

**RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES SUJETOS AL RÉGIMEN DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA**



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**BOGOTÁ D.C.**

**2018**

**RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES SUJETOS AL RÉGIMEN DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA**

**Ana María Rodríguez Prada**

**Trabajo de grado presentado como requisito  
para optar al título de abogada**

**Felipe Arbouin Gómez**

**Director del Trabajo de Grado**



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**BOGOTÁ D.C.**

**2018**

## **Resumen**

En 1948 se habló por primera vez de Propiedad Horizontal en Colombia, luego el régimen se fue reformando y se implementaron nuevas leyes como la 16 (1985), la Ley 428 (1998) y los decretos reglamentarios 1365 (1986) y 871 (1999), hasta llegar a la ley 675 de 2001, con la cual se derogaron las normas anteriores quedando como la única normatividad vigente.

A lo largo de la historia, el régimen de Propiedad Horizontal se estancó y desde el año 2001 el desarrollo legislativo ha sido escaso, dejando así vacíos normativos y generando conflictos en la aplicación de sus normas. Uno de estos conflictos es la falta de claridad en la figura de la administración y la responsabilidad que debe tener; por ello este trabajo se centra en los administradores de propiedad horizontal y su responsabilidad según la normatividad vigente.

**Palabras clave:** Régimen de Propiedad Horizontal, Administrador, Responsabilidad, Remisión de la ley.

## **Abstract**

In 1948, for the first time, Colombia starts to adopt a regime on horizontal property. A few years later, this regime had several reforms and new rules came into existence, such as the following: Laws 16 (1985) and 428 (1998); and regulatory decrees 1365 (1986) and 871 (1999).

Through Colombian history, the regime of the horizontal property has stagnated, and since 2001, its regulation development has been scarce, leaving legal voids and generating conflict in the application of the norms that rule this regime. One of those conflicts is the lack of clarity about the legal figure of the administrator and the liability that comes with this position. Therefore, this writing centers its attention in the figure of the administrator of an horizontal property and the liability that comes with it according to the current normativity.

**KEY WORDS:** Horizontal property regime, Administrator, Liability, Referral of the law.

## Tabla de contenido

<b>Introducción .....</b>	<b>7</b>
<b>Capítulo I: Generalidades de la propiedad horizontal.....</b>	<b>9</b>
<b>Regulación vigente del régimen de propiedad horizontal en Colombia .....</b>	<b>9</b>
<b>Definición del régimen de propiedad horizontal.....</b>	<b>11</b>
<b>Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....</b>	<b>13</b>
<b>Teoría del derecho de la comunidad .....</b>	<b>14</b>
<b>Teoría de la Sociedad.....</b>	<b>15</b>
<b>Teoría de forma especial de propiedad.....</b>	<b>18</b>
<b>Constitución de la propiedad horizontal .....</b>	<b>19</b>
<b>Órganos de dirección y administración .....</b>	<b>20</b>
<b>Capítulo II: Figura de la administración en la propiedad horizontal en Colombia.....</b>	<b>24</b>
<b>Naturaleza jurídica del órgano.....</b>	<b>24</b>
<b>Proceso de elección del órgano de administración.....</b>	<b>26</b>
<b>Tipo de contrato del administrador de la propiedad horizontal.....</b>	<b>32</b>
<b>Funciones y/o facultades del administrador .....</b>	<b>34</b>
<b>Responsabilidad de la administración. ....</b>	<b>36</b>

<b>Capítulo III: Análisis de la responsabilidad de los administradores en el régimen de propiedad horizontal en Colombia.....</b>	<b>41</b>
<b>Desarrollo de la responsabilidad para los administradores en la propiedad horizontal en Colombia.....</b>	<b>41</b>
<b>Situación actual de la responsabilidad para los administradores en la propiedad horizontal en Colombia.....</b>	<b>46</b>
<b>Ley 675 de 2001 .....</b>	<b>46</b>
<b>Jurisprudencia .....</b>	<b>48</b>
<b>Problemas desencadenados por los vacíos legales que presenta la ley 675 de 2001.....</b>	<b>49</b>
<b>Posibles medidas de solución a los vacíos que se presenta en la ley 675 de 2001 respecto a la responsabilidad que les debe aplicar a sus administradores. ....</b>	<b>55</b>
<b>Aplicación de la analogía como una posible solución a los vacíos normativos de la ley 675 de 2001.....</b>	<b>56</b>
<b>Aplicación de la remisión de la ley como posible solución a los vacíos normativos de la ley 675 de 2001.....</b>	<b>62</b>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>66</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>73</b>
<b>Webgrafía .....</b>	<b>78</b>

## **Introducción**

El Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia se legislo por primera vez en el año 1948, como una solución a la grave situación que estaba atravesando Bogotá por la falta de vivienda a causa del “Bogotazo” y los problemas y crisis que esto ocasionó. De esta manera, la acogida del régimen fue altamente positiva en el país, no obstante y pese a las implicaciones e importancia que este tuvo, su desarrollo legislativo hasta el momento ha sido escaso toda vez que, a la fecha, solo se tienen la ley 675 de 2001 y el Decreto 1060 de 2009 como normas principales del régimen.

Esto ha generado una problemática entorno al control y regulación del Régimen de Propiedad Horizontal, porque ha permitido que dentro del mismo se presenten ciertos vacíos normativos que, si bien se han ido supliendo mediante la jurisprudencia, su regulación sigue quedando corta a la hora de ejercer la vigilancia y control sobre las figuras que conforman a la persona jurídica de la propiedad horizontal, como es el caso de los administradores, tema que se desarrollará en el presente trabajo de grado.

Dentro de los diversos problemas y vacíos jurídicos que tiene el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, se encuentra la escasa regulación de la figura de la administración que, a pesar de ser una de las más importantes, la ley no es clara y deja muchos temas fundamentales sin abarcar, como lo es la responsabilidad de los mismos, esto ha permitido que se presenten ciertas irregularidades en el ejercicio de sus funciones las cuales conllevan, en la mayoría de los casos, a abusos en contra de los derechos de las personas que hacen parte la persona jurídica, ya sea en calidad de copropietario o arrendatario.

En este sentido la ley 675 de 2001 hace referencia a unas características fundamentales del régimen y sus órganos, las cuales servirán de guía para el desarrollo de esta monografía. Por un lado, la ley señala al régimen de propiedad horizontal como una forma especial de dominio,<sup>1</sup> por otro lado, señala que una vez esta se constituye legalmente, da origen a una persona jurídica de naturaleza civil, Sin ánimo de Lucro<sup>2</sup> y, por último, considera al administrador como el representante legal de esta persona jurídica, por tanto, partiendo de estas características y premisas, se puede entender que el Régimen de Propiedad Horizontal se puede llegar a asimilar a otras figuras o regímenes. De este modo, mediante la presente investigación, se pretende evidenciar que, pese a la existencia de vacíos normativos en la ley de propiedad horizontal relacionada especialmente al tema de responsabilidad de los administradores, estos se pueden suplir con leyes afines al régimen mediante posibles soluciones como la aplicación de la analogía o por la remisión de la norma; herramientas que serán analizadas en su viabilidad dentro del presente desarrollo investigativo.

---

<sup>1</sup> Según el Congreso de la República de Colombia. (3 de agosto de 2001), en el Diario Oficial 44.500, se hace referencia a la expedición del régimen de propiedad horizontal [Ley 675 de 2001] que en su artículo Art. 1 menciona el objeto como: “La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”

<sup>2</sup> En la misma Ley 675 de 2001, en su artículo 33 se dice: “La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro [...]”

## **Capítulo I: Generalidades de la propiedad horizontal**

En este capítulo se analizarán las generalidades que caracterizan al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia como: la legislación vigente, el concepto o definición del régimen de propiedad horizontal, su naturaleza jurídica, como se lleva a cabo la constitución de este y, por último, sus órganos de dirección y administración.

### **Regulación vigente del régimen de propiedad horizontal en Colombia**

Hacia los años 1940, distintas ciudades del país registraron un vertiginoso crecimiento y progreso urbanístico, por lo que se hacía necesaria la implementación del sistema de propiedad horizontal, el cual permitiera a las personas de clases menos favorecidas acceder al derecho de vivienda (Pabón, 1995, p.50), sin embargo, debido a la clausura del congreso en 1947, un proyecto de ley presentado en 1946 no pudo convertirse en ley, tal como lo menciona Nader (2002) en su trabajo de grado.

El primer vestigio de Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia fue en el año 1948, en consecuencia, a los hechos sucedidos el 9 de abril de ese mismo año. El presidente Mariano Ospina Pérez, en virtud de los poderes extraordinarios del Estado de sitio<sup>3</sup>, expidió el decreto 1286 de 1948, cuya finalidad era incentivar la construcción por pisos, en reemplazo de las viviendas afectadas por lo sucedido. Este decreto más adelante se convirtió en la ley 182 de 1948, primera disposición en Colombia donde se estableció el sistema de la propiedad por pisos y departamentos

---

<sup>3</sup> Según el Congreso de la República de Colombia, el 10 de abril de 1948 se declara turbado el orden público y el estado de sitio en todo el territorio de la República. [Decreto 1239 de 1948].

de un mismo edificio o régimen de copropiedad, el cual consistía en el dominio exclusivo que tenían distintitos propietarios que, a su vez, eran copropietarios o comuneros de inmuebles divididos en departamentos o pisos de propiedad (Legis, 2016, p.1).

Posteriormente, el Congreso de la Republica expidió la ley 16 de 1985, mediante la cual se modificó la ley 182 de 1948, más no la derogó, por lo que ambos regímenes siguieron coexistiendo, de este modo era a voluntad de los copropietarios elegir el tipo de régimen por el cual iban a funcionar; esta dualidad de normas dio paso entonces a la expedición de la ley 675 de 2001.

Actualmente, la única normatividad vigente es la ley 675 de 2001, la cual derogó de manera expresa los anteriores regímenes contemplados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos reglamentarios 1365 de 1986 y 871 de 1999.

Es preciso mencionar además que, desde la expedición de la ley 675 de 2001, es decir desde hace más de 16 años, no ha existido normatividad diferente a esta y su única reglamentación, en ciertos puntos, ha sido mediante el Decreto 1060 de 2009. Lo anterior ha obligado a las personas a acudir otras disciplinas jurídico-normativas, con el fin de llenar los vacíos que presenta esta ley.

Hoy en día, la Corte Constitucional ha sido activa en este tema y ha tenido un amplio desarrollo jurisprudencial por medio del cual ha pretendido llenar dichos vacíos. A pesar de esto, sigue habiendo incertidumbre en ciertos temas, conllevando, como ya se dijo antes, a la aplicación por remisión de otras normas o a la aplicación de la analogía, como ya se desarrollará más adelante.

## **Definición del régimen de propiedad horizontal**

Una vez señalada cual es la regulación vigente del Régimen de Propiedad Horizontal, se puede pasar a ver la definición que existe del mismo. En este sentido, hay diferentes visiones de esta figura, pues al ser un tema poco desarrollado por la doctrina, se han planteado una serie de aproximaciones donde, recurriendo a elementos característicos o a su naturaleza jurídica, dan idea de lo que trata o de cómo se define este régimen.

Según la Corte Constitucional de Colombia, en su Sentencia C-153, del 24 de febrero de 2004, y en palabras del Magistrado Ponente Álvaro Tafur, se debe tomar como primera definición la que aparece en la ley 675 de 2001 y que se consagra en los artículos primero y tercero de la siguiente manera:

Art. 1º La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Art. 3º lo define como: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse (...)

Por otro lado, y en palabras del mismo Magistrado Ponente Álvaro Tafur, la jurisprudencia ha entendido a esta figura como un régimen normativo especial, que:

Regula una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad (...)

Adicionalmente, la Corte Constitucional de Colombia el 30 de enero de 1997, en la Sentencia T-035, con el Magistrado Ponente Hernando Herrera Vergara Galvis ha considerado además que esta figura:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

Desde otro punto de vista, se encuentran los conceptos que ha desarrollado la doctrina, dentro de los cuales la mayoría coinciden en que se trata de un sistema jurídico que regula una forma especial de propiedad, donde dos o más sujetos son titulares del derecho real de dominio (Legis, 2016, p.3).

Este derecho de propiedad también se encuentra dividido intelectualmente en cuotas y está conformado por distintos tipos de bienes, unos de carácter privado o exclusivo y otros de uso común, dicho en otras palabras, concurren la propiedad unitaria y la indivisa o comunitaria, tal como lo afirma Velásquez (2014, p.234), en su obra titulada *Bienes*.

