



Propiedad Horizontal

Normas y Jurisprudencia

(Edición 2017.11.23)

Editado por: José Libardo López Montes

Comentarios a los artículos 4, 32, 37, 51, 53, 54 y 55, de la Ley 675 de 2001, sobre la relación de subordinación, indefensión o posición dominante, entre los copropietarios y el Consejo de Administración, la diferencia entre los órganos que integran la propiedad horizontal y naturaleza jurídica de los Consejos de Administración, según la Sentencia T-430 de 2017.07.11, donde la Corte Constitucional manifestó:

“8.3. Ahora, en atención a que se trata de una acción de tutela interpuesta en contra una copropiedad en el marco del régimen de propiedad horizontal, se hace necesario establecer su régimen jurídico y diferenciar entre los órganos que las integran. En ese sentido, los artículos 4 y 32 de la Ley 675 de 2001 indican que los edificios o conjuntos se someten al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública debidamente registrada, momento desde el cual nace la persona jurídica, la cual se encuentra integrada *“por todos los propietarios y su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”*¹.

Los principales órganos que conforman la copropiedad son la Asamblea General, la Administración y el Consejo de Administración. La primera, está integrada por todos los propietarios, sus representantes o delegados y se reunirá como

¹ Ver artículo 32 de la Ley 675 de 2001.



mínimo una vez al año con la finalidad de establecer las directrices generales que rigen dentro del edificio (artículo 37 de la Ley 675 de 2001), en atención a que se trata del máximo órgano de decisión². El administrador ostenta la representación legal del edificio o conjunto, es elegido por la Asamblea General o por el Consejo de Administración y su función principal es la de ejercer la administración inmediata, motivo por el cual tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo (artículo 51 de la Ley 675 de 2001)³. Por último, se encuentra el Consejo de Administración, en el caso de edificaciones que cuenten con más de treinta (30) bienes privados, órgano a quien le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de la propiedad horizontal⁴.

Respecto de los conflictos presentados en contra de los Consejos de Administración, esta Corte ha considerado que los copropietarios o residentes se encuentran obligados a cumplir con las determinaciones que tome este órgano de dirección y manejo dentro de la comunidad por mandato de la Ley⁵. Se trata entonces de una dependencia integrada por personas naturales, quienes ostentan la función de ejecutar las disposiciones de la Asamblea y, en esa medida, estamos frente a un claro caso de subordinación. Al respecto, esta Corte en la sentencia T-034 de 2013 manifestó lo siguiente:

² Los artículos 37 y 38 de la Ley 675 de 2001 establecer la naturaleza jurídica, composición y funciones básicas que tiene la Asamblea de Copropietarios.

³ Las funciones básicas del administrador se encuentran descritas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

⁴ Los artículos 53, 54 y 55 de la Ley 675 de 2001 hacen referencia a la integración, quorum y funciones del Consejo de Administración.

⁵ El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 dispone que: "(...) *Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto*".



“En el asunto bajo examen, se acredita el requisito de la legitimación por pasiva, en el entendido que tanto la Asamblea de Propietarios como el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, son órganos de decisión de dicha propiedad horizontal frente a la cual la accionante se encuentra en estado de subordinación. No sobra recordar que el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, dispone que el citado consejo de administración tiene la función de adoptar las decisiones necesarias para que la persona jurídica, esto es, la propiedad horizontal⁶, cumpla con los fines dispuestos en el reglamento que la rige⁷”. (subrayas por fuera del texto)

8.4. Por ello, si entre el Consejo de Administración y los copropietarios existe una relación de subordinación como lo ha establecido la jurisprudencia de esta corporación, lo cierto es que ese vínculo no se rompe cuando en el intermedio existe un representante, como ocurre en el caso que actualmente se encuentra bajo revisión de esta Sala. Tampoco podría alegarse que debido al cargo que ostenta el señor Patiño Giraldo dentro del citado órgano de decisión, la subordinación se atenúa, puesto que se trata de un miembro suplente, es decir, de alguien que únicamente accederá al Consejo ante la falta de uno de sus miembros titulares.

En efecto, la Sala Tercera de Revisión de la Corte Constitucional considera que la acción de tutela acredita el requisito de legitimación en la causa por pasiva, como quiera que tratándose de

⁶ Ley 675 de 2001, art. 4.

⁷ Expresamente, la norma en cita establece que: “Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”



un amparo interpuesto contra un particular, es posible advertir que entre ambas partes existe una relación que implica subordinación.”.

Al referirse a la naturaleza jurídica de los Consejos de Administración, la Corte Constitucional, dijo:

“Frente a esto último, lo primero que se debe examinar es la naturaleza jurídica de los Consejos de Administración, en tanto que si bien no estamos frente a una persona natural o una persona jurídica propiamente dicha, lo cierto es que se trata del uno de los más importantes órganos de decisión dentro de la copropiedad y está integrado por personas naturales a quienes les corresponden ejecutar las determinaciones de la Asamblea. Los artículos 53, 54 y 55 de la Ley 675 de 2001⁸, establecen la composición, el quórum y las funciones del Consejo de Administración⁹.

Así, es importante poner de presente que pese a que el Consejo de Administración no es una persona jurídica, la propiedad horizontal

⁸ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

⁹ “Artículo 53. *Obligatoriedad. los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.*

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 54. *Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.*

Artículo 55. *Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”.*



de la cual forma parte sí se constituye como tal, de conformidad con el artículo 4 y siguientes de la Ley 675 de 2001. Al respecto, la citada norma establece lo siguiente:

“Artículo 4°. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”. (subrayas por fuera del texto)

En ese sentido, los miembros de la copropiedad tienen la obligación de cumplir con las determinaciones del Consejo de Administración, como quiera que es el órgano elegido por la Asamblea General para cumplir los fines previstos en el reglamento. Por ese motivo, es razonable deducir que entre el Consejo de Administración y los miembros de la copropiedad existe una relación de subordinación, luego los primeros están en la obligación de recibir y tramitar las peticiones que los segundos interpongan con la finalidad de acceder a la información de la copropiedad que, en todo caso, es de interés común.

Ahora, si el señor Diego Patiño, en ejercicio del poder otorgado por la copropietaria (que tiene una relación de subordinación frente al Consejo), fue elegido miembro del citado Consejo y se encuentra representando los intereses de aquella, parece lógico considerar que debían recibir y resolver de fondo (de conformidad con la Ley) la petición interpuesta por el señor Diego Giraldo Patiño, en tanto que con esta precisamente se está ejerciendo dicha representación.”.

Texto completo de la [Sentencia T-430 2017.07.11](#).

Este documento es informativo. Para el estudio de casos concretos, no duden en contactarnos.