizontal.

Si los parqueaderos están comprendidos en el inmueble de propiedad horizontal general de propiedad horizontal opino que sí, o tiene acceso a servicios comunales de la urbanización opino que sí, Depende del reglamento, o de los comités que cree la asamblea, para cooperación administrativa.

**165. Mediante circular el consejo y la administración informaron a la comunidad el cambio de los techos de madera en el primer piso de ingreso de las 3 torres que conforman el conjunto, por drywall e invito a que manifestaran su opinión; de un total de 84 apartamentos. Ocho mediante oficio escrito manifestaron su desacuerdo y afirmaron que debe citarse a una asamblea para este cambio es de anotar que el gasto puede ser cubierto con el presupuesto de la vigencia 2010 en el rubro de mantenimiento áreas comunes; no se requiere de cuota extraordinaria y el consejo voto a favor la propuesta con 10 votos a favor y ninguno en contra.**

¿Puede el consejo en sus funciones con el administrador hacerlo?

R/ No, El administrador debe ejecutar las decisiones de asamblea y los consejos no pueden disponer del patrimonio de las copropiedades, menos si previamente no está presupuestado el gasto específico y el tipo de inversión.

**166. ¿Qué debemos hacer los conjuntos residenciales que estamos dirigidos por una junta de acción comunal? Y que no tenemos aún una administración.**

R/ Actuar autónomamente como persona jurídica de propiedad horizontal que son, aplicar su propio reglamento de propiedad horizontal, informar a la Junta de Acción comunal que en virtud del derecho de libertad de asociación del art. 38 y de reunión 39 de la Constitución nacional, ustedes ya no quieren participar en ella, invocar que el objeto de las juntas de acción comunal de acuerdo a la ley 743 de 2002, no es administrar propiedad horizontal y dirigirse al IDPAC, para que tome medidas sobre el asunto.

**167. ¿A qué organización se debe recurrir en el caso que la administradora, el presidente del consejo o el revisor fiscal, no permiten la revisión de libros de contabilidad?**

R/ A prueba anticipada de exhibición de documentos o a una inspección judicial, o a un proceso judicial de rendición de cuentas.

**168. a. ¿Cuál es el número mínimo de integrantes del consejo de administración?**

R/ numero plural impar = 3

b. La ley 675 de 2001 habla específicamente de actas suscritas y sucintas?

R/ Si, art. 47, solo deben contener las decisiones y los demás requisitos allí consignados, mas la lista de morosos que consigna el art. 30

**169. ¿Cuándo los copropietarios no quieren participar en el comité de convivencia, quien ejerce esas funciones?**

R/ No es obligatorio que exista, o el consejo lo puede nombrar aun externo

**170. Cuando el conjunto se desarrolla en 2 etapas y la construcción de la 2da etapa la hace una constructora diferente a la inicial, porque compra el lote para desarrollar la siguiente etapa. ¿Los copropietarios de la 1era etapa pueden evitar que se unifiquen las dos etapas? Algunos copropietarios dicen que por convivencia. En las escrituras y reglamento se habla de la segunda etapa y de la continuación del conjunto.**

R/ Infiero que se trata de UN proyecto integrado por etapas que habla el art. 7 de la ley 675 de 2001, y es válida la integración

El constructor no solo compro el lote, sino que heredó el proyecto urbanístico diseñado y tal vez con licencia de construcción.,

**171. ¿Cuándo el consejo de administración no está legalmente nombrado por la asamblea y nombra al administrador este nombramiento es legal o está viciado de nulidad? Muchas**

R/ opino que está viciado, por que los consejeros no les asiste legitimidad

**172. En la impugnación de una asamblea, se puede pedir al juez, que los miembros del consejo de administración respondan con sus propios bienes, al igual que el administrador, por los perjuicios causados a los copropietarios (conjunto residencial), para que no se afecte el presupuesto de la copropiedad, ya que no previeron las consecuencias de su mala decisión.**

R/ No, la impugnación va encaminada únicamente a atacar las decisiones que fueron adoptadas por fuera de la ley y /o reglamento.

Con la sentencia en firme a favor del impugnante continua un proceso declarativo de responsabilidad por los perjuicios causados; recuerde que deben probarse los perjuicios,

**173. a. ¿Cuál es la entidad que usted informaba que regula los honorarios de los abogados y donde se puede consultar? R/ Los colegios de abogados de cada plaza y sirven para negociar los honorarios con la parte a representar.**

En cuanto a agencias de Derecho existe el acuerdo No. 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, la que deben aplicar los jueces.

Transcribo nota que navega en internet:

[http://www.popayanaldia.com/juridicaaldia/?opcion=ampliar\\_noticia&idn=99&fechaindex=200707-12](http://www.popayanaldia.com/juridicaaldia/?opcion=ampliar_noticia&idn=99&fechaindex=200707-12)

“...El Tribunal Superior de Bogotá recordó que las agencias en derecho constituyen una justa y equitativa remuneración a la labor realizada por el abogado durante el proceso.

Dicha actividad procesal debe remunerarse conforme al numeral 3º del artículo 393 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 43 de la Ley 794 de 2003.

De conformidad con la norma citada, para la fijación de agencias en derecho deben ser aplicadas las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura. Estas ordenan tener en cuenta además la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía de la pretensión y otras circunstancias especiales, de modo que sean equitativas y razonables.

Desde luego que todos esos factores deben conjugarse para que las agencias en derecho sea una razonable compensación económica por la gestión profesional

realizada, que descarta excesos o defectos repugnantes a los principios de justicia y equidad.

Para efectos de la fijación de las agencias en derecho, el artículo 4º del Acuerdo 1887 de 2003 establece que “Las tarifas máximas de agencias en derecho se establecen en salarios mínimos mensuales legales vigentes, o en porcentajes relativos al valor de las pretensiones de la demanda reconocidas o negadas en la sentencia”.

En este orden de ideas, el monto económico de la pretensión, como uno de los factores de cuantificación de las agencias en derecho, debe determinarse atendiendo el valor de las pretensiones aceptadas o negadas en la sentencia.

En armonía con lo anterior, el numeral 1.8 del artículo 6º del Acuerdo 1887 de 2003, fija para los procesos ejecutivos la tarifa de agencias en derecho para la primera instancia “Hasta el quince por ciento (15%) del valor del pago ordenado o negado en la pertinente orden judicial”

b. ¿Cuándo hay un contrato firmado con el abogado y el juez determina unos honorarios inferiores a los pactados? ¿El conjunto está obligado a pagar la diferencia?

R/ Una cosa son los honorarios pactados contractualmente con la parte que se representa y otras las agencias en derecho que debe reconocer la parte vencida en proceso al abogado cuya parte salió vencedora.