En el caso de los bienes comunes se desprende una copropiedad obligada, necesaria e indivisible, haciéndolos indispensables para el disfrute, seguridad y conservación de cada una de las unidades privadas (Legis, 2016, p.1), resultando en la concurrencia de tres entes distintos dentro de la misma institución jurídica: Propietario independiente, la copropiedad y la propiedad de la Persona Jurídica (Arbouin, 2011).

Por último, y según ideas de Martínez (2016, p.30), cabe resaltar que el concepto de Propiedad Horizontal es extensivo, lo que quiere decir que no solo aplica para las edificaciones en altura, sino que también se aplica a toda clase de conjuntos, ya sean de uso comercial, residencial o de uso mixto, incluyendo actividades industriales y de oficinas. Dentro de estos tipos de extensión se encuentran las parcelas vacacionales, lotes, parques industriales, cementerios, bodegas o depósitos, condominios campestres, centros comerciales, entre otros.

### **Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal**

Habiendo estudiado ya la definición del régimen, se analizará todo lo relacionado a su naturaleza jurídica. Para iniciar, es difícil encontrar la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad Horizontal, pues se trata de una figura especial de dominio, que contiene distintas características de otros regímenes como: al derecho de propiedad, al derecho de comunidad, al derecho societario, entre otros, los cuales se analizarán a continuación.

La doctrina ha desarrollado distintas teorías respecto de la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad Horizontal, sin embargo, conforme a nuestra ley, no todas las teorías que existen pueden

ser aplicadas a nuestro ordenamiento, por lo que acá solo se analizarán algunas de estas, por su acercamiento o exactitud en cuanto a las características propias dadas por la ley 675 de 2001.

### **Teoría del derecho de la comunidad**

Autores como Luis Guillermo Velásquez (2005, p.82), consideran importante el análisis de esta teoría, por la imprescindible presencia que tiene el fenómeno comunitario en la ley 675 de 2001, respecto al derecho que tienen los propietarios de unidades privadas sobre los bienes de uso común.

Cabe anotar que, en este sentido el Congreso de la República de Colombia, a través de la Ley 57 de 1887 o Código Civil, menciona en su Art. 2322 “La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.” De esta manera, muchos de los rasgos que caracterizan a la comunidad ordinaria tienen puntual aplicación en el Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente en lo relacionado con la titularidad de los bienes comunes.

La propiedad Horizontal se caracteriza por comprender varios tipos de bienes, unos de dominio particular y otros comunes; sobre estos últimos existe un derecho común entre los propietarios, donde todos los propietarios de unidades privadas son copropietarios del edificio o conjunto, aunque ninguno tendrá derecho de disposición sobre la cuota indivisa que le corresponde sobre los bienes comunes, a diferencia de la comunidad ordinaria, donde la cuota proindiviso sobre los bienes de la comunidad tiene independencia económica y jurídica, por lo que el comunero, dueño de esa cuota, puede disponer de ella libremente.

Según Luis Guillermo Velásquez (2005, p.85), la cuota parte sobre los bienes comunes en la propiedad horizontal es de carácter parasitaria o adherida en forma inseparable del bien privado, pues el “comunero” no la puede hipotecar, embargar o vender con independencia del bien privado.

Por lo expuesto anteriormente, se concluye que, a pesar de que el régimen de propiedad horizontal pueda parecer una “especie” de comunidad por existir una copropiedad entre varios individuos sobre un mismo bien, no se puede afirmar que su naturaleza jurídica sea únicamente de este tipo, pues en la figura misma cohesionan los derechos de propiedad privada y de comunidad, lo cual dista del concepto de la comunidad ordinaria expuesta en la ley.

### **Teoría de la Sociedad**

Hay quienes pueden asociar al Régimen de Propiedad Horizontal con el régimen de las sociedades, pues, conforme dice la ley, la persona que nace al constituirse el régimen de propiedad horizontal es una persona jurídica distinta a los copropietarios y de naturaleza civil. Esta idea se plantea igualmente en la obra de Luis Guillermo Velásquez (2005, p.90).

El concepto de sociedad se puede encontrar en el código de comercio, el cual es definido por el Congreso de la República de Colombia en el Decreto 410 o Código de Comercio, en su artículo 98 de la siguiente manera:

“Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad.

La sociedad una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.”

Inicialmente, el código de comercio se refiere directamente a las personas jurídicas de naturaleza mercantil, más no a las de naturaleza civil, las cuales se regulaban inicialmente en el código civil. Luego, con la entrada en vigor del código de comercio, se derogaron los artículos que se referían al tema de sociedades, modificados posteriormente por la Ley 222 y mediante el artículo 1 inciso 2 de la presente ley, se estableció que todo tipo de sociedad se regiría por las reglas mercantiles.

Así las cosas, las sociedades de naturaleza civil, según la Corte Constitucional de Colombia, menciona que estas se deben entender como aquellas donde, en su objeto social, no se realizan actividades comerciales, idea que retoma más adelante la misma Corte Constitucional, el 12 de septiembre de 1996 en su Sentencia C-435 de 1996 y cuyos Magistrados Ponentes fueron José Gregorio Hernández Galindo y Eduardo Cifuentes Muñoz.

Con base en lo expuesto, la Ley 675 de 2001, en su artículo 33, establece: “La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (...)”

En este punto se pueden analizar varias cosas: en primer lugar, es la misma ley la que le otorga la calidad de persona jurídica a la entidad que surge del Régimen de Propiedad Horizontal. En segundo lugar, es una persona jurídica de naturaleza civil y, por último, se entiende que es una entidad sin ánimo de lucro, lo que en la naturaleza jurídica se podría llegar a asimilar al régimen de sociedades.

Según la legislación colombiana, una sociedad nace del contrato de sociedad, valga la redundancia, el cual se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas en asociarse (*Animus Societatis*) con un fin común. Pese a lo anterior, en la Propiedad Horizontal la persona jurídica nace por estipulación de la ley y no por el contrato de sociedad, además que la finalidad y los objetivos propuestos por los propietarios, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, son completamente ajenos y tiene un marco o contenido diferente al societario (Velásquez, 2005, p.90), lo que pone en conflicto a muchos doctrinantes en darle, a la propiedad horizontal, la naturaleza de sociedad.

Muestra de lo anterior, se encuentra la ponencia para segundo debate de la ley 675 de 2001, publicada en la segunda página de la Gaceta del Congreso N° 217 de 16 de junio de 2000, en donde aparece una síntesis de las críticas al uso del concepto de “sociedad” y a la equivalencia propuesta entre la propiedad horizontal y el contrato de sociedad. De las críticas en referencia vale la pena destacar las siguientes (Velásquez, L. G., 2014, p.90):

- ✓ El aporte de los socios, la distribución de pérdidas y ganancias no existe en la propiedad horizontal.
  
- ✓ El ánimo de lucro, en principio, no existe en el régimen de propiedad horizontal.

- ✓ En la propiedad horizontal no se limita la responsabilidad de los socios en lo concerniente a la gestión social.
  
- ✓ En el régimen de propiedad horizontal tampoco se hace una separación entre el capital social y el capital personal de los socios.
  
- ✓ El derecho de los socios en el contrato de sociedad recae sobre las utilidades sociales (personal mueble) mientras que, en la propiedad horizontal, el derecho de los copropietarios recae sobre los bienes a administrar (real inmueble).

Con base en lo descrito y al igual que con la anterior teoría, no se está de acuerdo, pues la persona jurídica de la copropiedad regula muchos elementos adicionales, los cuales no se regulan dentro de la persona jurídica del régimen de sociedades, pues como afirma Velásquez, L. G. (2014), la figura de la propiedad horizontal coexiste bajo el mismo techo la comunidad y la personalidad jurídica.

### **Teoría de forma especial de propiedad**

Como se pudo observar en el anterior análisis, es difícil tratar de asignarle o de encajar al Régimen de Propiedad Horizontal en una sola naturaleza, pues en él se reúnen diferentes características de otras instituciones y, por ende, de distintas formas de naturaleza jurídica. Sobre esta idea se puede retomar la idea de Velásquez (2014, p.91), quien encuentra en la Ley 675 de 2001 "... la unión entre la comunidad y la personalidad jurídica, dotando al régimen de propiedad horizontal, de características de ambas instituciones".

Es por esto que la mayoría de autores señala que la verdadera naturaleza jurídica de esta figura la otorga la misma ley, particularmente al identificar la propiedad horizontal como una forma especial de dominio la cual, además de poseer atributos de otras instituciones, posee sus propios atributos, que son los que, en últimas, hacen que se diferencie de los demás, dándole autonomía jurídica a este régimen dentro del ordenamiento jurídico colombiano (Nader, 2002).

Esta tercera teoría es la que se comparte, pues al considerarse una clase especial de dominio, se entiende que cohesiona la propiedad privada y la comunidad, en otras palabras, existe simultáneamente una propiedad privada, la cual se encuentra limitada y una copropiedad distinta a la vista en el código civil (comunidad).

### **Constitución de la propiedad horizontal**

La constitución legal de la Propiedad Horizontal se hace mediante la inscripción de la escritura pública en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, tal y como se establece en la ley 675 de 2001, capítulo 2º: “De la constitución del régimen de propiedad horizontal.” De igual modo, esta inscripción da origen a la persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, la cual estará conformada por los propietarios de los bienes privados y donde su denominación deberá corresponder a la de edificio o conjunto y su domicilio al del municipio o distrito donde esté el predio.

En otras palabras, la constitución de la Propiedad Horizontal genera, de forma inmediata, el nacimiento de una persona jurídica, siendo este el único caso en que se crea una persona jurídica

sin que medie un acuerdo de voluntades, pues surge obligatoriamente por disposición de la ley. Este hecho jurídico conlleva, a su vez, a que se constituya su objeto social, donde los propietarios de los bienes privados no puedan acordar hacer algo distinto a lo establecido en la norma. (Velásquez, 2014, p.280) Lo anterior no quiere decir que se vaya en contra del derecho de asociación consagrado en la Constitución Política (Constitución Política de Colombia, 1991, Art. 38), por el contrario, el legislador lo que busca es dar mayor seguridad jurídica a los propietarios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal.

Cabe aclarar que, el hecho de que algunas propiedades horizontales están conformadas por bienes comunes que se pueden explotar económicamente o la adquisición de otros bienes privados, en ningún momento va a desvirtuar su calidad de persona Jurídica sin ánimo de lucro (Legis, 2016, p.61). Así mismo, se señala que la persona jurídica, que surge en virtud de la Propiedad Horizontal, tendrá por ley su propio patrimonio, diferente al de los propietarios de bienes de dominio particular. Además, no tendrá la calidad de contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio y podrá ser considerada como usuaria única de servicios públicos. (Legis, 2016, p.62)

### **Órganos de dirección y administración**

Una vez ha quedado claro el tema de su constitución, a continuación se realizará un análisis muy general de los órganos que componen la Persona Jurídica de la propiedad horizontal.

Con respecto a lo anterior, es importante señalar que por ley toda persona jurídica debe tener una organización interna mediante la cual se lleve a cabo la dirección, gestión y desarrollo de esta. La

persona jurídica de la propiedad horizontal no es una excepción a esta norma y en el artículo 36 de la ley 675 de 2001 se expresa, con suma claridad, cuáles son los órganos de dirección que la componen: “Art. 36.- La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto”.

En este artículo se observa como la ley es la que ha dado un orden jerárquico, donde ubica la Asamblea General de propietarios en primer lugar, como máximo órgano de dirección y administración, seguido por el Consejo de Administración -en los casos que la ley establezca su existencia-, quedando consagrado así, por último la figura del administrador.

Las funciones y facultades de cada uno de estos órganos las determina directamente la ley y/o el reglamento de copropiedad, dentro de las cuales se pueden encontrar las siguientes:

1. La **Asamblea General de Propietarios**: es el máximo órgano de administración, el cual surge por mandato de la ley y se encuentra compuesta por la totalidad de los propietarios de las unidades privadas. La asamblea cuenta con las más amplias atribuciones para asumir el manejo total de los bienes y servicios de uso común, lo cual no quiere decir que tenga plena “soberanía”, pues sus decisiones y funcionamiento están condicionados a lo dispuesto por la ley y por el reglamento de propiedad horizontal. Su naturaleza y sus funciones, al igual que los tipos de reunión, convocatorias, quorum, mayorías, entre otras, están reguladas por la ley 675 de 2001, a partir de su artículo 38.

