



Propiedad Horizontal

Normas y Jurisprudencia

José Libardo López Montes

Edición de 2019 05 19

Los copropietarios de las propiedades horizontales son responsables solidarios por las obligaciones económicas que adquiera la persona jurídica, pues deben pagar las deudas que esta adquiera y no puedan cubrirse con los fondos existentes.

Al respecto el Ministerio del Trabajo, mediante Concepto 14382 de 2019-04-22, aclaró lo siguiente:

“Bogotá, 08SE20191203000CKI014382 del 22 de abril de 2019
Al responder por favor citar esté número de radicado

ASUNTO: Respuesta Radicados N° 11EE201912000000012241 de 2019
Responsabilidad solidaria en Propiedad Horizontal

Respetado Señor:

En respuesta a su solicitud, mediante la cual requiere concepto Jurídico respecto de la Responsabilidad solidaria en propiedad horizontal, esta oficina Asesora Jurídica se permite informarle lo siguiente:

Esta oficina Asesora Jurídica solo estarla habilitada para **emitir conceptos generales y abstractos** en relación con las normas y materias que son competencia de este Ministerio, de conformidad con el Artículo 8° del Decreto 4108 de 2011 y por ende **no le es posible realizar declaraciones de carácter particular y concreto**. De igual manera, el artículo 486 del Código Sustantivo del Trabajo subrogado por el art. 41 del D.L. 2351 de 1965, modificado por et art. 20 de la ley 584 de 2000, dispone que **los funcionarios de este Ministerio no quedan facultados para declarar derechos Individuales ni definir controversias** cuya decisión esté atribuida a los jueces.

Alcance de los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica:

De Acuerdo a lo dispuesto por et Decreto 4108 de 2011, "Por el cual se modifican los objetivos y la Estructura del Ministerio de Trabajo y se integra el sector Administrativo de Trabajo", esta Oficina Asesora Jurídica no obstenta la

competencia de dirimir controversias ni declarar derechos, pues, esto le compete a los Honorables Jueces de la Republica, es así, como los conceptos emitidos tendrán carácter meramente orientador más no de obligatorio cumplimiento, sus pronunciamientos se emiten en forma general y abstracta, por mandato expreso del Artículo 486 del Código Sustantivo del Trabajo, los funcionarios no estamos facultados para declarar derechos individuales ni definir controversias.

Asimismo es importante dejar claro al consultante, que el derecho de petición de rango constitucional supone para el Estado la obligación de responder las peticiones que se formulen, pero no obliga a hacerlo en el sentido que quiera el interesado, por lo que el derecho de petición no supone que la Administración deba acceder a pedido, tal y como lo ha mencionado reiteradamente la Corte Constitucional en extensa jurisprudencia la respuesta a las consultas están al margen de que la respuesta sea favorable o no al consultante, pues no necesariamente se debe acceder a lo pedido. (Sentencia T-139/17).

Por consiguiente, este Despacho no se pronuncia sobre casos puntuales. sino que se manifiesta respecto del asunto jurídico consultado en abstracto, fundamentándose en la legislación laboral vigente de derecho del trabajo individual - trabajadores particulares y colectivo – trabajadores particulares / oficiales y empleados públicos, según aplique en el evento.

No obstante, lo anterior esta oficina se permite hacer las siguientes precisiones de carácter legal que podrán servir de orientación respecto a su interrogante.

Frente al caso en concreto:

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, esta oficina haciendo uso de la función orientadora en materia de relaciones laborales, procederá a emitir el concepto conforme a la posición que tiene este Ministerio respecto a los temas planteados en su consulta en los siguientes términos:

Obligaciones laborales de la Propiedad Horizontal

Los trabajadores de la propiedad horizontal pueden ser vinculados mediante un contrato de trabajo de acuerdo a la naturaleza de las actividades que realice.

Por lo que La propiedad horizontal, tiene las obligaciones propias de un empleador y debe responder por todos los conceptos que genere una relación laboral, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal por el hecho de ser una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, no tiene tratamiento especial frente a las normas laborales, así que debe garantizar plenamente los derechos de los trabajadores a su cargo.

Así mismo con base en lo estipulado en el artículo 12.1.5.4.9 del Decreto 1625 de 2016, que a la letra dice:

“Aportes parafiscales. La exoneración de aportes parafiscales a favor del Servicio Nacional de aprendizaje (Sena), del instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y las cotizaciones del régimen contributivo de salud, establecidas en el artículo 114-1 del Estatuto Tributario no resultan aplicables a los contribuyentes de que tratan los artículos 19, 19-4 y 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.1.2. y 1.2.1.5.2.1. y 1.2.1.5.3.1. de este decreto, ni a las cajas de compensación señaladas en el artículo 19-2 del Estatuto Tributario”.