También depende de la forma como se pactó con la parte que se representa.

174. ¿Cómo se debe manejar el tema de competencia de los órganos de administración para que no traspase las funciones el consejo puede mandar sobre los funcionarios que trabajan en el edificio?

R/ Doctrinariamente se dice que los consejos tienen funciones CAC : Coordinadoras, Asesoras y consultivas, compete a la asamblea crear los cargos y sus presupuestos para proveerlos y al administrador ejecutarlos y entenderse con el personal

**175. a. ¿Cómo impugnar una asamblea que se convocó haciendo caso omiso de los 15 días calendario previos? Faltando 13 días se estaban entregando las notificaciones individuales.**

R/ Mediante abogado, a través de proceso abreviado, previo agotamiento de la etapa conciliatoria pre-procesal sino se solicitan medidas cautelares de

suspensión provisional de las decisiones, o directamente si se solicitan, aunque tampoco evita que se pueda efectuar conciliación pre-procesal así acuda a medidas cautelares.

b. ¿Se puede exigir póliza de seguro de responsabilidad a los consejeros?  
¿Cómo, quien la paga?

R/ Es hilar muy delgado, no conozco en el mercado este tipo de póliza, solo para administradores

**176. Para: Dr. Gerardo Duque. Organice su presentación porque no sabía de qué hablar y no concreta idea. (Envío relleno de palabras sin sentido.) Maneje su público para evitar la improvisación que hizo. No supimos el objetivo de su conferencia.**

R/ Se trata de una opinión de asistente, se escapa a mi criterio, no estuve en su conferencia, respeto al Dr. Duque, es buen profesional.

**177. ¿Con cuánto tiempo de anticipación se convoca una Asamblea general extraordinaria? ¿Cuál artículo o norma lo indica?**

R/ A menos que el reglamento mencione un término menor, el artículo 39 menciona 15 días.

**178. ¿Multas y sanciones las puede imponer el consejo o asamblea sin que se encuentren en el R. P. H.?**

R/ No, art. 60 ley 675 de 2001.

¿Deudores morosos hasta que monto de deuda pueden participar en consejos o asambleas voz o voto?

R/ no importa el monto en las asambleas pueden participar.

En los consejos no es ético los morosos participen como consejeros, debe reglamentarse en el reglamento interno.

¿Requiere en convocatoria para asamblea extraordinaria 15 días antelación?  
¿Autorización manejo fondo imprevistos?

**179. ¿Podemos retener los trasteos de las personas que se encuentran morosas?**

R/ No, el administrador de propiedad horizontal administra bienes comunes, no bienes privados, puede incurrir en conductas punibles.

**180. Muy bien hablar de la ley de convivencia y relacionamiento, ¿pero cuando se hará un foro sobre el incumplimiento de los constructores y la complicidad de los órganos de control y vigilancia? ¿Cuándo se hablará de los servicios públicos?**

R/ Cuando Ud. lo desee, es cuestión de participación ciudadana, favor sugerírselo al IDPAC

**181. a. ¿Puede la asamblea solicitar el retiro del administrador, aunque se haya firmado contrato hace menos de 20 días?**

R/ sí, claro.

b. ¿Qué ley o norma se puede citar para hacer “legal” la convocatoria extraordinaria en la convocatoria ordinaria?

R/ Son de distinta estirpe, no admiten mezcla. Una es la convocatoria de asamblea ordinaria y otra la de asamblea extraordinaria, revise el art. 39 de la ley 675 de 2001.

c. ¿Debe quedar escrito en el reglamento lo de la convocatoria el mismo día de la ordinaria?

R/ la segunda convocatoria que menciona el art. 41 de la ley 675 de 2001, si, pero no mezclar ordinarias con extraordinarias. d. ¿Puede un grupo pequeño de propietarios solicitar inhabilitación a un consejo y administrador que a consideración de la comunidad no está funcionando de acuerdo a lo regulado por la ley o por impulsos personales?

R/ Desde luego que sí, Sentencia C- 474 de 2004 Corte Constitucional.

**182. Claridad sobre el tema de validez de las actas.**

R/ las actas deben contener las decisiones de asamblea, además los requisitos que consigna la ley 675 de 2001, en el art. 47.

“...Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea 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....

.... 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...”

**183. ¿Cómo se le dice a un consejero que no es grato en el grupo y que se debe ir, quien debe hacerlo?**

R/ hay veces que las palabras sobran, siempre he considerado que la franqueza hace descansar el espíritu, empero son los problemas de tolerancia y de acostumbrarse a convivir con ellos.

La razón debe ser justificada y de fondo es competencia de la asamblea revocar el mandato a este consejero o decidir que permanezca en el cargo.

Debe trasladársele la inconformidad y que haga descargos, no puede juzgársele sin haber sido escuchado, ni destituido sino ha incurrido en causal alguna, simplemente porque no es monedita de oro para caerle bien al grupo.

**184. ¿Puede cualquier residente asistir sin previo aviso sin voz ni voto a todas las reuniones de consejo de administración?**

R/ Tampoco está prohibido legalmente, pues no es lo usual, debe desarrollarse estas previsiones en el reglamento de propiedad horizontal e interno.

**185. ¿Cuándo un consejo de administración toma una decisión a pesar de las múltiples recomendaciones de que esto es perjudicial porque generaría sanciones? ¿quién debe pagar las indemnizaciones generadas? ¿La comunidad o quienes tomaron las decisiones?**

R/ Quienes imprudente, a sabiendas y tercamente realizan el acto, a más de la comunidad cuando consciente en ello y se hace la de la vista gorda incluyendo al propietario que detecta la irregularidad, sino ha dejado expresa constancia y procede es responsable; pues lo correcto es impugnar o demandar.

### 186. ¿Una deuda de administración caduca?

R/ Prescribe la acción ejecutiva en cinco años para cuotas causadas con posterioridad a la ley 791 de 2002, y en 10 años para cuotas causadas con anterioridad a ella. Mientras que la acción ordinaria en 10 años para deudas posteriores a la ley mencionada y en 20 para las deudas anteriores a dicha norma. ¿Para un edificio con 20 unidades se necesita consejo de administración o de lo contrario cuales serían los cargos a crear?

En edificios o conjuntos residenciales de 20 unidades es opcional tener consejo o no.

### 187. ¿Cómo se pueden exigir informes contables y extractos de cuentas a la administración si se niegan a expedirlos o evaden la solicitud? E-mail: [beetyuyin@hotmail.com](mailto:beetyuyin@hotmail.com)

R/ Acudiendo a proceso judicial de provocada de cuentas.