2. El **Consejo de Administración:** a diferencia de los demás órganos que conforman la persona jurídica de la propiedad horizontal, el consejo de administración no siempre se presenta, pues solo en determinados casos la ley lo establece como obligatorio. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001)<sup>4</sup> Sus funciones, facultades y demás características son asignadas por el reglamento, aunque la ley también le atribuye otras tales como la designación del administrador, convocar a asamblea extraordinaria, entre otras.<sup>5</sup> Algunos autores como Andrés Martínez (2016) consideran que, más que un órgano de administración, es un órgano meramente consultivo, de asesoría y coordinación. (Martínez, 2016, p.193)
3. Por último, aparece el **Administrador:** el cargo lo puede ocupar tanto una persona natural como una persona jurídica, la ley le atribuye la naturaleza de representante legal, además este es designado por la Asamblea General de propietarios y, en casos de existir el consejo de administración, será elegido por este. Sus funciones las determina la ley y el reglamento de copropiedad y dentro de estas se encuentran básicamente el velar por la preservación, el mantenimiento y la adecuada administración de las zonas y bienes comunes.

---

<sup>4</sup> Como complemento de lo mencionado por el Congreso de la República de Colombia (3 de agosto de 2001), por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001] y referenciado en el Diario Oficial No. 44.50, en el “Art. 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.”

<sup>5</sup> Según el Congreso de la República de Colombia (3 de agosto de 2001), por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001], se hace referencia al “Art. 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.” DO: Diario Oficial No. 44.50.

Al tener en su cabeza la representación legal, los actos que realice y contratos que celebre, en ejercicio de sus funciones, obligarán directamente a la persona jurídica. No obstante, a lo anterior el hecho de que el administrador tenga la calidad de representante legal de la persona jurídica, no quiere decir que también represente a los propietarios de los bienes privados individualmente considerados, puesto que, en un mal ejercicio de la Administración, puede llegar a perjudicar los derechos de estos que, en últimas, son los que conforman como tal la persona jurídica, tema que se analizará más a fondo en el siguiente capítulo de esta monografía.

## **Capítulo II: Figura de la administración en la propiedad horizontal en Colombia**

En este capítulo se estudiará a fondo la figura del administrador en el Régimen de Propiedad Horizontal con base a la regulación actual, la ley 675 de 2001; de igual manera se analizarán temas como: las diferentes tesis o puntos de vista que hay respecto a su definición o el tipo de contrato, la forma en que se elige, sus funciones y, por último, se mencionará de forma general cómo se establece hoy en día la responsabilidad para los administradores de propiedad horizontal.

### **Naturaleza jurídica del órgano.**

Al igual que sucede con la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad Horizontal, ya mencionadas en el capítulo anterior, es difícil determinar la naturaleza jurídica de la figura de la administración y encasillarla en una sola debido a sus múltiples características, por lo que, como consecuencia de esto, existen varias tesis al respecto.

En principio, hay quienes consideran que el Administrador es simplemente un trabajador más de la persona jurídica, como menciona Andrés Guzmán en su tesis de grado (Martínez, 2016, p.302), vinculado al edificio o conjunto mediante un contrato de trabajo. Sin embargo, las obligaciones a las que está sujeto no están dadas meramente por un contrato laboral, sino que surgen de la ley y/o como parte del reglamento de propiedad horizontal (Guzmán, 2015, p.83), generándose la duda sobre si existe o no una subordinación que se derive de dicha relación contractual, para con la persona jurídica constituida en virtud del régimen de propiedad horizontal.

De otra parte, se encuentra la tesis que considera la naturaleza del administrador como si este fuera un contratista (Guzmán, 2015, p.83), pues es una persona que va a ejercer una labor autónoma, de forma independiente y que no tiene carácter de subordinación. A pesar de ello, esta autonomía no es total y deberá estar sujeta a lo que diga la ley, los estatutos y, por último, la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Administración, por lo que así sería difícil considerar que su naturaleza se asimila a la de un contratista.

Y por último está la tesis que lo considera un mandatario:

La administración es un acto de mandato que se define en un contrato en donde la persona jurídica confía la gestión de su copropiedad a otra, natural o jurídica, que se hace cargo de ella. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la otra, que lo acepta, apoderado, procurador o mandatario. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario, la cual puede ser expresa o tácita, en cuyo caso se entiende el silencio, por un término razonable, como aceptación. En la suscripción del contrato de administración actuará como representante de la copropiedad el presidente del consejo de administración, si exista, o el presidente de la asamblea general de propietarios. (Martínez, 2016, p.302 y Sánchez, 2017)

Sin embargo, las funciones y obligaciones no se derivan meramente de la voluntad de los mandantes, sino que estas se encuentran inicialmente establecidas por el legislador en la ley 675 de 2001 y más adelante lo hace la Asamblea por medio del reglamento interno. Además de lo anterior, la responsabilidad que se tiene es frente a la persona jurídica y no respecto de los copropietarios individualmente considerados, situación que lo hace diferir de la que se maneja en

el contrato de mandato, es por esto que la relación entre el mandatario y la persona jurídica de la propiedad horizontal, no se deriva de un contrato de mandato. (Velásquez, 2005, p.343)

Ahora, sin perjuicio de las distintas concepciones que se tienen respecto del administrador, lo que está claro es que: i) La administración es uno de los órganos funcionales de la propiedad horizontal, la cual tiene bajo su responsabilidad la buena y correcta dirección del edificio o conjunto respecto de sus zonas y bienes comunes (Gestión Interna) y la representación legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal (Gestión Externa)<sup>6</sup> y, ii) La forma de contratación del administrador dependerá de la tipología contractual que escoja el órgano encargado de seleccionar a este funcionario, pero sus obligaciones y responsabilidad derivarán de la ley y/o del reglamento interno y no exclusivamente del acuerdo de las partes. Dadas estas condiciones, la consideración que se tiene es que la naturaleza jurídica del administrador dependerá del tipo de vinculación que se elija, adquiriendo de este modo la calidad de contratista o de trabajador.

### **Proceso de elección del órgano de administración.**

De acuerdo con la ley y al inicio, apenas surge la propiedad horizontal, la administración provisional es ejercida por el propietario inicial mientras que el órgano competente para elegirlo

---

<sup>6</sup> A este respecto se debe remitir la idea del Congreso de la República de Colombia (3 de agosto de 2001) Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001] que en su “Art 50 - NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.” [...] Diario Oficial No. 44.50.

(Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración) procede a ello. Sin embargo, puede presentarse que el propietario inicial contrate a un tercero para realizar dicha gestión provisional.

Una vez que la propiedad horizontal resulta constituida y se han enajenado un número de bienes privados equivalentes a por lo menos un cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesa la gestión del propietario inicial como administrador provisional y, a partir de este momento, aquél estará obligado a informar por escrito a todos los copropietarios para que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración se reúna y proceda a nombrar al nuevo administrador. Sin embargo y de conformidad con lo establecido por el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, en caso de que pasado el término señalado el órgano competente no designe al administrador definitivo, el propietario inicial podrá efectuar el correspondiente nombramiento. (Legis, 2016, págs.81-82)

Ahora bien y para efectos de su designación, el artículo 50 de la ley 675 de 2001 establece, en cabeza de la Asamblea General de Propietarios, dicha función; no obstante, cuando existe el Consejo de Administración, será a este órgano al que, por mandato de la norma, le corresponda elegirlo. (Velásquez, 2005, p.343). Esta decisión del legislador ha traído consigo múltiples debates jurídicos en cuanto a la constitucionalidad de la norma, pues se consideraba que vulneraba el derecho de participación<sup>7</sup> de los copropietarios, concentrando una elección tan importante, en cabeza de unos pocos que realmente no tienen en cuenta la voluntad de todos los propietarios.

---

<sup>7</sup> A este respecto se puede hacer referencia a la Constitución Política de Colombia que en su artículo menciona: Todo ciudadano tiene derecho a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político. Para hacer efectivo este derecho puede:

1. Elegir y ser elegido.
2. Tomar parte en elecciones, plebiscitos, referendos, consultas populares y otras formas de participación democrática.
3. Constituir partidos, movimientos y agrupaciones políticas sin limitación alguna; formar parte de ellos libremente y difundir sus ideas y programas.

Pese a lo anterior, la Corte Constitucional, se pronunció en sentido contrario, señalando que:

La participación, así como el resto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, no es un derecho absoluto, pues el mismo admite modulaciones cuya precisión le corresponde al legislador, a quien le compete a través de instrumentos democráticos seleccionar entre las opciones normativas que surgen de la Carta Política, las que desarrollen de mejor manera el derecho en cuestión, sin que resulten irrazonables o desproporcionadas. (17 de febrero de 2004, Sentencia C-127 de 2004)

De acuerdo a esto, la norma no sustrae del derecho de elección a la Asamblea, pues es esta la que, en principio, se encarga de nombrar al administrador; sin embargo, el legislador, según el principio de razonabilidad y dotando a la norma de eficiencia, previó que cuando el Consejo de Administración exista, será éste quien tenga en su cabeza la toma de dicha decisión, por tener una visión más ejecutiva y cercana al desempeño que tiene el administrador de sus funciones.<sup>8</sup>

Por otra parte, la Corte aclara que tampoco se puede decir que la norma desconoce el derecho de participación, pues en los casos donde existe el Consejo de Administración, los encargados de elegir a sus miembros son la misma Asamblea, teniendo como resultado un procedimiento más

---

4. Revocar el mandato de los elegidos en los casos y en la forma que establecen la Constitución y la ley.

5. Tener iniciativa en las corporaciones públicas.

6. Interponer acciones públicas en defensa de la Constitución y de la ley.

7. Acceder al desempeño de funciones y cargos públicos, salvo los colombianos, por nacimiento o por adopción, que tengan doble nacionalidad. La ley reglamentará esta excepción y determinará los casos a los cuales ha de aplicarse” [...] Disponible en: Gaceta Constitucional No. 116 de 20 de julio de 1991

<sup>8</sup> El Consejo de Administración está compuesto por un número pequeño de integrantes. Se reúne con mayor frecuencia que la asamblea y es más cercano a realizar el seguimiento de los resultados obtenidos por el administrador en ejercicio de sus funciones, razón por la cual, en nuestra opinión, resulta más eficiente que sea éste quien elige y remueve al administrador. A diferencia de la Asamblea General que sería algo mucho más dispendioso de llevar a cabo, puesto que, habría que recurrir a la convocatoria de esta lo que traería consigo problemas de quorum y la decisión vendría de un análisis masivo y menos reflexivo.

razonable que permite la agilización en la toma de ciertas decisiones (Corte Constitucional de Colombia, 17 de febrero de 2004, Sentencia C-127 de 2004)<sup>9</sup> en una especie de democracia representativa y teniendo presente que la Asamblea tiene el derecho de intervenir en aquellos asuntos que considere, están afectando a la colectividad que representa, de forma tal que, en situaciones como estas, la Asamblea podría ratificar la elección del administrador. (Corte Constitucional de Colombia, 18 de mayo de 2004, Sentencia C-474 de 2004)<sup>10</sup>

El cargo de administrador puede ser ocupado así, tanto por una persona jurídica como por una persona natural. Cuando sea el caso de que el administrador se trate de una persona jurídica, el representante legal de la misma será quien actuará como representante de la persona jurídica de la propiedad horizontal. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001, Art. 51. Parágrafo)

Ahora bien, en cuanto a los requisitos que el administrador debe cumplir para ser elegido, estos variarán dependiendo de si se trata de una persona jurídica o de una persona natural.

---

<sup>9</sup> De acuerdo con lo mencionado por la Corte Constitucional de Colombia, del 17, febrero, 2004, Sentencia C -127 de 2004 [M.P. Alfredo Beltrán Sierra]: “La elección del administrador por parte del consejo de administración si lo hubiere, no desconoce el derecho de participación de los propietarios de unidades privadas de una copropiedad a ser elegido, en primer lugar, porque se trata de un órgano de dirección de la copropiedad designado por todos los propietarios en asamblea general, para lo cual el legislador adoptó dicho criterio en aras de agilizar ciertas decisiones; y, en segundo lugar, porque como se anotó en el párrafo precedente, la Ley 675 de 2001 no consagra en ninguna de sus disposiciones la prohibición de que un propietario pueda ser designado como administrador de la copropiedad, si para ello acredita la idoneidad que para el efecto exija el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, lo cual se ajusta a las previsiones de orden constitucional y legal que orientan el régimen de propiedad horizontal.”