En la norma es claro que la exoneración de aportes parafiscales **NO** aplica para los contribuyentes de que trata el artículo 19-5 del estatuto Tributario, en el que están incluidas las propiedades horizontales.

Por otro lado, se indica que la contratación por prestación de servicios en la propiedad horizontal es viable en actividades que así lo ameriten y se ajusten a una relación de tipo civil o comercial. Así mismo se permite que La propiedad horizontal contrate con Empresas de Servicios Temporales o con Cooperativas de Trabajo Asociado.

Así mismo es importante señalar que la propiedad horizontal puede ser responsable solidaria por las obligaciones laborales de sus contratistas, cuando contrata personal por intermedio de un tercero, que puede ser una Empresa de Servicios Temporales, Cooperativa de Trabajo Asociado, empresas de vigilancia, y contratistas independientes para la realización de obras y mantenimiento del conjunto residencial, siempre que esa contratación no se haga de acuerdo a la ley.

La solidaridad, con base en lo estipulado en el artículo 34 del Código Sustantivo del Trabajo, se aplica respecto de las actividades propias del objeto social de la propiedad horizontal, por lo que no procede cuando se trata de actividades ocasionales y no relacionadas como por ejemplo la contratación de quien haga mantenimientos a las zonas comunes, distinto es cuando se trata actividades propias del objeto social de la propiedad horizontal, como es la contratación del administrador.

Es importante definir que la persona jurídica surgida de la constitución de la propiedad horizontal es diferente a los copropietarios que la conforman, **pero ello no implica que los copropietarios sean responsables solidarios** de las obligaciones que asume la propiedad horizontal como persona jurídica.

Así lo dejó claro la sala laboral de la Corte suprema de justicia en sentencia 38887 del 24 de mayo de 2011 con ponencia del magistrado Jorge Mauricio Burgos:

"En últimas, no está demás advertir que el artículo 36 del CST. del cual, la censura, pretende derivar la solidaridad que reclama insistentemente con el presente recurso, no era aplicable en el sublite, pues esta disposición regula la solidaridad de los miembros de las sociedades de personas, como también de los condueños o comuneros de una misma empresa entre sí; y la persona jurídica de la propiedad horizontal tiene su propia naturaleza distinta a la empresa y a la sociedad de personas, cuyas relaciones jurídicas para con sus miembros y entre estos están íntegramente reguladas en el régimen de esta forma especial de propiedad: Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998, 675 de 2001 (sentencia C-488 de 2002), que dicho sea de paso no prevé solidaridad entre los propietarios y la persona jurídica que constituye el edificio respecto de las obligaciones laborales que este contenga".

Si el conjunto residencial en virtud de la responsabilidad solidaria debe asumir el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de un trabajador, la obligación puede extinguirse si los copropietarios pagan cuotas extraordinarias en caso de que los valores que reposen en el fondo de imprevistos sean insuficientes, de manera que, si bien jurídicamente los copropietarios no son responsables solidarios, si lo son económicamente.

Con lo cual se concluye que la ausencia de la responsabilidad solidaria de los copropietarios se refleja en que éstos **no pueden ser demandados por una obligación incumplida de la propiedad horizontal**, pero los copropietarios deben pagar las deudas que esta adquiera y no puedan cubrirse con los fondos existentes.

Para más información, se invita a consultar nuestra página web www.mintrabajo.gov.co, en donde entre otros aspectos de interés, se encuentra tanto la normatividad laboral como los conceptos institucionales, los cuales servirán de guía para solventar sus dudas en esta materia.

La presente consulta se absuelve en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, en virtud del cual los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución, constituyéndose simplemente en un criterio orientador.

Cordialmente,

(FIRMADO EN ORIGINAL)
DENNY PAULINA OROZCO TORRES
Coordinadora Grupo Interno de Trabajo de Atención a Consultas en Materia Laboral.
Oficina asesora Jurídica.

Elaboró: Carolina M.S. 11/04/2019 Revisó y Aprobó D. Orozco".
(Las negrillas subrayadas, son del original).

Desde mi punto de vista, lo planteado en este concepto es un llamado a los copropietarios de las propiedades horizontales, a que le presten más atención al actuar de los administradores de las mismas.

Anterior • Índices • Siguiente

Datos de Contacto:

LND Consultores Abogados



Carrera 43A # 1S-100 Torre Sudameris, Oficina 904 Medellín, Tel. Cel. 3174048243 / 47
servicioalcliente@LNDconsultores / jilm@une.net.co / temasycomentarios@une.net.co / [Facebook](#) /
www.temasycomentarios.com.co