Ello implica antes agotar la vía conciliatoria, ley 1395 de 2010, art. 52

### 188. Al decidir asamblea de segunda convocatoria una hora después, incurrimos en olvidar que los asambleístas no siempre son puntuales en su llegada. Por lo tanto, la convocatoria de primera instancia, sería una simple pantalla a la segunda, resultando afectado el quórum, porque resulta mejor esperar una hora para deliberar con cualquier quórum.

R/ Para la ley y en mi opinión no existe este tipo de asambleas realizadas el mismo día, una hora después, recuerde lo que menciona la ley 675 de 2001. Observe lo que ordena la ley:

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Cuando la ley se refiere sin perjuicio a lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal, es que pueda ser otro día posterior al tercer día, por ejemplo en los

edificios en que la mayoría son empleados y el único día que están de descanso es el domingo para poder asistir.

**189. ¿Cuántos miembros deben componer el consejo de administración?**

R/ Cualquier número plural impar, esto es de tres para arriba, según lo diga el reglamento de propiedad horizontal e interno.

**190. a. ¿Qué sucede cuando existe un detrimento patrimonial por parte del consejo de administración como opera la responsabilidad social?**

R/ Los miembros del consejo responden por sus excesos, pero si el revisor fiscal y la asamblea conocen de ello y lo consienten, también les acude responsabilidad.

b. ¿Si hay una reunión de asamblea extraordinaria citada por revisor fiscal y la administración y el consejo obstaculizan la misma en que se incurre?

**191. Que sucede cuando el consejo de administración define calificar las hojas de vida de la convocatoria de revisor fiscal y presenta únicamente una sola persona con su hoja de vida?**

R/ Es un exceso, la ley otorga la función de elegir revisor fiscal a la asamblea, será ella quien escoja.

¿Qué pasa cuando el revisor fiscal avala una plancha de consejo que no fue elegida por la asamblea y nombra personas que no figuran en una de las planchas y da por aceptada que la plancha perdedora es conformada por revisor fiscal y da por hecho que es la que debe funcionar y actuar sin estar legalmente elegida por el asamblea?

Está incurriendo a sus funciones de transparencia y de revisoría fiscal. con ello incurriendo en una falsedad, puede ser denunciado ante la fiscalía y ante el Consejo Técnico de la Contaduría y su tribunal ético.

**192. ¿De qué manera reemplazo los consejeros que continuamente no asisten a la asamblea y por ello no hay quórum y además no hay suplentes?**

R/ Se trata de un asunto de convocatoria a asamblea general extraordinaria, solo ella puede sustituirlos, si es que no hay suplentes. margthica@hotmail.com

**193. ¿El parqueadero de visitantes dentro del conjunto los pueden utilizar los residentes? Aunque en reglamento diga que no, ellos alegan que tienen más derecho que los visitantes.**

R/ la respuesta es los visitantes de los residentes, a menos de que existan tantos parqueaderos que superen el mínimo exigido en el sector por norma urbanística.

**194. ¿Qué consecuencias puede traer a un conjunto la demora y legalización de la reforma de un reglamento de propiedad horizontal ajustado a la ley 675? edificiolosalcaparros@hotmail.com**

R/ Acuérdesse que la ley mencionó adecuar el REGLAMENTO INTERNO (art. 86 ley 675 de 2001), y si no se hace se entiende incorporada las normas de orden público en el reglamento existente.

Además, la sentencia C- 488 de 2002, quitó la obligatoriedad de hacerlo, a menos que lo decida los propietarios de acuerdo al reglamento vigente de ellos.

Como consecuencia, que es menos manejable probar la representación legal, implica mayor documentación y no estar participando de los beneficios de la ley 675 de 2001.

Ninguna sanción, Es mas practico trabajar, administrar con el reglamento INTERNO, adecuado a la ley 675 de 2001 ( art. 86 ley 675 de 2001)

**195. ¿Si un miembro del consejo es moroso la asamblea lo sabe y aun así es elegido si no se pone a paz y salvo los compañeros del consejo lo pueden hacer retirar del consejo?**

R/ Es necesaria para ello que la conducta infractora este prevista en el Reglamento de propiedad horizontal e interno

No tiene presentación ética, mas sin embargo acudiendo al principio de solidaridad humana de la ley 675 de 2001, puede ser una de las formas de ponerse al dia, siempre y cuando el administrador sea idóneo y ejemplar en el desempeño de su gestión.

Se abre la puerta para que los demás morosos quieran ser administradores de acuerdo a la igualdad de oportunidades.

**196. ¿La confidencialidad en algunos casos riñe con la objetividad?**

R/ puede acontecer

¿Algunas acciones de las persona que pretenden mantener en reserva, afectan adversamente sus desempeños y decisiones, con todo esto se vulneraría los derechos de los copropietarios, por no comentar las posible implicaciones de ciertos hechos y acciones bajo el principio de confidencialidad?

R/ es una percepción y opinión de la consultante, no encuentro el sentido de la pregunta. El ser humano es pleno de imperfecciones, pero también tiene atributos, bondades.

### **197. ¿El conjunto residencial puede contratar?**

R/ Desde luego que si por ser persona jurídica

¿El administrador puede ser propietario?

R/ Si

¿Las obras de mantenimiento, obras nuevas son aprobadas por el consejo o la asamblea?

R/ Deben ser presupuestadas y dispuestas por la asamblea, ejecutadas por el administrador con asesoría, coordinación y consultoría del consejo.

¿Si los problemas de convivencia no se resuelven siguiendo el debido proceso a que instancia se puede acudir?

R/ Ante las policivas o judiciales según sea el caso.

¿Si se tiene denuncias a administradores que han robado al conjunto porque no hay abogados de oficio que le ayuden a las copropiedades con esto?

R/ Es una inquietud interesante para ser planteada a las autoridades pertinentes, al legislador, mientras tanto el sistema judicial no lo contempla.

### **198. ¿A dónde puedo acudir para que la abogada entregue una plata que una propietaria le entrego en la oficina y la señora me pide paz y salvo?**

R/ Es una falta disciplinaria al estatuto del abogado, debe colocar la queja ante el Consejo Superior de la Judicatura.

Independientemente de demandar penalmente por abuso de confianza o civilmente al abogado.

Todo lo anterior previa comprobación de que realmente la propietaria le pagó el dinero a quien la copropiedad le otorgó poder; además opino que de ser cierto debe expedirse el paz y salvo para mitigar el impacto, si el abogado tenía facultad para recibir.

**199. Cuando en el presupuesto, no se efectuó la póliza de seguro, como hacer para planearlo y que los propietarios no se vean afectados por incremento a la cuota. ¿Cómo es el debido proceso?**

R/ Puede convocar a una asamblea extraordinaria para tratar este punto exclusivamente y adicionar el presupuesto; o si existen remanentes superiores en el fondo de imprevistos a lo dispuesto legalmente liberarlos la asamblea para ello.