<sup>10</sup> Según la Corte Constitucional de Colombia (18, mayo, 2004) Sentencia C- 474 de 2004 [M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra]: “No obstante, el derecho de participación de los propietarios de las unidades privadas de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se agota con su asistencia a la asamblea general. ni con la elección de los miembros del consejo de administración, cuando éste exista, pues, como es obvio, de manera permanente tienen el derecho a intervenir en los asuntos que los afecten y. pueden ser consultados para emitir su opinión o por el consejo o por el administrador, cuando ello sea pertinente.”

Para las personas jurídicas se exigen los siguientes:

1. El certificado de existencia y representación legal, expedido por la cámara de comercio.
2. Pólizas de seguros, fianzas u otra garantía, (Congreso de la República de Colombia, 2 de diciembre de 1890)<sup>11</sup> donde el monto máximo asegurable exigido será equivalente al presupuesto de gastos de la propiedad horizontal para el año que se realice la asignación (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001, Art. 50, Parágrafo 3).
3. Acreditar idoneidad para ocupar el cargo. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001, Art. 50, Parágrafo 2)
4. Comprobante de afiliación a seguridad social y recibo de pago del personal a cargo, especialmente de quienes vayan a prestar el servicio de administración de la copropiedad. (Martínez, 2016, p.276)

Para las personas naturales:

1. Hoja de vida, donde se muestre información clara en temas como: identificación, acreditación de formación académica, recomendaciones, experiencia y demás información necesaria que permitan evaluar de forma completa su idoneidad.

---

<sup>11</sup> En referencia se encuentra en el Congreso de la República de Colombia (2, diciembre, 1890), el cual se refiere a las reformas civiles. [Ley 095 de 1890] que en su artículo 24 menciona: “Cuando el administrador hubiere de manejar fondos o rentas de la comunidad asegurará su manejo hipotecando una o más fincas cuyo valor libre sea igual o exceda a la cuota periódica que haya de producir la finca o fincas de la comunidad que maneje. Así, por ejemplo, si el arrendamiento o producto hubiere de cobrarse u obtenerse por semestres, el administrador asegurará el valor de un semestre; y el de un año si el arrendamiento o producto hubiere de percibirse por años. Mas, si la percepción de la renta no se hiciere en su totalidad de una manera periódica, sino en diversos términos, entonces el valor libre de la hipoteca deberá ser por lo menos igual a una tercera parte del monto anual de las rentas.” “Artículo 25.- Ningún administrador podrá entrar en el manejo de las rentas de comuneros sin haberlo previamente asegurado.” Diario Oficial No. 8264, del 2 de diciembre de 1890

2. Pólizas de seguros, fianzas u otra garantía, con las mismas reglas que se tiene para la persona jurídica.
3. Acreditar idoneidad para ocupar el cargo. En este sentido la ley no es clara en cuanto al nivel de idoneidad que corresponde al administrador; así la cosas, ciertos autores interpretan que esta exigencia pretende que el administrador sea una persona profesional y dedicada a esta labor (Velásquez, 2014, p.348), esto con el fin de evitar la selección de personas con escasos conocimientos para la administración de la persona jurídica de la propiedad horizontal, mientras que otros consideran que exigir un grado de preparación alto podría contradecir tanto la ley como la jurisprudencia de la Corte Constitucional, en la medida que esta última es clara en permitir que el cargo de la administración sea ocupado por alguno de los residentes, quienes, es probable, en su mayoría no se dediquen a la “profesión” o “labor” de administrar, por lo que lo correcto sería entender que la idoneidad exigida es aquella que conlleve un grado básico de conocimientos sobre administración (Martínez, 2016, p.277).

Dado lo anterior, se considera que la idoneidad podrá demostrarse cuando se pruebe haber estudiado una carrera técnica, enfocada en la administración, tener experiencia en administrar propiedades horizontales y/o cualquier otro tipo de administración de sociedades, sin que se requiera una carrera profesional en específico; más bien, debe tratarse como un simple oficio. (Martínez, 2016, p. 304) Aun así, no son pocos los que consideran que se trata de una verdadera profesión liberal (Congreso de la República de Colombia, 23 de diciembre de 1997)<sup>12</sup>, toda vez

---

<sup>12</sup> Este texto en referencia del Congreso de la República de Colombia, del 23 de diciembre de 1997, reglamenta el Estatuto Tributario, la Ley 383 de 1997 y se dictan otras disposiciones. [Decreto 3050 de 1997], adicionalmente, en el

que se hace necesario una formación académica para que las personas puedan ser idóneas para ejercer el cargo de administrador, por consiguiente, muchas entidades como el SENA, brindan este tipo de formación, en cuanto a esto Martínez (2016, p.304), especifica en este sentido que: “El SENA, ha clasificado la actividad de “Gestión de la Propiedad Horizontal”, como un oficio, le ha asignado competencias laborales y frente a su formación académica como formación tecnológica”, por esta razón se han abierto cursos técnicos orientados a la formación en dichas competencias, así como también hay cursos cuya certificación se encuentra en cabeza de la LONJA de Propiedad Raíz, Avaladores y Constructores de Colombia. (Lonja de Colombia, 2015)

Determinada la calidad de las personas aptas para el ejercicio del cargo, corresponde a la Asamblea General o al Consejo de Administración evaluar a cada una de las personas que se postulan y cumplan con los requisitos, con el fin de escoger la mejor opción. Habiéndose surtido la elección, se continuará con la suscripción del contrato de administración, donde el encargado de suscribirlo será el presidente de la Asamblea General o del Consejo Administrativo, quién actuará y firmará como el representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal. (Legis, 2016, p.79).

### **Tipo de contrato del administrador de la propiedad horizontal**

Este punto va muy relacionado con lo que se entiende por su naturaleza jurídica. Realizada su elección, el administrador se debe vincular a la persona jurídica y esto lo puede realizar mediante

---

Art.25 se define: “Definición de profesión liberal. Para efectos de la exclusión de que trata el artículo 44 de la Ley 383 de 1997, se entiende por profesión liberal, toda actividad en la cual predomina el ejercicio del intelecto, reconocida por el Estado y para cuyo ejercicio se requiere la habilitación a través de un título académico. DO: 43.201, DEL 26 de diciembre de 1997”. A lo anterior se agrega el concepto de la Superintendencia de Industria y Comercio (26, junio, 2001) [Concepto 01037390 del 26 de junio de 2001], la cual define la profesión liberal como “aquella que constituye el ejercicio de una de las carreras seguidas en centros universitarios o en altas escuelas especiales, por lo general de actividad y trabajo sólo intelectual, aun cuando no excluya operaciones manuales; como las del cirujano, y la de los arquitectos e ingenieros al trazar sus planos.”

un contrato y a partir de ese momento adquiere los deberes y obligaciones que se determinan en el artículo 51 de la ley 675 de 2001 y los que de forma se encuentren señalados en el reglamento de propiedad horizontal.

Si bien la denominación que algunos le otorgan es la de contrato de administración (Sánchez, 2017, p.17), el legislador no estableció la naturaleza jurídica del tipo de vínculo que se deriva de la relación jurídica que se presenta entre el administrador y la propiedad horizontal, lo cual ha dado lugar a que la doctrina plantee distintas interpretaciones.

De una parte, hay quienes afirman que se trata de un contrato laboral, pues cumple con todos los requisitos necesarios para serlo, los cuales son: prestación de un servicio personal, subordinación y remuneración (Código Sustantivo del Trabajo, 2015, Art. 22). Igualmente hay otros que consideran que se trata de un contrato de prestación de servicios, puesto que consideran que no existe una subordinación del tipo laboral. Esto ha llevado a considerar que la ley dejó, a potestad de la entidad competente, realizar la vinculación mediante el contrato que esta prefiera (Electro Caribe, 2017) y siempre teniendo en cuenta el principio de la realidad sobre las formas. (Actualicese.com, 2018)

De otra parte, nos encontramos frente a la tesis de los que dicen que se trata de un contrato de mandato, que afirma:

(...) en donde la persona jurídica confía la gestión de su copropiedad a otra, natural o jurídica, que se hace cargo de ella. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la otra, que lo acepta, apoderado, procurador o mandatario. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario, la cual puede ser expresa o

tácita, en cuyo caso se entiende el silencio, por un término razonable, como aceptación.  
(Sánchez, 2017, p.17)

Atendiendo a las diferentes interpretaciones de la norma, se considera que la más ajustada es aquella que propone que la persona jurídica será libre para determinar el tipo de contrato a suscribir, quedando sometida a los preceptos normativos que apliquen según el régimen que se escoja.

### **Funciones y/o facultades del administrador**

A partir de la suscripción del contrato, el órgano de administración se encontrará bajo la dirección del administrador, quien para el desarrollo de las actividades propias de su cargo deberá poner en práctica la idoneidad que demostró al momento de ser elegido, esto en la medida que en el ejercicio de su función se manejan asuntos de diferente índole, como por ejemplo (Martínez, 2016, p.273):

- Asuntos legales: debe afrontar asuntos de carácter laboral, comercial, civil, administrativo, penal, policivo, urbanístico, entre otros relacionados con la propiedad horizontal.
- Asuntos financieros: debe hacer y ejecutar el presupuesto, ejercer control de cartera, tener claro los temas tributarios, llevar la contabilidad y demás.

- Asuntos administrativos: debe contar con habilidades para el manejo de técnicas de oficina donde lleva a cabo tareas de archivo, actas de asambleas, pagos de nóminas, entre otros.

A demás de las funciones establecidas dentro del reglamento de propiedad horizontal y cualquier otro reglamento interno que haya sido aprobado por la Asamblea General o el Consejo de Administración, las funciones básicas del administrador se encuentran descritas en el artículo 51 de la ley 675 de 2001 y se enfocan primordialmente en la representación, recaudo, conservación y ejecución.

En cuanto a las anteriores funciones encontramos (Martínez, 2016, p.275):

1. Función de conservación: está encaminada a mantener la unidad arquitectónica del conjunto o edificio, como por ejemplo no permitiendo las ampliaciones y cubiertas realizadas de forma arbitraria.
2. Función de representación: es única de la persona natural o jurídica que ostente el cargo de administrador y sólo se comparte de forma transitoria con el presidente de la Asamblea General o del Consejo de Administración para el momento en que se vaya a realizar la suscripción del contrato con el administrador electo.
3. Función de recaudo: Esta facultad la otorga la ley 675 de 2001, en su artículo 52 numeral 8, la cual consiste en el cobro y recaudo de las cuotas ordinarias o extraordinarias de

administración y multas a cargo de los copropietarios. A su vez, tiene la obligación de iniciar de forma oportuna el cobro judicial de las mismas sin necesidad de autorización.

4. Función de ejecución: Hay dos formas de ejercer esta función, la primera es desde la perspectiva de ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea General y la segunda, consistente en llevar a cabo un proceso judicial para ejecutar al copropietario incumplido o moroso.

### **Responsabilidad de la administración.**

Tal y como se ha mencionado, se exige que la persona que vaya a ocupar el cargo de administrador de la propiedad horizontal demuestre ser idóneo, circunstancia que se prevé por el alto nivel de responsabilidad en el cumplimiento y la diligencia de sus funciones y obligaciones cuando asuma su rol. (Velásquez, 2014, p.347)

La anterior idea la refuerza la Corte Constitucional de Colombia (26 de junio de 2002, Sentencia C-488) en donde se afirma:

La ley hoy en día les exige a los administradores actuar con la diligencia propia que tendría un buen hombre de negocios, es decir, con la misma diligencia que pondría un comerciante normal a sus negocios, conllevando a que este maneje con mucho más esfuerzo, exigencia y cuidado, los asuntos de la persona jurídica de la propiedad horizontal, obligándolo a asumir

posiciones mucho más claras, teniendo que dejar constancia de sus actos y las razones que lo llevaron a realizarlo de esa manera y no de otra.

Así mismo, esta labor, al igual que cualquier otra, implica la existencia de unos riesgos, es por esto que el administrador de los edificios y unidades residenciales responderá civilmente en un eventual perjuicio causado, ya sea a la persona jurídica, a alguno de los propietarios de unidades privadas o a un tercero.

Acorde a lo anterior, en la legislación colombiana se tiene una concepción dual de la responsabilidad civil, es decir que existe la responsabilidad civil contractual y la responsabilidad civil extracontractual (Corte Constitucional de Colombia, 9 de diciembre de 2010; Sentencia 1008 de 2010)<sup>13</sup>; dentro del régimen de propiedad horizontal, esto se hace visible en el párrafo 2º del artículo 50 de la ley 675 de 2001, el cual establece que:

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.

