

Bogotá, D.C.,

2021EE0010407



Señor

ASUNTO: Concepto – Responsabilidad del administrador.
Radicado 2021ER0002160 del 11/01/2021
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 12 de enero del 2021

Cordial saludo señor Juan,

En atención a su petición del asunto, en la cual solicita concepto sobre la extralimitación de funciones por parte del administrador en la propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020², en los siguientes términos:

CONSULTA

“Ante quien se puede inetrponer una queja sobre abusos y extralimitacion de administrador en propiedad horizontal”

En primer término, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias funciones de inspección, vigilancia y control sobre la propiedad horizontal, en tal sentido no le es dable entrar a calificar la conducta de un administrador, no obstante es de precisar que la Ley 675 de 2001 no estableció una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal, tal control y

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(...)

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.(...)”

vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración.

Teniendo en cuenta lo anterior, y recordando que los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están regulados por la Ley 675 de 2001³, en lo atinente a la responsabilidad del administrador, el inciso 2° del artículo 50 dispone:

“Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”.

Norma de la cual se logra determinar que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer; sin embargo no es claro que tipos y mecanismos existen para el resarcimiento de los perjuicios o la imposición de sanciones, por lo que se hace necesario hacer la revisión del marco jurídico colombiano para determinar cuáles son los tipos de responsabilidad en los que se pueden ver inmersos los administradores de propiedad horizontal, así como cuáles son los mecanismos que se cuentan para acudir ante la autoridad competente.

1. Responsabilidad Civil

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

“La responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hace recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar. Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros. Como se ha dicho, ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, el incumplimiento de las obligaciones legales o cuasicontractuales, el delito el cuasidelito, o la violación al deber general de prudencia”⁴.

Teniendo en cuenta lo mencionado, este tipo de responsabilidad se encuentra dividida en aquella que emerge del incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones contractuales, la llamada responsabilidad civil contractual que se trata a partir del artículo 1602 Código Civil, y aquella que emerge de los delitos o las culpas, la denominada responsabilidad civil extracontractual traída por el artículo 2341 y siguientes del Código Civil, las cuales se tratarán a continuación:

1.1. Responsabilidad Civil Contractual

Dentro de las definiciones de los tratadistas para la responsabilidad contractual cabe rescatar la que trae Parra Quijano, por su simplicidad y fácil comprensión, donde establece que *“Se entiende la responsabilidad contractual como aquella que nace del incumplimiento de un contrato. Se concibe como una obligación no originada en el contrato sino como una nueva obligación a partir del incumplimiento de lo que las partes han estipulado de manera libre”⁵.*

³ “Por la cual se estable el régimen de propiedad horizontal”

⁴ Tamayo, J. (2011). *Tratado de responsabilidad Civil*. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.

⁵ Parra, M. (2010). *Responsabilidad civil*. Bogotá, D.C.: Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Pág. 24.

Ahora bien, en lo que respecta a la vinculación del administrador de la propiedad horizontal para la prestación de sus servicios a la copropiedad, el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 dispone que *"para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general"*, lo cual lleva inequívocamente a aseverar que existe una relación contractual de éste para con la persona jurídica constituida en propiedad horizontal.

De conformidad con lo enunciado, es dable afirmar que como la responsabilidad civil contractual emerge a partir del incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones derivadas de un contrato, es perfectamente viable e indiscutible que a los administradores de una propiedad horizontal se les pueda endilgar este tipo de responsabilidad con la finalidad de que repare los perjuicios ocasionados con su proceder.

1.2. Responsabilidad Civil Extracontractual

En lo que atañe a una definición doctrinaria de la responsabilidad extracontractual, el tratadista Parra afirma que *"Consiste en aquella responsabilidad que nace sin la existencia previa de un vínculo entre el causante del daño y la víctima. Su existencia se define a partir del daño, el nexo de causalidad y la culpa"*⁶, lo cual se complementa cuando asevera que *"La responsabilidad civil extracontractual es aquella que involucra la obligación de indemnizar los daños ocasionados sin que haya mediado un contrato. Responde al principio alterum non laedere, según el cual, nadie está obligado a soportar daño"*⁷.

En este tipo de responsabilidad se debe prestar especial atención a la responsabilidad extracontractual de las personas jurídicas, ya que toda persona (natural o jurídica) es responsable de indemnizar el daño de quienes estén bajo su cuidado⁸, es decir, que estén actuando bajo la dependencia de quien los contrató o en ocasión a las funciones que se le han encomendado, que para el efecto sería la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal.

Sin embargo, la copropiedad podrá solicitar la indemnización de los perjuicios que hubiere pagado a quien los ocasionó y esté bajo su dependencia⁹, como lo es el administrador.

Es así, que respecto a la responsabilidad extracontractual, si bien la copropiedad es responsable por los daños de sus dependientes (administrador), en caso de pagar los perjuicios puede ser indemnizada por el administrador, si éste ha actuado por fuera de sus funciones o independientemente a lo que le ha sido encargado.

1.3. Mecanismos para el resarcimiento de perjuicios

La acción indemnizatoria que debe iniciarse contra el administrador en virtud de su responsabilidad contractual o extracontractual, es a través de un proceso verbal, en virtud

⁶ *Ibidem*

⁷ *Ibidem*. Pág. 89.

⁸ *Código Civil, Artículo 2347 Responsabilidad por el Hecho Propio y de las Personas a Cargo.*

⁹ *Código Civil, Artículo 2349. Daños Causados por los Trabajadores*



de que se utiliza para “todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

Aunado a lo mencionado, cabe señalar que para dar trámite al referido proceso existe un requisito de procedibilidad como lo es la conciliación extrajudicial en derecho, la cual deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil¹⁰; es importante resaltar que este tipo de conciliación puede adelantarse ante cualquier despacho judicial, las Cámaras de Comercio, Centros de Arbitraje o Centros de Conciliación de las Universidades, entre otros.

Es así, que cuando sobre el administrador de la propiedad horizontal recae responsabilidad civil contractual o extracontractual, los afectados pueden acudir ante la jurisdicción ordinaria civil a través de un proceso verbal, para lo cual se debe contar con la asistencia jurídica que brinda un abogado titulado; así mismo, es menester dar cumplimiento al requisito de procedibilidad de la conciliación.

Así mismo, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en el radicado 2021ER0002160, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 25¹¹ del Código de Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ.
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.
Fecha: 09/02/2021

¹⁰ Ley 640, Artículo 38. Modificado art. 40, Ley 1395 de 2010, Modificado por el art. 621, Ley 1564 de 2012. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que se trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil en los procesos declarativos que deban tramitarse a través del procedimiento ordinario o abreviado, con excepción de los de expropiación y los divisorios.

¹¹ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, “Consultas. (...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.