**200. Acciones a tomar cuando un administrador se lleva los documentos contables y no entrega la contabilidad al administrador que lo reemplaza.**

R/ - Rehacer la contabilidad - Auditoría externa - Denuncia penal por falsedad por ocultamiento de documentos - Proceso de rendición provocada de cuentas - Proceso civil por responsabilidad generada en la no entrega de contabilidad.

**201. a. Soy administradora de un conjunto, me reúno una vez cada mes con el consejo de administración, esas actas ordinarias de consejo las firma la presidente del consejo y la secretaria. ¿Deben firmar todos los consejeros y yo como administrador?**

R/ Depende lo que diga el reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno, por lo general presidente y secretario de la reunión.

b. ¿Para poner al día el libro de actas, debo transcribir las anteriores al registro del libro de actas o empezar con una nueva?

R/ Opino que basta con adjuntarlas y foliarlas, pues puede dificultársele la recolección de firmas de periodos anteriores.

**202. En nuestro conjunto hay un joven vicioso propietario de un apartamento. El además de consumidor es proveedor o sea vende drogas. ¿Cuándo se le hace el reclamo él dice que está dentro de su propiedad y no lo podemos molestar? ¿Cómo se puede manejar esta situación ósea para denunciarlo?**

R/ Es una clara violación a la ley 30 de 1986, y es su deber informar a las autoridades la conducta delictiva so pena de ser encubridora.

Por las noches es cuando consume (se sabe por el olor) y a veces hace reuniones ruidosas.

R/ Hay violación a la ley 1333 de 2009 y 1335 de 2010, otra herramienta para actuar

Cuando la administradora le hace el reclamo ha intentado agredirla.

R/ Se puede acudir a las autoridades de policía para establecer una caución

Respecto al expendio no tenemos pruebas fotográficas, pero tenemos conocimiento que si realiza esta actividad.

R/ las autoridades hacen seguimientos e incluso tienen poder para allanar por conductas delictuales infraganti

Es un manejo delicado que no sabemos como realizarlo por lo tanto necesitamos una asesoría.

R/ Es lo más recomendable en especial de abogado penalista.  
nidya1956@hotmail.com

**203. ¿Jurídicamente como compruebo la legalidad para hacer la asamblea 2ª convocatoria, una hora después? ¿Qué artículo? ¿Qué ley?**

R/ No existe, a cambio el art. 41 de la ley 675 de 2001, predica que debe celebrarse el tercer día hábil siguiente al día de la reunión y según el parágrafo del artículo quinto, lo escrito en reglamentos contrario a la ley se entiende no escrito.  
totalucho@hotmail.com

**204. ¿Cuáles son los motivos por los cuales se le puede cancelar el contrato a un administrador que no cumple con sus funciones?**

R/ El no cumplimiento del perfil requerido Los contractualmente pactados. El incumplimiento de las funciones legales y/o estatutarias La falta de competencia e idoneidad. El abandono injustificado del cargo La decisión motivada y justificada del Consejo cuando le compete y/o de la asamblea según el caso. Decisión judicial o administrativa, entre otros.

**205. ¿Cuál es el procedimiento para el efectivo cobro del deudor moroso?  
Para la aplicación de sanciones.**

Para la aplicación de sanciones.

R/ Revise su reglamento de propiedad horizontal, establezca si previamente está consignada la conducta infractora en él, cual es el procedimiento indicado en el mismo, cual es la sanción para cada conducta infractora, como garantizar el derecho de defensa del supuesto transgresor de conducta, establecer una sanción razonada, comenzando de la más leve a la superior.

Léase por favor los artículos 59 y en especial el 60 de la ley 675 de 2001, palabra por palabra.

**206. ¿El hecho de que el administrador firme un contrato de prestación de servicios, hace a que el no cumpla un horario en la oficina de administración, abriendo cuando él pueda o él quiera?**

R/ por lo general los administradores así firmen contrato de prestación de servicios, están obligados a asumir el control de la copropiedad, visitarla, subordinarse al cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, interno, al Código de ética, acatar las instrucciones de coordinación del Consejo, acatar la asesoría del consejo, consultar el consejo, y velar por la seguridad, operatividad, cumplimiento de la norma, recaudar dinero de cuotas y expensas extraordinarias, ejecutar las decisiones de la misma y a control remoto es imposible.

Ello hace que de existir los tres elementos del contrato de trabajo art. 23 código laboral: prestación personal de un servicio, subordinación y pago por el mismo, sea un contrato de trabajo, independiente del nombre que se le dé.

**207. Lo relacionado con el arreglo de terraza le corresponde: ¿a- Administración o b- Cada uno propietario?**

R/ En principio por ser bien común esencial a la administración le compete; pero si es de uso exclusivo depende y según sea el caso que describe el parágrafo del artículo 23 de la ley 675 de 2001, le puede ser corresponder a la copropiedad y/o al beneficiario del uso exclusivo.

**208. a. ¿Cómo se debe actuar ante la situación de desfalco, robo desvío de recursos por parte del administrador?**

R/ Instaurar la respectiva denuncia penal por Hurto Agravado y/o por indebida gestión de recursos sociales: art. 260 del Código penal.



“...ARTICULO 260. GESTION INDEBIDA DE RECURSOS SOCIALES. <Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente:> El que con el propósito de adelantar o gestionar proyectos de interés cívico, sindical, comunitario, juvenil, benéfico o de utilidad común no gubernamental, capte dineros sin el lleno de los requisitos señalados en la ley para tal efecto, o no ejecute los recursos recaudados conforme a lo señalado previamente en el respectivo proyecto, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses...”

b. Cuando el IDPAC dictara un curso para capacitar personas para ser administradores, favor informar. Tel. 3546577 cel. 311 4866009 mail: sapam215@hotmail.com

**209. PARA LA DIRECTORA DE PARTICIPACIÓN DE ACCIÓN COMUNAL: Los parques de bolsillo o barriales, ¿por qué si son deportivos no tienen servicios con orinales, sanitarios?, ejemplo los barrios como San Marcos, zona 10 Engativá. Firmamos las peticiones deportistas, ciudadanía, los vecinos. Los solicitamos con urgencia.**

R/ No es un asunto que está a mi alcance, se lo trasladamos al IDPAC y al Instituto de Recreación y Deporte, para su respuesta.

**210. Me gustaría que en la propiedad horizontal incluyera un reglamento definido sobre los consejeros.**

R/ lo tendremos en cuenta y se lo comunicaremos al IDPAC, para próximos eventos.