---

<sup>13</sup> A este respecto se cita la Corte Constitucional de Colombia (09, diciembre, 2010), Sentencia 1008 de 2010 MP. [Luís Ernesto Vargas silva] que en su numeral 3.1 dice: “La responsabilidad civil contractual ha sido definida por la doctrina especializada como aquella que resulta de la inexecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación estipulada en un contrato válida. De este modo, el concepto de responsabilidad civil contractual se ubica en el contexto de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, vale decir, entre las partes del contrato y únicamente respecto de los perjuicios nacidos de ese negocio jurídico. En tanto que la responsabilidad civil extracontractual, también denominada delictual o aquiliana, es aquella que no tiene origen en un incumplimiento obligacional, sino en un “hecho jurídico”, ya se trate de un delito o de un ilícito de carácter civil.”

Así las cosas, la responsabilidad civil contractual se presenta cuando el administrador debe responder ante la persona jurídica por el incumplimiento derivado de las funciones propias del contrato de administración suscrito, mientras que cuando el daño es causado hacia alguno de los copropietarios o a un tercero, la responsabilidad será extracontractual, pues al no existir vínculo contractual, la responsabilidad nace de un hecho jurídico, es decir, de una acción u omisión.

Por otro lado, la ley 675 de 2001 presume la culpa leve<sup>14</sup> del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones y cuando este actúa violando la ley o el reglamento interno de la propiedad horizontal, es decir que corresponderá a él mismo desvirtuar dicha presunción cuando considere que el daño no se ha derivado de su actuar. Resulta pertinente señalar que esta presunción se asemeja a la establecido en el artículo 24 de la ley 222 de 1995<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> En este sentido se retoma la idea del Congreso de la República de Colombia, quien en la Ley 57 de 1887 [Código Civil]. “Art. 63.- CULPA Y DOLO. La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.

El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”.

<sup>15</sup> Sobre el tema el Congreso de la República de Colombia (20 de diciembre de 1995), modifica el Libro II del Código de Comercio y expide un nuevo régimen de procesos concursales, además de dictar otras disposiciones. [Ley 222 de 1995], de la siguiente manera: “Art. 24. RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES.

El artículo 200 del Código de Comercio quedará así:

Artículo 200. Los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros.

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento- miento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten.

En los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos, se presumirá la culpa del administrador.

De igual manera se presumirá la culpa cuando los administradores hayan propuesto o ejecutado la decisión sobre distribución de utilidades en contravención a lo prescrito en el artículo 151 del Código de Comercio y demás normas sobre la materia. En estos casos el administrador responderá por las sumas dejadas de repartir o distribuidas en exceso y por los perjuicios a que haya lugar.

Si el administrador es persona jurídica, la responsabilidad respectiva será de ella y de quien actúe como su representante legal.

para los administradores de las sociedades comerciales, de modo que podría resultar ser viable aplicar, en el Régimen de la Propiedad Horizontal, las mismas normas que se aplican a los administradores de sociedades comerciales en cuanto a temas de responsabilidad, salvo en aquellos casos que de forma especial la norma sobre propiedad horizontal regule la situación. Sobre este aspecto se puede citar a Velásquez (2001) quien menciona:

Todo lo que se ha escrito sobre la responsabilidad de los administradores con relación a las sociedades civiles y mercantiles, adquiere un vigor especial en el campo de la propiedad horizontal. Ello es consecuencia de la especialización que pretende sembrar la Ley para el administrador.

Ahora, cuando el administrador es una persona jurídica, su responsabilidad patrimonial estará limitada por el régimen previsto para el tipo de sociedad bajo la cual se haya constituido, mientras que en el ámbito penal, la responsabilidad recae sobre la persona natural que está ejerciendo el cargo de representante, es decir, quien haya designado la persona jurídica para llevar a cabo la gestión de la administración del edificio o conjunto. (Montejo, 2002, p.72)

Es importante aclarar que, aunque la ley no lo mencione, la responsabilidad de un administrador en el régimen de propiedad horizontal no se limita al ámbito civil, sino que puede llegar a instancias penales cuando este comete una acción típica, antijurídica y culpable en el ejercicio de sus funciones. (Marín, 2017)

---

Se tendrán por no escritas las cláusulas del contrato social que tiendan a absolver a los administradores de las responsabilidades ante dichas o a limitarlas al importe de las cauciones que hayan prestado para ejercer sus cargos”. Diario Oficial No. 42.156, de 20 de diciembre de 1995.

Finalmente, se debe tener presente que no está permitido establecer cláusulas dentro del reglamento que limiten o eximan de responsabilidad al administrador, pues dichas cláusulas se entenderán como inexistentes, pues al tratarse del régimen de propiedad horizontal la fijación de la responsabilidad es un concepto de orden público. Velásquez (2014, p.347)

### **Capítulo III: Análisis de la responsabilidad de los administradores en el régimen de propiedad horizontal en Colombia**

En este último capítulo se realizará un análisis más profundo de la responsabilidad para los administradores en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, para esto se entrará a analizar temas como: el desarrollo histórico que ha tenido la figura de la administración en temas específicos de responsabilidad, como se maneja la responsabilidad de la misma hoy en día y, finalmente, se planteará una posible solución a los vacíos que contiene la norma actual del Régimen de Propiedad Horizontal en temas de responsabilidad de los administradores.

#### **Desarrollo de la responsabilidad para los administradores en la propiedad horizontal en Colombia**

Como se mencionó en apartados anteriores, el desarrollo normativo que ha tenido el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia ha sido más bien escaso, por lo que el desarrollo de la responsabilidad para los administradores en el régimen también lo ha sido.

Por otro lado, y como también ya se dijo, la propiedad horizontal es un régimen especial de propiedad, el cual tiene características múltiples de otras figuras como por ejemplo con la figura de la comunidad. La similitud con esta figura es bastante amplia, por lo que se podría decir que varios de los antecedentes y bases del régimen de propiedad horizontal se desprendieron de ahí. Es por esto que para hacer un análisis y un desarrollo histórico de la responsabilidad de los

administradores en el régimen de propiedad horizontal se debe acudir a la responsabilidad de los administradores en el régimen de la comunidad.

El Código Civil Colombiano se refiere a la comunidad en su Capítulo Tercero, titulado “Del Cuasicontrato de Comunidad”, sin embargo, ahí como tal no se menciona nada de la figura del administrador, es con la entrada en vigencia de la Ley 95 de 1980, donde el artículo 16 desarrolla, por primera vez, la figura de la administración en la comunidad como una solución práctica al manejo del bien común en la copropiedad.

De la ley 95 de 1980, en cuanto a la responsabilidad de los administradores de la comunidad, se puede rescatar lo siguiente:

1. Serán los mismos comuneros los encargados de elegir al administrador del bien común.  
(Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, art. 16).
2. Los comuneros tendrán derecho a reclamar, ante un juez, las resoluciones que el administrador haga en contra de la ley. (Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, art. 16)
3. La forma de elección será mediante junta general, por mayoría absoluta del quorum.  
(Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, art. 17)
4. Se podrá nombrar un administrador subsistente, mientras se nombra al administrador por junta general. (Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, art. 20)

5. El administrador nombrado tendrá la personería de la comunidad. (Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, art. 22)
6. El administrador que tenga el manejo de fondos o rentas está obligado previamente asegurar su manejo. (Congreso de la República de Colombia, 16 de noviembre de 1890, arts. 24 y 25)

En el año 1948, nace el régimen de propiedad horizontal con la ley 182 de 1948. De esta ley, en cuanto a los administradores en el régimen, resulta en lo siguiente:

1. Los copropietarios de los diversos pisos en que se divide un edificio, tendrán la posibilidad de constituir una sociedad, la cual tendrá a su cargo la administración del mismo. (Congreso de la República de Colombia, 29 de diciembre de 1948)
2. Se constituirá un reglamento de copropiedad, el cual deberá ser elevado a escritura pública y en el contendrá asuntos como: la forma en la cual se elegirá el administrador. (Congreso de la República de Colombia, 29 de diciembre de 1948, art. 12)
3. El administrador podrá solicitar ante un juez la imposición de multas al copropietario que cometa alguna infracción.

Tal como se observa, en esta ley no se menciona nada en cuanto al tema de la responsabilidad que tienen la figura de la administración, como si lo hace la ley 95 de 1980, por lo que en el párrafo 1, del artículo 10, de la ley 16 de 1948, se dijo:

Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha Ley.

Seguido de la ley 182 de 1948 surge la ley 16 de 1985, sin embargo y como ya se mencionó antes, esta ley no deroga la ley 182 de 1948, sino a partir de la misma surge una coexistencia de regímenes de la propiedad horizontal en Colombia. En este sentido, la ley 16 de 1985, en cuanto a la responsabilidad que tienen los administradores en el régimen de propiedad horizontal, resalta lo siguiente:

1. La representación legal de la persona jurídica que surge del régimen de propiedad horizontal estará a cargo del administrador que indique el reglamento. (Congreso de la República de Colombia, 8 de enero de 1985)
2. Al igual que la ley 182 de 1948, el administrador podrá solicitar ante un juez sanciones a los copropietarios infractores del reglamento. (Congreso de la República de Colombia, 8 de enero de 1985)

3. Por último, como la ley anterior y en relación a los temas de la figura de la administración se seguirá rigiendo por la ley 95 de 1890. (Congreso de la República de Colombia, 8 de enero de 1985)

Finalmente, mediante el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, se regula la figura del administrador en temas de responsabilidad de las leyes 182 de 1948 y la ley 16 de 1985 en los siguientes términos:

1. En los casos de la Ley 182 de 1948 el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería de la copropiedad en los términos de la Ley 95 de 1890 y en los casos de la Ley 16 de 1985 tendrá la representación legal de la persona jurídica en relación con los bienes y servidores de dominio o uso comunes.
2. Cuando el administrador de la copropiedad sea una persona jurídica, el rol de la administración la llevará a cabo el representante legal de la misma. (Congreso de la República de Colombia, 28 de abril de 1986)
3. Equiparar la responsabilidad de los administradores de la propiedad horizontal con la responsabilidad que se maneja en el régimen del mandato. *“Para todos los efectos de responsabilidad, al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4 del título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.”* (Congreso de la República de Colombia, 28 de abril de 1986)

## **Situación actual de la responsabilidad para los administradores en la propiedad horizontal en Colombia**

Teniendo claro el desarrollo legislativo que ha tenido la figura de la administración, en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, especialmente en el tema de responsabilidad, se entrará a analizar la situación actual del mismo.

### **Ley 675 de 2001**

Como bien se ha dicho en este documento investigativo, hoy en día el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia se rige por la ley 675 de 2001 y esta ley entra en vigencia como solución a una problemática por la dualidad legislativa que se tenía entre la ley 182 de 1948 y la ley 16 de 1985.<sup>16</sup>

A demás de ponerle fin a la dualidad normativa que tenía el régimen de propiedad horizontal, corrigió y llenó varios de los vacíos que traían las leyes anteriores, como por ejemplo: el surgimiento de una persona jurídica de naturaleza civil sin ánimo de lucro, Somete a las unidades inmobiliarias cerradas al régimen de propiedad horizontal y que además hace una clasificación de bienes, designando a unos como “bienes comunes” y otros “bienes privados”. (Camacho, 2013), entre otros.

---

<sup>16</sup> Según el documento, el Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001 expide el Régimen de Propiedad Horizontal [Ley 675 de 2001]. Artículo 87. “Vigencia y Derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.” DO: Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001.

En el caso particular de la responsabilidad de los administradores del régimen de propiedad horizontal de esta ley, se destacan los siguientes aspectos:

1. La ley le otorga al administrador la calidad de representante legal de la persona jurídica de propiedad horizontal, por lo tanto, todos los actos y contratos que este celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001)
2. La administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001)
3. Los administradores bajo este nuevo régimen responderán “*por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros*”. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001)
4. A su vez, en los casos donde el administrador incumpla o se extralimite en sus funciones, viole la ley y/o el reglamento de propiedad horizontal se presumirá la culpa leve del mismo. (Congreso de la República de Colombia, 3 de agosto de 2001)
5. Los administradores, bajo la ley 675 de 2001, deberán demostrar ser idóneos para asumir el cargo.