**211. Un copropietario fue nombrado presidente del consejo de administración, a la mitad de su periodo vende su apartamento y se fue del conjunto. ¿Puede continuar tomando decisiones como presidente?**

R/ Si es idóneo considero que sí, pues a criterio de la Corte Constitucional se requiere para este desempeño idoneidad únicamente y puede ser desarrollado por persona no propietaria, ya que habida cuenta no ofrece riesgo alguno, por que los consejos no pueden disponer de los asuntos patrimoniales de la persona jurídica (sentencia C- 474 de 2004)

**212. ¿Puede un consejero solicitar que se cambie la presentación de los estados financieros porque según él, no está de acuerdo, aun cuando estos estados financieros están avalados por mayoría y por la misma asamblea?**

R/ Opino en principio que no por ser extemporáneo, salvo que haya detectado un error garrafal que haga incurrir en perjuicio irremediable a la copropiedad.

**213. ¿Es legal que en una urbanización existan dos personerías jurídicas? Como unificarlas, si es legal. ¿En la urbanización está dividido por plazoletas, la plazoleta 3 se cree de mas cache, todo lo realizan independiente y sin los que están más o menos y gozan de los beneficios de las zonas comunales, qué hacer?**

R/ Las urbanizaciones como tal no son personas jurídicas, son desarrollos urbanísticos, por lo general loteos, que tienen licencia de urbanización y construcción de obras para urbanizar

Caso distinto que existan dos urbanizaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, esto es que en su nombre lleven la palabra urbanización y que de pronto sean el producto de dos etapas cada una sometida por aparte al régimen de propiedad horizontal.

Es un caso que requiere de mayor información y documentación para absolver las inquietudes.

Requiero de Licencia de urbanismo, licencias de construcción, planos aprobados de la urbanización, folio matriz de la urbanización (englobes, des englobes si los hay para constituir la urbanización) reglamentos si los hay.

**214. ¿Cómo lograr la corrección de coeficientes no corregidos en la modificación del reglamento? En asamblea extraordinaria no fue aprobado por mayoría calificada. Hay una torre que tiene altos coeficientes y por ende las cuotas son superiores, pero dicha torre no es la mayoría; por tal motivo las otras torres suman mayoría. ¿Ante qué autoridad recurre dicha torre?**

R/ Acudir a la justicia ordinaria, mediante apoderado, previo intento conciliatorio ante centro especializado, invocando el art. 28 de la ley 675 de 2001

**215. ¿Qué se puede hacer con un administrador que lleva más de 15 años en el cargo, pero, el conjunto no se le ve el progreso? Ni siquiera se preocupa por el mantenimiento de los elementos que son de uso comunal; cree que su función es pagar la vigilancia, aseadoras, todero y los servicios. Siempre es elegido por asamblea, no tiene autonomía, hasta lo más complejo acude a la junta administradora. ¿Tiene a la juventud en el concepto más bajo, pero no hace nada por ellos?**

R/ Es un problema de muchas de las copropiedades, el perpetuarse en el cargo y las asambleas renombrarlo pro - falta de otras opciones y/o por las condiciones económicas favorables.

Emprender campañas de concientización de la necesidad de cambio en los electores.

Demandar las incompetencias, omisiones y perjuicios causados, tanto al administrador en causa propia como a la persona jurídica que lo sostiene.

**216. ¿Qué autoridad en forma ágil y sin proceso engorroso judicial obliga al administrador a respetar los estatutos, como también a los consejos de administración?**

R/ No existe, se debe acudir a la justicia ordinaria para satisfacer las pretensiones de la consultante

**217. ¿En la asamblea general quienes participan habilitados e inhabilitados? ¿Y porque si en condición de moroso tiene voz y voto?**

R/ El art. 36 de la ley 675 de 2001 establece que todos los propietarios tienen derecho a voz y voto, no conozco otra ley o sentencia judicial con fuerza de ley como es una constitucional que diga lo contrario.

“...Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado...”

**218. Una persona que vive en otra ciudad está morosa y consigna en Neiva esto acarrea una comisión de \$6.500 y la propietaria se niega a cancelarlo. ¿Qué se puede hacer en ese caso, el consejo le pide a la administradora que le cause el cobro a la casa?**

R/ Tiene Ud. razón el pago debe ser neto a la copropiedad. La propietaria de unidad privada debe el faltante que descuenta el banco.

**219. Hacer y reformar manual de convivencia. ¿Los consejeros que renuncian durante periodo lo deben hacer ante el consejo? estos son quienes lo aceptan o no?**

R/ El manual de convivencia es un extracto de las normas de convivencia que consigna el reglamento de propiedad, el reglamento interno, el reglamento de virilismo y compra en centros comerciales; es una mezcla de Código de Policía y Urbanidad de Carreño, son aquellas normas que hacen la fineza y mejoran la calidad de vida en los conjuntos. Opino debe ser aprobada por la asamblea su fuente, como las conductas infractoras y sus sanciones, por tanto, pertenecen al reglamento de propiedad horizontal por mandato legal (art. 60 ley 675 del 2001)

**220. Dos preguntas para abogados de P.H.**

a. ¿Si el abogado de la copropiedad es un miembro del consejo esto no le impide ser arte y parte?

R/ Debiera de ser abogado externo, ajeno a la administración de copropiedad, para evitar malas interpretaciones e incurrir en posibles inhabilidades.

b. ¿Si un deudor moroso ya lo enviaron a jurídica y la deuda entre capital e intereses son más de 30 millones se acercan los deudores y quieren negociar con el consejo y pasan una carta y dicen que si le condonamos los intereses de 12 millones ellos nos pagan ya todo el capital?; La decisión anterior la podemos tomar los del consejo o debemos llevarlo a asamblea ordinaria o extraordinaria; esto es posible o debemos esperar el fallo del juez, el 2 de diciembre de 2010. nydia.parrado@hotmail.com Tel. 6972379 Cel. 301 2044527

R/ considero que debe someterse a decisión de asamblea único ente administrativo facultado de resolver asuntos patrimoniales de la copropiedad (sentencia C- 734 de 2004 Corte Constitucional, parte motiva)

**221. ¿Cuál es el origen de expedir la representación legal por las alcaldías locales y requisitos que deben solicitar para su expedición?**

R/ Origen legal art. 8 de la ley 675 de 2001, el expedir certificaciones de representación legal de lo que haya decidido la copropiedad.

¿Por qué se expiden certificados de representación legal cuando no están registrados en la oficina de registros públicos (instrumentos)?

R/ Por desconocimiento de la norma en su mayoría, para los casos de conjuntos sometidos a ley 182 de 1948, no se requiere acudir a la alcaldía para probar la

personería y la representación legal, basta el acta que elige administrador parte pertinente y el reglamento de propiedad horizontal. ¿ Que acción hay que tomar cuando la alcaldía local no realiza el registro del representante legal y no expide la representación legal?

R/ cualquiera de las siguientes acciones y/o todas a la vez:

a. Ejercer una acción de cumplimiento de la ley de acuerdo a la ley 393 de 1997, si las condiciones previstas para el registro y expedición de certificación se cumplen.

b. Colocar queja ante el superior y/o ante la personería.

c. Agotar la vía gubernativa y demandar administrativamente la negligencia del funcionario público y el acto administrativo que niega el registro y expedición de la certificación.

**222. a. ¿Cómo se obliga a un administrador a que efectué una rendición de cuentas y cuál es el procedimiento legal?**

R/ Solicitándose directamente y en su defecto acudiendo al proceso judicial de rendición provocada de cuentas.

c. ¿Un presidente de consejo puede ser el abogado para el recaudo de la cartera de la misma copropiedad?

R/ No tiene mucha presentación ética, deja que pensar, no deja vista de transparencia de entrada; depende lo que mencione el código de ética de su conjunto, el reglamento interno c. ¿Las actas de consejo deben ser firmadas por todos los consejeros?

R/ Favor revisar su reglamento de propiedad horizontal e interno, opino que por presidente y secretario de la reunión

**223. ¿Cuándo el área privada de la unidad de propiedad horizontal no corresponde al coeficiente de propiedad, fuera de llevar el caso a la asamblea general de copropietarios como se soluciona?**

a. Ej: El copropietario alega que no paga sino por el área que realmente tiene su apartamento en la escritura pública.

R/ le asiste razón si no se tuvo en cuenta lo dispuesto en la ley para la fijación del coeficiente

b. O lo contrario, el copropietario tiene un área más grande de lo que dice la escritura, entonces a quien le cobra la administración el área sobrante?

R/ Es necesario solicitar su corrección y ajuste a lo real de acuerdo a lo dispuesto en la ley 675 de 2001 arts. 26, 27 y 28; demandado si no hay respuesta.

Se suele hacer un levantamiento o cotejo de áreas y elementos de ponderación y en caso de existir diferencias, se debe re calcular, y reformar el reglamento

El caso sucede cuando se compra sobre planos y el comprador lo quiere más grande y entonces el constructor violando los planos aprobados reduce el área

del apartamento vecino. ¿El problema se agrava cuando el constructor ya entrego?

R/ si suele suceder, de ahí la importancia de un buen recibo de bienes comunes y privados con equipo especialista en ello, con mediciones, con cotejo frente a planos aprobados.

Pienso que debe ser analizado el caso más profundamente, puede haber acciones por vicios ocultos. Abel Barreto T. Administrador Tel. 315 3185666

**224. Doctor Gerardo Duque. Cuando la administradora ha incumplido en la elaboración de las actas durante todas las reuniones de este año, inclusive el acta de asamblea y en este momento se le ha cancelado el contrato por ineficiente y no responde con la elaboración de estas actas y el consejo no logro que las elaborara qué medida debemos tomar.**

R/ Pregunta para el Dr. Duque.

**225. ¿Es legal cobrar compensaciones económicas por el uso exclusivo de terrazas a los copropietarios tenedores si lo establece el reglamento, así no se hayan cobrado desde el principio, se pueden comenzar a cobrar por decisión de la asamblea?**

R/ Opino que sí, pues jamás se está desconociendo el derecho adquirido que es el derecho real de uso exclusivo, sino se está imponiendo una compensación económica, que es una carga económica por el ejercicio del derecho exclusivo para su mantenimiento y conservación, por el monto que determine la asamblea.

El fundamento legal lo encuentra Ud., en el art. 58 de la ley 153 de 1987 vigente a la fecha de esta pregunta.

¿Cuál sería la forma de cobrarlos si la respuesta es afirmativa?

R/ la asamblea entra a determinarlos y da unos factores de cálculo, pues no es lo mismo el disfrute de un área privada construida al disfrute superficial de una losa de concreto que es lo que se llama terraza.

Para ello debe asesorarse de un experto evaluador que oriente la tasación de la compensación.

¿Cómo se calcula este valor de área descubierta, con respecto al área del apto?

¿Hay qué reformar coeficientes? ¿Qué hay que hacer?

R/ No necesariamente, aunque puede ser una forma de regular el asunto; además solo basta fijar la compensación adicional según el número de metros en goce.

**226. a. ¿Qué pasa cuando en asamblea extraordinaria se cambia la administración y se nombra a un deudor como administrador con un quórum dudoso?**

R/ Previamente debe revisarse que dice el reglamento de propiedad horizontal, el reglamento interno y el código de ética al respecto.

Desde el punto de vista general e imparcial opino que no tiene presentación ética, es mal testimonio del cumplimiento oportuno de las obligaciones.

Ahora bien, si es competente, eficaz, puede mirarse como un acto de solidaridad humana y manera de pagar su deuda.

B ¿Cuánto tiempo tiene la secretaria de la asamblea para dar a conocer lo que paso en esta asamblea?

R/ La ley habla del administrador, para publicar las decisiones 20 días posteriores.

d. ¿Si la administración no ha pasado cuentas de cobro hasta donde es posible cobrar dichas cuotas de administración?

R/ pasar cuentas de cobro no es indispensable para que sea exigible el pago de las cuotas de administración.

Basta que está señalada en el reglamento de propiedad horizontal y reglamento interno si lo hay, la oportunidad en que debe pagarse, los descuentos por pronto

pago si los hay, el procedimiento si se opta por pagar ante entidad bancaria en la cuenta del conjunto o edificio, a partir de cuándo se entiende que se está en mora, a partir de cuándo se generan intereses y el obligado debe efectuarlos.

Si tiene duda pedir a la copropiedad a la administración de la copropiedad un estado de cuentas

**227. ¿Qué norma establece el no cobro o pago a los miembros del consejo de administración por su actuación?**

R/ No existe ninguna, además que sería sumamente costosa la nómina; por lo general es ad honorem, otros conjuntos como incentivo deciden un leve descuento porcentual en la cuota de administración, que de todas formas debe de ser presupuestado y causado contablemente.

**228. ¿Cuándo hay una decisión equivocada que ha lesionado a la copropiedad y ha sido tomada entre el administrador y el consejo administrativo, quien responde?**

R/ Los administradores responden hasta por la culpa leve (en el entendido que son administradores: el administrador propiamente dicho, el representante legal, el factor, las juntas administradoras y las asambleas), por tanto, puede venir el exceso o la omisión de uno de ellos.