## Jurisprudencia

Como ya se ha venido analizando a lo largo de la presente monografía, el desarrollo legislativo que ha tenido el Régimen de Propiedad Porizotal en Colombia ha sido muy escaso y ha sido la jurisprudencia, sobre todo la de la Corte Constitucional, la encargada de ir llenando poco a poco los vacíos legales que se han presentado en el régimen y, de esta forma, brindar una mayor seguridad jurídica a las personas sujetas al mismo. Dentro de la jurisprudencia más destacada se puede encontrar la siguiente:

1. Sentencia T - 035 de 1997 M.P. Hernando Herrera Vergara. Esta sentencia trata la prohibición, el cobro de multas, pago de cuotas extraordinarias, entre otras, por el hecho de tener animales domésticos en la unidad privada, lo cual conlleva a la violación de derechos fundamentales.
2. Sentencia T – 752 de 1999 M.P. Alejandro Martínez Caballero. Esta sentencia trata de cuando se puede hablar de abusos o extralimitaciones por parte de la asamblea general de copropietarios y/o de la administración respecto a copropietarios morosos.
3. Sentencia C – 318 de 2002 M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Esta sentencia trata múltiples temas generales del régimen de propiedad horizontal en Colombia, entre esos temas del administrador.
4. Sentencia T – 596 de 2003. Aclara las sanciones interpuestas a copropietarios morosos por la asamblea o el administrador, los cuales deben respetar los derechos fundamentales.

5. Sentencia C – 127 de 2004 M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Esta sentencia trata sobre el derecho de participación o democracia participativa y el consejo administrativo al elegir el administrador.
  
6. Sentencia T – 034 de 2013 M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez. Esta sentencia actualiza y desarrolla nuevamente todo el tema de prohibiciones para animales domésticos en la unidad privada del régimen y como conlleva a la violación de derechos fundamentales.

### **Problemas desencadenados por los vacíos legales que presenta la ley 675 de 2001.**

Como se ha mencionado anteriormente, el desarrollo legislativo en el régimen de propiedad horizontal en Colombia ha sido bastante escaso, lo que ha traído consigo múltiples problemáticas dentro de las cuales se hará un enfoque especial en la responsabilidad de los administradores.

1. Abusos por parte del administrador. El administrador al ser una figura de control en la Propiedad Horizontal es fácil que pueda aprovecharse de su posición de poder y abusar de sus facultades para realizar ya sea actos ilícitos o simplemente abuso de su posición dominante. A continuación, se hará alusión a ciertos ejemplos:
  - a) Mal manejo del presupuesto: el administrador tiene la responsabilidad de manejar el dinero de la propiedad horizontal, por ende, hay ocasiones en que algunos administradores comienzan a apropiarse de manera indebida de este dinero.

- b) Cobros Excesivos: estos cobros vienen desde el cobro de multas por incumplimientos del reglamento de copropiedad o manual de convivencia, hasta por cobros de cuotas extraordinarias exageradas.
2. Extralimitación de sus funciones, en cuanto este punto se observan los siguientes ejemplos:
- a) Prohibición de las zonas comunes (esenciales) a los deudores morosos.
  - b) Prohibición del uso de las zonas comunes para las mascotas.
  - c) Prohibición de la entrada o retiro de bienes de la unidad privada, para deudores morosos.
  - d) Imposición de un horario muy limitado para las mudanzas.
  - e) Votación del administrador cuando la copropiedad es titular de bienes de dominio privado. Y esta facultad de votar se usa para perjudicar a otros. (Marín, 2017, p.150)
3. La tutela como casi el único medio de protección que tienen los copropietarios. Como bien se sabe la tutela es un medio por el cual se pretende proteger los derechos fundamentales que estén siendo violados o que estén en riesgo de ser violados. En el caso del régimen de propiedad horizontal, como un copropietario no puede interponer una demanda o una denuncia por sí solo, sino que debe ser mediante la asamblea o el administrador, ha

convertido a la tutela en prácticamente el único medio que tienen los copropietarios de forma independiente para lograr hacer valer sus derechos.

4. La misma ley dejó asuntos sin regular, donde menciona expresamente que serán regulados más adelante por el Gobierno Nacional, situación que hasta la fecha no ha sucedido. Un ejemplo de esta situación se puede evidenciar en su artículo 50, párrafos 2º y 3º.
  - a) En el artículo 50 párrafo 2º, se dispone que el administrador debe “acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional”. Sin embargo, como ya se dijo el Gobierno Nacional a la fecha no ha reglamentado nada respecto a esto.
  - b) En el artículo 50 párrafo 3º, dice que el Gobierno Nacional “podrá disponer la constitución de pólizas”, pero tal como en el anterior punto, no se hizo ni se dijo nada, por lo que se ha entendido hasta el momento que no se exige ningún tipo de póliza para poder ejercer el cargo de administrador, como sí lo hicieron las anteriores leyes. Esto genera que, en casos de que el administrador no cuente con ninguna póliza, no tendrá como realmente garantizar el resarcimiento de cualquier perjuicio causado, tanto a la persona jurídica como a algún copropietario o tercero.
5. No existe ninguna entidad encargada de ejercer inspección, vigilancia y control sobre las actuaciones que realizan los administradores de una propiedad horizontal.

6. Por último, así como la ley 675 de 2001 tiene varios vacíos respecto a la responsabilidad del administrador, la situación es mucho más preocupante en el caso del administrador provisional, pues respecto a este la regulación es prácticamente nula, puesto que se menciona únicamente en el artículo 52 de la ley. Esta situación se presta para que se presenten casos de abusos y arbitrariedades generadas por la persona que este ocupando este cargo, pues no se menciona absolutamente nada al respecto; como por ejemplo: qué le está permitido hacer y que no, sus deberes u obligaciones, con qué herramientas cuentan los copropietarios en casos de que este se extralimite en sus funciones, viole el reglamento, quien lo sanciona y, como es obvio, cual es el tipo de responsabilidad que tiene respecto a los perjuicios que cause a la persona jurídica, copropietarios o algún tercero en ejercicio de sus funciones.

### **Proyecto de Ley 131 de 2016**

Así como se observó, la problemática desencadenada por los vacíos presentes en la ley 675 de 2001 es bastante grande, por lo que se radicó ante el Congreso de la Republica el proyecto de ley número 131 de 2016, con el propósito de ponerle final a algunos de estos problemas y desarrollar un régimen de propiedad horizontal más completo y más seguro o como el mismo proyecto mencionó: “[...] Con este proyecto se busca subsanar los vacíos existentes en el desarrollo cotidiano de la propiedad horizontal”.(Congreso de la República de Colombia, 25 de agosto de 2016)

A continuación, se expondrán las soluciones que se buscaba dar mediante este proyecto de ley (Congreso de la República de Colombia, 25 de agosto de 2016):

1. Creación de un Ente de Control de orden Estatal.
2. Profesionalización del administrador.
3. Facilitar la resolución de conflictos.
4. Métodos alternativos de solución de conflictos.

Como se puede ver, este proyecto de ley trató temas importantes, sobre todo intentó, en su escaso articulado, regular mucho mejor el tema de la figura de la administración incluyendo asuntos como: (i) el órgano competente de nombrar al administrador en los edificios o conjuntos de uso residencial será la asamblea y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será el Consejo de Administración; (ii) Se exigen nuevos requisitos para poder ejercer el cargo de la administración, tales como: a) Estar inscritos en la respectiva alcaldía distrital o municipal de donde se encuentra ubicada la propiedad constituida como propiedad horizontal; b) Tener un título de carrera profesional o técnica afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal y c) Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, esto igualmente aplica para el representante legal de la persona jurídica que se vaya a encargar de la administración de una Propiedad Horizontal; (iii) en cuando al administrador provisional, en casos en los cuales el cargo lo asuma el propietario inicial, no estará obligado acreditar idoneidad, no obstante si este contrata a un tercero le aplicarán los mismo requisitos anteriormente mencionados y, por último, por primera vez se determina que (iv) las Alcaldías Distritales o Municipales como entes de Inspección, control y vigilancia, especialmente sobre la actividad del administrador (Congreso de la República de Colombia, 25 de agosto de 2016):

“**Artículo 84A.** Inspección, control y vigilancia. Las Alcaldías Distritales o Municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal. (Subrayado fuera del texto.)
2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de propiedad horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001. (Subrayado fuera del texto.)
3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las demás que el Gobierno reglamente.” [Subrayado fuera del texto].

El proyecto de ley hoy se encuentra archivado, sin embargo, fue un buen avance, por parte del poder Legislativo, para lograr crear un régimen de propiedad horizontal mucho más seguro y más completo, igualmente, desde nuestro parecer, aún seguía quedando corto y siendo escaso en la solución de muchas problemáticas pues, como se pudo analizar, no trató muchos temas como por ejemplo la responsabilidad que tendría o que se debería manejar concretamente para los administradores de la propiedad horizontal, de ello no se mencionó nada, incluso tampoco fue claro en muchos puntos y nuevamente vuelve a dejar vacíos que, a discreción del Gobierno, “algún día” serán reglamentados este tipo asuntos.

**Posibles medidas de solución a los vacíos que se presenta en la ley 675 de 2001 respecto a la responsabilidad que les debe aplicar a sus administradores.**

Hoy en día el Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra regulado por la ley 675 de 2001, sin embargo, existen algunas normas complementarias al mismo, por ende, la prelación en las normas es la siguiente (Legis, 2016, p.20):

1. Constitución Nacional.
2. Ley 675 de 2001.
3. Acuerdos emitidos por los consejos de cada municipio.
4. Reglamento de copropiedad o de propiedad horizontal de cada edificio o conjunto.
5. Disposiciones y mandatos de la asamblea general de propietarios.
6. Precedentes judiciales emanados de las altas cortes.

A pesar de lo anterior, siguen sobresaliendo los vacíos respecto a determinados temas, como lo es el de la responsabilidad aplicable para los administradores, es por esto que se debe buscar dar una posible solución a los problemas que generan vacíos normativos de la ley 675 de 2001, y ello se hará analizando la viabilidad de la aplicación de la analogía y/o de la remisión de la ley 675 de 2001 a otras normas.

## **Aplicación de la analogía como una posible solución a los vacíos normativos de la ley 675 de 2001.**

Para comenzar, se iniciará analizando la analogía en materia de Propiedad Horizontal. La analogía es definida por la ley como: “Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.”<sup>17</sup>

A su vez, la Corte Constitucional también la define de la siguiente manera:

La analogía es la aplicación de la ley a situaciones no contempladas expresamente en ella, pero que sólo difieren de las que sí lo están en aspectos jurídicamente irrelevantes, es decir, ajenos a aquéllos que explican y fundamentan la ratio juris o razón de ser de la norma. La consagración positiva de la analogía halla su justificación en el principio de igualdad, el cual funciona también para la justicia pues, en función de ésta, los seres y las situaciones iguales deben recibir un tratamiento igual. Discernir los aspectos relevantes de los irrelevantes implica, desde luego, un esfuerzo interpretativo que en nada difiere del que ordinariamente tiene que realizar el juez para determinar si un caso particular es o no subsumible en una norma de carácter general. La analogía no constituye una fuente autónoma, diferente de la legislación. El juez que acude a ella no hace nada distinto de atenerse al imperio de la ley. Su

---

<sup>17</sup> Sobre el tema se hace referencia al Congreso de la República de Colombia quien el 15 de agosto de 1887 adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887. [Ley 153 de 1887]. Artículo 8. Todo lo anterior se encuentra en el Dios Oficial No.7.151 y 7.152 del 28 agosto de 1887.

consagración en la disposición que se examina resulta, pues, a tono con el artículo 230 de la Constitución. (Corte Constitucional de Colombia, 1 de marzo de 1995, Sentencia C-083)

Actualmente hay una distinción entre dos tipos de analogía, la Analogía Legis y la analogía Iuris, la Corte las describe como:

Cuando el juez razona por analogía, aplica la ley a una situación no contemplada explícitamente en ella, pero esencialmente igual, para los efectos de su regulación jurídica, a la que sí lo está. Esta modalidad se conoce en doctrina como analogía legis, y se la contrasta con la analogía juris en la cual, a partir de diversas disposiciones del ordenamiento, se extraen los principios generales que las informan, por una suerte de inducción, y se aplican a casos o situaciones no previstas de modo expreso en una norma determinada. (Corte Constitucional de Colombia, 1 de marzo de 1995, Sentencia C-083)

Ahora enfocándonos precisamente en la aplicación de la analogía al régimen de propiedad horizontal, hay quienes podrían llegar a considerar que varios regímenes le podrían ser aplicables, por lo que se pasará a analizar algunas de estas posibilidades.

- a) La aplicación de la analogía entre el régimen de propiedad horizontal y el régimen general de las Entidades Sin Ánimo de Lucro - o también conocidas como ESAL-.