**229. ¿Cómo sería el procedimiento a seguir cuando el consejo de administración renuncia en bloque por los malos tratos de un miembro de ellos? ¿Qué debe hacer el administrador en este caso? ¿Citar a asamblea general?**

R/ Esta usted en lo correcto debe convocar a la asamblea para que esta que es la electora natural, elija nuevo consejo

**225. ¿Es legal cobrar compensaciones económicas por el uso exclusivo de terrazas a los copropietarios tenedores si lo establece el reglamento, así no se hayan cobrado desde el principio, se pueden comenzar a cobrar por decisión de la asamblea?**

R/ opino que sí, pues jamás se está desconociendo el derecho adquirido que es el derecho real de uso exclusivo, sino se está imponiendo una compensación económica que es una carga económica por el ejercicio del derecho exclusivo para su mantenimiento y conservación, por el monto que determine la asamblea.



El fundamento legal lo encuentra ud. en el art. 58 de la ley 153 de 1987 vigente a la fecha de esta pregunta.

¿Cuál sería la forma de cobrarlos si la respuesta es afirmativa?

R/ la asamblea entra a determinarlos y da unos factores de cálculo, pues no es lo mismo el disfrute de un área privada construida a el disfrute superficial de una losa de concreto que es lo que se llama terraza.

Para ello debe asesorarse de un experto evaluador que oriente la tasación de la compensación.

¿Cómo se calcula este valor de área descubierta, con respecto al área del apto?

¿Hay que reformar coeficientes? ¿Qué hay que hacer?

R/ No necesariamente, aunque puede ser una forma de regular el asunto; además solo basta fijar la compensación adicional según el numero de metros en goce.

**226. a. ¿Qué pasa cuando en asamblea extraordinaria se cambia la administración y se nombra a un deudor como administrador con un quórum dudoso?**

R/ Previamente debe revisarse que dice el reglamento de propiedad horizontal, el reglamento interno y el código de ética al respecto.

Desde el punto de vista general e imparcial opino que no tiene presentación ética, es mal testimonio del cumplimiento oportuno de las obligaciones.

Ahora bien, si es competente, eficaz, puede mirarse como un acto de solidaridad humana y manera de pagar su deuda.

c. ¿Cuánto tiempo tiene la secretaria de la asamblea para dar a conocer lo que paso en esta asamblea?

R/ La ley habla del administrador, para publicar las decisiones 20 días posteriores.

d. Si la administración no ha pasado cuentas de cobro hasta donde es posible cobrar dichas cuotas de administración.

R/ pasar cuentas de cobro no es indispensable para que sea exigible el pago de las cuotas de administración.

Basta que está señalada en el reglamento de propiedad horizontal y reglamento interno si lo hay, la oportunidad en que debe pagarse, los descuentos por pronto pago si los hay, el procedimiento si se opta por pagar ante entidad bancaria en la cuenta del conjunto o edificio, a partir de cuándo se entiende que se está en mora, a partir de cuándo se generan intereses y el obligado debe efectuarlos.

Si tiene duda pedir a la copropiedad a la administración de la copropiedad un estado de cuentas

**227. Que norma establece el no cobro o pago a los miembros del consejo de administración por su actuación?**

R/ No existe ninguna, además que sería sumamente costosa la nómina; por lo general es ad honorem, otros conjuntos como incentivo deciden un leve descuento porcentual en la cuota de administración, que de todas formas debe de ser presupuestado y causado contablemente.

**228. ¿Cuándo hay una decisión equivocada que ha lesionado a la copropiedad y ha sido tomada entre el administrador y el consejo administrativo, quien responde?**

R/ Los administradores responden hasta por la culpa leve (en el entendido que son administradores: el administrador propiamente dicho, el representante legal, el factor, las juntas administradoras y las asambleas), por tanto, puede venir el exceso o la omisión de uno de ellos

**229. Como sería el procedimiento a seguir cuando el consejo de administración renuncia en bloque por los malos tratos de un miembro de ellos. ¿Qué debe hacer el administrador en este caso? ¿Citar a asamblea general?**

R/ Esta usted en lo correcto debe convocar a asamblea para que esta que es la electora natural, elija nuevo consejo

**230. a. ¿Puedo alquilar un espacio común para explotación comercial en un 3°, sin necesidad de cambiar el reglamento y manteniéndome como sociedad sin ánimo de lucro? ¿Qué procedimiento?**

R/ Los bienes comunes pueden ser explotados económicamente según el art. 19 de la ley 675 de 2001

“...Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o

particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general...”

c. ¿Se puede declarar una persona no grata y qué consecuencias tiene, que proceso es el correcto?

R/ En mi opinión no, las personas tienen derecho al buen nombre y al debido proceso, es un derecho constitucional, conozco casos que han sido tutelados por declararlos personas no gratas.

d. ¿Qué cosas están permitidas vender en la portería?

R/ Es común en ciertos estratos sociales, que las administraciones se ayuden en sus ingresos con la venta de productos en las porterías, como gaseosas, comestibles.

El meollo del asunto es que es el portero quien por lo general termina haciendo las veces de tendero y depende de la administración en ellas, no de la compañía de vigilancia y puede llegar a coexistir dos contratos por que por lo general los porteros terminan desarrollando más de 40 actividades a parte de la simple vigilancia.

### **231 a. ¿La administración por si misma puede liquidar y cobrar intereses moratorios en las cuotas de administración?**

R/ Es su obligación hacerlo, desde luego debe estar contemplados los intereses sanción o moratorios en el reglamento de propiedad horizontal, al igual que cuando es oportuno pagar, cuando se entiende en mora y desde cuando se generan intereses en mora.

Cuando no están estipulados se cobra a la tasa del 6% anual según el Código Civil

b. ¿Qué entidad judicial regula el no estar adecuada la Propiedad Horizontal a la ley 675/01? ¿Qué entidad impone sanciones?

R/ La sentencia C- 488 de 2002 de la Corte Constitucional aclaró que no es obligatorio a los edificios constituidos en propiedad horizontal con leyes anteriores a

la 675 de 2001, el adecuarse a esta ley; salvo que sus copropietarios de acuerdo a sus reglamentos vigentes decidan hacer tránsito a la nueva ley.

De todas formas, la ley 675 del 2001, menciona la Corte, trae normas de orden público (por lo general los procedimientos) que así no se haga tránsito estatutario a la nueva ley, esta impera, se presume incorporada a los reglamentos internos (art. 86 ley 675/01)

No hay sanciones para el conjunto o edificio constituido bajo leyes anteriores que no hagan transito del reglamento interno a la ley 675 de 2001; pero es aconsejable hacerlo.

De hecho, el 99% de bifamiliares y aun trifamiliares, sometidos a propiedad horizontal con las leyes anteriores a la 675/01, no han hecho transito e igual que los demás edificios o conjuntos que estén en iguales condiciones, tienen personería de acuerdo al art. 22 de la ley 95 de 1890, art. 10 de la ley 16 de 1985, art. 30 del Decreto 1365 de 1986, revividas tácitamente por la Corte Constitucional en la sentencia C-488 de 2002.

### **232. ¿Las Sanciones por invadir zonas comunes bicicletas, motos, escombros, ropa; ¿Debe ser igual o mayor que la cuota de administración?**

R/ las sanciones por obligaciones no pecuniarias están expresadas en el art. 59 de la ley 675 de 2001, por tanto, no pueden superar esos límites, ni puede ser en salarios mínimos, ni en sumas distintas.

“...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

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...”

**233. a. ¿Los periodos de un consejo de administración deben terminar siempre al 31 de marzo, independientemente de la fecha en que hayan sido nombrados?**

R/ Depende la voluntad del reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno de la copropiedad, la ley en este sentido da libertad de reglarlo por ser de derecho privado.

b. ¿Los contratos de los administradores tienen una legislación particular?  
¿Existen preformas?

R/ No, el contrato de administración es equivalente al contrato de mandato, que consigna el Código Civil, en sus modalidades, obligaciones y responsabilidades; en cuanto a la relación laboral si existen los tres elementos del contrato de trabajo: a- Subordinación, b) Prestación de un servicio de forma personal e indelegable, c) remuneración por la prestación del servicio, es contrato de trabajo, no importa el nombre que se le dé.

c. ¿Qué pólizas se debe constituir?

R/Las que considere el reglamento de propiedad horizontal, y/o el reglamento interno de la copropiedad; de hecho, en el mercado existen varias opciones, pero no es obligatorio, se trata más como políticas de cumplimiento y seguridad de cada copropiedad.

**234. ¿Qué se hace en el caso que el administrador y el consejo de administración arrienden los parqueaderos de visitantes? ¿Cómo propietario residente como puedo reclamar?**

R/ Los parqueaderos de visitantes son espacio privado de carácter público, su mismo nombre lo indica, y debe haber por norma urbanística de cada lugar, un mínimo para cada edificio o conjunto al igual que para minusválidos.

Los que sobrepasen este número considero pueden ser arrendados, pero los de exigencia mínima por norma, deben cumplir tal fin por el cual fueron creados: PARA VISTANTES.

Igual trato trae la ley en el caso de que se quieran desafectar, en el entendido que se reubiquen o remplacen en otro lugar de la copropiedad.

Inicialmente puede Ud. acudir a la Alcaldía por vía policiva (querrela) por cambio de uso y destinación Y/o vía judicial

**235.a. ¿Se puede mediante poder autorizar a un tercero para que represente y sea elegido como miembro del consejo de administración?**

R/ Opino que sí, el derecho de postulación es un derecho constitucional

b. ¿En las actas se debe especificar el porcentaje % de votación para cada una de las decisiones?

R/ Esta en lo correcto art. 47 ley 675/01

c. ¿Para proyectos de reformas internas de aptos se requiere licencia de construcción?

R/ Está en lo correcto, previo concepto de norma y viabilidad en la Curaduría Urbana y /o oficina de planeación donde no haya curadurías, se lleva a la asamblea general como propuesta, para que esta lo autorice con quórum calificado (art. 46 ley 675 de 2010) y luego proceda la obtención de la licencia.

**236. Las acciones de hecho que modifican zonas comunes, así sea de uso exclusivo. ¿Cuál es la pirámide normativa a aplicar? Balcones, terrazas, fachadas: cubrirlos aduciendo seguridad, higiene, salubridad.**

R/ Previo concepto de norma y viabilidad en la Curaduría Urbana y/o oficina de planeación en los lugares donde no las haya, se lleva a la asamblea general como propuesta, para que esta lo autorice con quórum calificado (art. 46 ley 675 de 2010) y luego proceda la obtención de la licencia.

**237. ¿Un conjunto de 27 apartamentos, está obligado a tener revisor fiscal?**

R/ Es obligatoria para Conjuntos mixtos y/o comerciales; En los residenciales no obliga; Ud. menciona 27 apartamentos, allí no obliga, pero tampoco lo prohíbe, a

veces si el presupuesto es suficiente es aconsejable tener este cargo por transparencia.

**238. ¿Qué responsabilidad tiene la administración y copropiedad si no se permite el corte de un servicio público? ¿Pueden cortar servicio de agua, si es básico?**

R/ La entrada a lectura de contadores por funcionarios autorizados y confirmados es obligatoria ley 142 de 2004.

Las empresas de servicios públicos por ley están autorizadas a suspender el servicio público y hasta dar por terminado el contrato uniforme de prestación de servicios por el no pago prolongado del servicio.

Existen casos de extrema gravedad que pueden obviarse por ejemplo cuando existe un enfermo que requiere de la energía para sus equipos.

**239. ¿Las áreas comunes de uso exclusivo como por ejemplo terrazas, patios interiores deben pagar cuota de administración o algún porcentaje?**

R/ Afirmativo, el art. 23 de la ley 675 de 2001 trae consignada la obligación de pagar una compensación por tal concepto asigne la asamblea, opino que con quórum calificado.

“...Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general...

**240. ¿En un edificio que se arrendó una parte de la terraza para colocar unas antenas de telefonía celular el contrato se puede terminar sí o no? la asamblea lo autorizó.**

R/ Todo contrato trae implícitamente la condición resolutoria, se debe estudiar en particular el contrato y la causal o causales para invocar la terminación anticipada del contrato y las posibles indemnizaciones.

**241. Qué debo hacer con un residente arrendatario que tiene un perro grande y no acata el manual de convivencia (no usar el ascensor para transportar el perro y sacarlo en las áreas comunes con correa). Ya se le ha comunicado las normas. ¿Aplica para imponerle multa?**

R/ Las conductas infractoras deben estar previamente previstas en el reglamento de propiedad horizontal (art. 60 ley 675 de 2001), así como los procedimientos para imponerlas.

Debe iniciarse el proceso disciplinario correspondiente descrito en su reglamento de propiedad horizontal.

No olvidar el acudir al comité de convivencia.

Lo anterior sin perjuicio de acudir a las autoridades policivas para lo pertinente.

**242. ¿Una persona morosa en la asamblea tiene voy y voto?**

R/ Opino que sí. Lo dispone la ley 675 de 2001, no conozco norma en contrario, ni sentencia constitucional en contrario.

“...Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado...”