Es completamente claro que la persona jurídica que nace de la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil y Sin Ánimo de Lucro, por lo que el régimen general de las ESAL (Decreto 2150 de 1995), sería la primera opción para hacer uso de esta herramienta de

interpretación de la ley, pero para esto primero se mencionará brevemente que son y en qué consisten las entidades sin ánimo de lucro.

Las ESAL son personas jurídicas que nacen con base al derecho fundamental de asociación descrito en los artículos 38 y 39 de la Constitución Política de Colombia, es decir, que son entidades que provienen exclusivamente de la voluntad de un grupo de personas que desean asociarse para llevar a cabo fines altruistas o de beneficio comunitario y así crear una persona jurídica diferente a las personas que la conforman. De este modo, pueden “ejercer sus derechos, contraer obligaciones y estar representadas legal, judicial y extrajudicialmente en virtud del desarrollo y ejecución de las actividades propias de su objeto.” (Gaitán, 2014) A su vez, pueden estar constituidas bajo las modalidades de corporación, fundación o asociación y a diferencia de las sociedades comerciales, sus asociados no pretenden recibir ningún beneficio económico o lucrativo de esta, lo que significa que no habrá reparto de utilidades ni remates generados en desarrollo de sus objetivos, sino se buscará aumentar el patrimonio de la entidad y de este modo lograr cumplir con sus propósitos.

Ahora bien, en cuanto al tema de la responsabilidad que les aplica a los administradores de las ESAL, la ley no menciona nada respecto a esto, por lo que por analogía se les aplicarían las normas generales de la responsabilidad civil, lo que inmediatamente lleva a concluir que si se hace la analogía con el régimen general de las ESAL, se quedaría básicamente en el mismo punto y, por ende, aplicando la analogía con las normas generales de la responsabilidad civil.

Es precisamente por esto que la analogía con el régimen de las ESAL no se podría considerar como una posible solución al problema que generan los vacíos de la presente ley, pues continúa siendo algo muy ambiguo e inconcluso, que sigue sin brindar seguridad jurídica y, por lo tanto, va a seguir

permitiendo la presencia de casos de abusos y atropellos por parte de ciertas personas que ocupan el cargo de la administración de una propiedad horizontal.

- b) La aplicación de la analogía entre el régimen de propiedad horizontal y el régimen de las sociedades comerciales.

Las sociedades comerciales inicialmente se regían por el libro II del Código de Comercio, sin embargo, estas normas fueron modificadas por la ley 222 de 1995. En el caso particular de la responsabilidad aplicable a los administradores de las personas jurídicas de naturaleza comercial, antes de esta última ley, estaba sucediendo lo mismo que ya se ha venido mencionando, donde no se decía nada en concreto en cuanto a qué tipo de responsabilidad se les debía aplicar y como esta se limitaba a repetir los principios generales de la responsabilidad civil. (Reyes, 2006, p.600) Hoy en día, todo el tema de los administradores en las sociedades comerciales se regula mediante la ley 222 de 1995, a partir de su artículo 22 en adelante.

Ahora bien, algunas de las características importantes que tienen los administradores de la propiedad horizontal y que comparten con los administradores de las sociedades comerciales son: (i) es el representante legal, judicial y extrajudicial de la persona jurídica, (ii) los actos, contratos y negocios que este celebre en ejercicio de sus funciones, se radicarán en cabeza de la persona jurídica y (iii) todos estos actos, contratos y negociaciones deben ir acorde al objeto social de la persona jurídica.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> A este respecto se puede hacer referencia al Congreso de la República de Colombia (31 de marzo de 2009). Quien reglamente los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, mediante el Decreto 1060 de 2009. Documento referenciado en el Diario Oficial No. 47308 del 31 de marzo 2009.

Con base en lo anterior, se podría llegar a pensar que estas similitudes dan lugar a que se pueda aplicar la analogía con este régimen, no obstante, la analogía, según la Corte Constitucional, puede aplicarse para normas de carácter general (Corte Constitucional de Colombia, 1995, Sentencia C-083) y la ley 222 de 1995 es una ley de carácter especial, por lo que solo puede aplicar a los administradores enlistados su artículo 22 es decir que: “Son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones”.

De lo anterior, se puede concluir que la analogía no podría aplicarse tampoco con respecto al régimen de las sociedades regulado en la ley 222 de 1995, por tratarse de una ley de carácter especial.

- c) La aplicación de la analogía entre el régimen de propiedad horizontal y el régimen de la Comunidad.

Por último, se hablará de la aplicación analógica con el régimen de la comunidad. La comunidad, es definida por la ley como un cuasicontrato (Congreso de la República de Colombia, Ley 57 de 1887, Art. 2322), por otro lado, la doctrina lo define como una copropiedad sobre un mismo bien, es decir que el derecho de dominio sobre una cosa lo tienen varios sujetos. (Velásquez, 2014, p.227) Esta figura es la más allegada y parecida al régimen de propiedad horizontal, al punto de considerarse este como una comunidad *sui generis* (Corte Constitucional de Colombia, 2 de mayo de 2002, Sentencia C-318), por la imprescindible presencia que tiene el fenómeno comunitario en la ley 675 de 2001.

Es por esta misma razón que la aplicación de la analogía, con esta figura, puede ser más aceptada por la gran cercanía que existe entre sus características, tales como: (i) Existen una copropiedad sobre un mismo bien; (ii) se elige un persona que administre el bien de la comunidad; (iii) la elección del administrador se hace por medio de un órgano de dirección; (iv) la posibilidad de accionar en contra de las decisiones tomadas por el administrador; (v) la remuneración de la función de la administración, entre otras.

A pesar de esto, se considera que realmente no se estaría brindando ningún tipo de solución, pues como se puede apreciar en la ley, realmente no se menciona nada en específico de cómo debería ser la responsabilidad de los administradores, por lo que inclusive vendría siendo aún mucho más completa la ley 675 de 2001 con lo poco que se menciona sobre la responsabilidad de los mismos, por ende, resultaría completamente innecesaria la aplicación de la analogía para con este régimen.

A pesar de las razones ya expuestas y habiendo realizado el respectivo análisis con cada régimen, se establece que no sería viable la aplicación de la analogía pues, en el presente caso, no se cumple con una de las condiciones para aplicarla, la cual vendría siendo: “que no exista ley expresamente aplicable al caso controvertido”<sup>19</sup>, en el caso de la propiedad horizontal, no se está frente a una situación donde la ley no haya previsto la responsabilidad que tienen los administradores, sino que el problema radica es en que es una ley ambigua, la cual, a la hora de ser aplicada no tiene una claridad de cómo proceder, precisamente por el carácter general de esta, lo anterior lleva a considerar que en este caso no habría lugar para aplicar la analogía pues, como ya se dijo, si existe una ley expresa que regula el tema pero ésta es una ley insuficiente.

---

<sup>19</sup> Este concepto se encuentra radicado con el número 874 del 17 de octubre de 1996, Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado.

**Aplicación de la remisión de la ley como posible solución a los vacíos normativos de la ley 675 de 2001.**

Por último, se estudiará la posibilidad de una solución a los vacíos que presenta la ley 675 de 2001 por medio del uso de remisión de la ley. Dice la Corte Constitucional, en la sentencia C-569/00, que:

El ordenamiento jurídico presenta con frecuencia normas incompletas, cuyo contenido y finalidad deben articularse junto a otras reglas; sólo de este modo es posible superar supuestas incongruencias al interior de un orden normativo. La integración de normas jurídicas, por virtud de la remisión que hace una de ellas, sólo es concebible en la medida en que dicha operación completa el sentido de disposiciones que dependen mutuamente para su cabal aplicación. No se trata de una manera analógica de interpretar el derecho, o de extender el imperio de alguna disposición a asuntos no contemplados por el ordenamiento legal. (2000)

Dicho de otra manera, cuando se presentan vacíos en las normas, los mismos pueden llenarse por medio de otras normas o reglas y, de este modo, lograr corregir dichas falencias.

La remisión de la norma la puede hacer únicamente el órgano legislativo, pues éste es el órgano competente de elaborar, interpretar, reformar y derogar las Leyes y Códigos en todas las ramas de la Legislación, por lo que será éste el que realice la remisión de una norma a otra; con relación a este punto la Corte Constitucional (5 de julio de 2001) en su Sentencia C-710, del Magistrado Ponente Jaime Córdoba Triviño, dice lo siguiente:

La remisión constituye una forma por medio de la cual el legislador incorpora a la ley un texto diferente, esto significa que tal y como los otros asuntos que trata la ley, el texto al que se remite es el que en el presente existe y el legislador ha considerado apropiado para incorporar a la ley y, por ende, los cambios al mencionado texto deberán hacerse por cuenta del mismo legislador, tal y como se modifica, deroga o se crea otra ley. En ningún momento es posible considerar que, por hacer la remisión a un determinado decreto reglamentario, este envío concede al ejecutivo facultades para cambiar el procedimiento en uso de facultades reglamentarias.”

Teniendo claro en que consiste la remisión de la norma, se pasará a analizar el cómo se podría llegar aplicar al régimen de propiedad horizontal, con el fin de llenar los vacíos que en él se presentan hoy en día.

A comienzos de este capítulo se hizo un breve recuento histórico para determinar cómo se manejaba, en las legislaciones pasadas, la responsabilidad de los administradores en la propiedad horizontal; allí se mencionó la ley 16 de 1948 que estableció que, a los administradores tratados en la ley 182 de 1948, se les debía aplicar las normas de la comunidad y, por otro lado, el decreto 1365 de 1986, el cual estableció que para los temas de los administradores de propiedad horizontal se les debía aplicar las normas del libro 4, del título XXVIII del Código Civil, es decir, las normas que regulan la figura del mandato.

En las leyes anteriormente mencionadas se puede encontrar un claro ejemplo de la remisión que se hace del régimen de propiedad horizontal a otras normas con el fin de llenar los vacíos que quedaron de las legislaciones anteriores, sin embargo, hoy en día no existe una ley que diga

explícitamente que para regular los temas de los administradores en este régimen se debe aplicar otras normas. No obstante, si existe la ley 1314 de 2009, la cual en su artículo 15 establece lo siguiente:

Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este” (Subrayado fuera del texto).

Lo anterior lleva a considerar que, a pesar de no existir una norma que establezca explícitamente la forma en que se deberían llenar los vacíos en cuanto a la responsabilidad de los administradores en la propiedad horizontal, si existe esta otra ley que prevé y remite a la aplicación de las disposiciones de las sociedades comerciales a las personas jurídicas no comerciantes, quedando la regulación de la siguiente manera: la responsabilidad de los administradores se asimila a la del buen hombre de negocios, tal y como se establece en el Código Civil, en donde el Congreso de la República de Colombia, a través de la Ley 57 de 1887, en su artículo 63, titulado Culpa y Dolo, establece tres especies de culpa<sup>20</sup> y, a su vez, establece que se deben seguir los parámetros fijados

---

<sup>20</sup> El Congreso de la República, a través de la Ley 57 de 1887 [Código Civil]. “Art. 63 - “CULPA Y DOLO. La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

en la Ley 222 de 1995, en donde los hace responder hasta por culpa levisima, hecho que es mencionado en el artículo 24 y en artículo 200 de la mencionada ley.<sup>21</sup>

Conforme a lo analizado anteriormente, se puede concluir que la solución más fiable y segura para los vacíos que presenta la ley 675 de 2001 en cuanto a temas de la figura de la administración, especialmente para la aplicación de la responsabilidad de los mismos, es el hecho de hacer la remisión a las disposiciones establecidas por la ley 222 de 1995, según el artículo 15 de la ley 1314 de 2009.

---

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.

El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levisimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.”

<sup>21</sup> El artículo 24 habla de responsabilidad de los administradores y el artículo 200 que habla de esta responsabilidad pero se estructura en el código de la siguiente manera:

ARTICULO 200. Los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros.

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten.

En los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos, se presumirá la culpa del administrador.

De igual manera se presumirá la culpa cuando los administradores hayan propuesto o ejecutado la decisión sobre distribución de utilidades en contravención a lo prescrito en el artículo 151 del Código de Comercio y demás normas sobre la materia. En estos casos el administrador responderá por las sumas dejadas de repartir o distribuidas en exceso y por los perjuicios a que haya lugar.

Si el administrador es persona jurídica, la responsabilidad respectiva será de ella y de quien actúe como su representante legal.”

Se tendrán por no escritas las cláusulas del contrato social que tiendan a absolver a los administradores de las responsabilidades ante dichas o a limitarlas al importe de las cauciones que hayan prestado para ejercer sus cargos.”

## Conclusiones

Mediante una investigación exhaustiva y detallada del régimen de propiedad horizontal en Colombia, realizada en este trabajo de grado, se lograron poner de presente los problemas que ha generado el vacío normativo que existe actualmente, el cual ha convertido al mismo régimen en un sistema inviable y descontrolado, pues la falta de regulación ocasiona que existan casos de abusos excesivos por parte de los órganos que conforman la persona jurídica de la copropiedad y que, de paso, ha dejado a los copropietarios sin forma de poder defenderse y lograr poner fin a los abusos que se presentan dentro de la persona jurídica, como vendría siendo el caso con el órgano de la administración.

De esta forma, el propósito de esta monografía era demostrar la existencia de las fallas que se presentan actualmente en el sistema para lograr dar una posible solución al problema puntal de la responsabilidad que tienen los administradores sujetos al régimen de propiedad horizontal en Colombia

En el primer capítulo de esta investigación se hizo un análisis sobre las generalidades que caracterizan el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Se inició hablando de la regulación vigente de la propiedad horizontal, donde se realizó un recuento histórico del desarrollo normativo que tuvo el régimen hasta el día de hoy, esto con el fin de poder tener mayor claridad de cómo se ha manejado en Colombia todo el tema legislativo de la figura de propiedad horizontal; más adelante se estudió la definición y la naturaleza jurídica del régimen basándose en la legislación actual, la jurisprudencia y la doctrina, donde se explicaron las diferentes teorías con las que se buscó definir el régimen y determinar su naturaleza jurídica; seguido de esto, se pasó a ver todo el

tema de la constitución de la propiedad horizontal y se finalizó el capítulo hablando de cada uno de los órganos que conforman la persona jurídica de la copropiedad de forma general.

De este primer capítulo se pudo concluir lo siguiente: (i) no existe una teoría definitiva en cuanto a la definición del régimen de propiedad horizontal, más allá de las teorías mencionadas, hubo mayor afinidad con la que sostuvo que es un sistema jurídico, el cual regula una forma especial de dominio; (ii) al igual que sucedió con la definición del régimen, pasó con la determinación de su naturaleza jurídica donde, como ya se mencionó, la teoría que fue compartida es la que menciona que su naturaleza consiste en una forma especial de propiedad; (iii) por último, se concluyó que el desarrollo legislativo que ha tenido el país, en materia de propiedad horizontal, ha sido bastante escaso, al punto de parecer un tema prácticamente olvidado y dejado de lado por parte del órgano legislativo en Colombia, pues desde la primera vez que se legisló hasta la actualidad, han existido 2 leyes más, la ley 182 de 1948 y ley 16 de 1985; ahora han transcurrido más de 16 años desde la expedición de la última ley, esto es la Ley 675 de 2001 y sólo se ha expedido un decreto, el 1060 de 2009, en el cual se han tratado algunos temas muy puntuales pero, más allá de esto, el desarrollo legislativo sigue siendo demasiado pobre, obligando a otros órganos jurisdiccionales a intervenir que, en este caso, ha sido la Corte Constitucional el ente más activo en temas de P.H.

Estos vacíos normativos van directamente relacionados al correcto funcionamiento y desarrollo de los órganos que compone la persona jurídica de la copropiedad, que para el caso en específico de esta monografía, es el órgano de la administración. Por lo tanto, en el segundo capítulo se centró la investigación en la figura de la administración de la propiedad horizontal en Colombia, tratando temas como: La naturaleza jurídica del órgano, su proceso de elección, el tipo de contrato que se

maneja, las funciones o facultades que tiene la persona que ejerza el cargo y, por último, la responsabilidad que le aplica a los administradores.

Del segundo capítulo se pudo llegar a las siguientes conclusiones: (i) Al igual como sucedió con la naturaleza jurídica del régimen de propiedad horizontal, no existe un consenso respecto al tipo de naturaleza jurídica que tiene la figura de la administración, por lo que lo único que se tiene claro es que la naturaleza jurídica del administrador, dependerá del tipo de vinculación que se elija y, de este modo, obtendrá calidad de contratista o trabajador de la persona jurídica de la copropiedad; (ii) Que la elección del administrador en cabeza del Consejo Administrativo, no es una vulneración al derecho de participación de los copropietarios, pues por un lado es la misma Asamblea quien elige al Consejo y por otro, resulta ser una decisión eficiente cuando se trata de una copropiedad con una cantidad de copropietarios tan voluminosa que sería prácticamente imposible llegar a un acuerdo; (iii) Cuando el cargo lo ejerce una persona natural, ésta por ley debe demostrar ser idónea para ejercer el cargo, sin embargo, la ley no fue clara en qué tipo de idoneidad se debe demostrar, por lo que la doctrina ha tratado de llenar este vacío interpretando la ley como aquella que presume sea una persona profesional y dedicada a esta labor; no obstante, la anterior forma de interpretación iría en contra de la ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional que varias veces ha reiterado que el cargo puede ser ocupado por alguno de los residentes, quien en su mayoría es muy probable, no se dediquen a la labor de administrar, por ende, la forma correcta de interpretarla sería que la idoneidad se refiere a que maneje un grado básico de conocimientos en administración; (vi) así mismo la ley no mencionó que tipo de relación o vinculación debe existir entre la propiedad horizontal y la figura de la administración, por lo que se entiende que la ley dejó, a potestad de la Asamblea o del Consejo de Administración, escoger el tipo de contrato o vinculación que mejor se ajuste a sus necesidades; (v) finalmente, la ley 675 de 2001, en su artículo 50 parágrafo segundo,

establece que los administradores de una propiedad horizontal responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros; así mismo se presumirá la culpa leve en casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

De acuerdo a lo anterior, es difícil determinar el tipo de responsabilidad por la que debe responder un administrador de propiedad horizontal, pues legalmente no se han determinado varios factores, como por ejemplo: 1. cuál es el tipo de vinculación que debe existir entre este y la persona jurídica, 2. qué tipo de idoneidad debe demostrar para ejercer el cargo, y 3. la norma menciona que cuando se extralimite en sus funciones, aunque solo algunas de éstas están mencionadas en la ley y otras serán las que se establezcan en el reglamento de copropiedad, por lo que el reglamento puede decir algo que perfectamente no este correcto y así como los copropietarios no son expertos en administración, tampoco lo son en leyes, por lo tanto, es difícil que un ciudadano del común pueda tener claridad de cuando un administrador se está extralimitando realmente en sus funciones, haciendo muy difícil aplicar el tipo de responsabilidad que corresponde.

Por último, en el tercer capítulo se trató, de forma más precisa, el tema de la responsabilidad que tienen los administradores del régimen de propiedad horizontal en Colombia. En este capítulo se estudió más a fondo los siguientes puntos: Se realizó un desarrollo histórico a nivel normativo, de cómo se ha manejado el tema de la responsabilidad para los administradores en la propiedad horizontal, cómo es la situación actual y/o el manejo normativo que se tiene hoy en día de la responsabilidad de los administradores sujetos a este régimen y para terminar las posibles medidas de solución que se podrían aplicar para solucionar toda la problemática que ha desencadenado la presencia de vacíos legales dentro de la actual ley 675 de 2001.

Respecto de este capítulo, se pudieron extraer las siguientes conclusiones: (i) al tener un régimen con un desarrollo legislativo tan escaso, hace que el desarrollo, en cuanto a la responsabilidad de los administradores en propiedad horizontal, sea igualmente insuficiente, pues tal como se evidenció en la investigación, en las primeras normas de propiedad horizontal, había que recurrir a otras leyes para poder llenar esos vacíos; (ii) La situación actual, en cuanto al tema de responsabilidad de los administradores de una copropiedad no cambia en nada, la ley 675 de 2001, trata de forma muy general y ambigua la responsabilidad del administrador, por lo que ha sido la jurisprudencia la que se ha tenido que ir solucionando, poco a poco, la problemática que se presenta; (iii) A pesar de que hubo un proyecto de ley en curso, donde muchos de sus puntos fueron de gran relevancia en cuanto a la figura de la administración, como son: aclarar la idoneidad que el administrador debe demostrar y la creación de un ente de control y supervisión para el régimen de propiedad horizontal, sobre todo para la actividad del administrador, se considera que seguía quedando corta, pues por un lado, sobre qué bases o fundamentos legales se pretendía que el ente de control iba actuar si las directrices legales que da la ley son escasas, a su vez el régimen de propiedad horizontal es, hoy en día, un sistema con una masa poblacional muy grande, por lo que hacer un ente dentro de las alcaldías, lo más seguro era que no pudiera dar abasto con el volumen de trabajo, por lo que se consideraba mejor crear un ente autónomo y profesional en esos determinados asuntos, tal como sería una Superintendencia; (vi) las posibles soluciones que se plantearon en este sentido fueron: la aplicación de la analogía y la remisión de la ley, donde se concluyó que la analogía no podía ser aplicada por tratarse de un tema que, si tiene normatividad vigente que lo regule, por lo que la solución realmente viable fue la aplicación de la remisión de la ley conforme a lo establecido en el artículo 15 de la ley 1314 de 2009.

Con base en todo lo expuesto anteriormente, se considera necesario la implementación de una normatividad mucho más clara, completa y precisa, teniendo en cuenta que es una ley que va dirigida a personas del común que, en su gran mayoría, no son expertos en administración ni tampoco en leyes, por lo que se debe buscar la forma de dar mayor seguridad jurídica a estas personas que viven bajo el régimen de la propiedad horizontal, pues es un tema fundamental de su vida diaria y que para muchos se convierte en una tortura y frustración por tener que soportar tantos atropellos dentro de sus propias viviendas y nadie pueda hacer nada al respecto.

Es por esto que se debe hacer un llamado urgente al órgano legislativo a expedir una nueva ley que sanee los vacíos que las leyes anteriores dejaron, a través de una norma mediante la cual se pueda tener claridad de aspectos claves y necesarios como: (i) el tipo de contrato que se debe manejar pues esto afecta en gran medida la forma en que responderá el administrador; (ii) determinar el tipo de idoneidad que debe demostrar y/o exigirse al futuro administrador, pues de lo contrario se hace difícil determinar qué tipo de responsabilidad se le puede exigir; (iii) crear un ente de control autónomo y especializado en el tema y que, de una vez, se ponga fin a la congestión que hay en la rama judicial por casos que deberían ser tratados por una entidad especializada; (vi) brindar herramientas a los copropietarios para que puedan hacer valer sus derechos frente a posibles abusos que se presenten por parte de la posición dominante que tiene el administrador de la copropiedad, debido que ellos hoy en día no tienen como defenderse directamente pues: primero, deben poner la queja ante la Asamblea o el Consejo Administrativo, según sea el caso, y ellos serán los tomarán las medidas que consideren necesarias o también intentarán reunir un 20% del coeficiente y convocar a asamblea extraordinaria, pero el copropietario como tal, la única forma que tendrá para defenderse directamente, será mediante el uso de la tutela, la cual a su vez no procede para todos los casos y, por último, mientras no exista una ley que regule y de solución a todos estos problemas,

la solución más viable que se encontró dentro de esta investigación fue aplicar por remisión de la norma la ley 1314 de 2009.

## Bibliografía

- Acevedo Orrego, Uriel C. y Piedrahita Callejas, N. (2016) Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia: Estudio del alcance de la Ley 675 de 2001 y su eficacia frente a la relación entre copropietarios y administrador a 2016. Trabajo de grado. Medellín, Colombia: Universidad de San Buenaventura Medellín. Facultad de Derecho.
- Arbouin, F. (2011) Apuntes de clase asignatura Derecho Civil Bienes 2. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.
- Camacho, A. (2013). Administración de la propiedad horizontal. Octava Edición. Bogotá, Colombia: Editorial Legis.
- Cartilla Legis Editores (2016) Administración de la Propiedad Horizontal. Décimo Primera Edición. Bogotá, Colombia: Legis Editores S.A.
- Chavarro Cadena, J. E. (2010) Las entidades Sin Ánimo de Lucro. Bogotá D.C.: Grupo Editorial Nueva Legislación Ltda.
- Colombia Consejo de Estado (1996) Concepto radicado No. 874 del 17 de octubre de 1996, Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado
- Congreso de la Republica de Colombia. (3 de agosto de 2001) Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001] DO: Diario Oficial No. 44.50.
- Congreso de la Republica de Colombia. (10 de abril de 1948) Por el cual se declara turbado el orden público y en estado de sitio todo el territorio de la República. [Decreto 1239 de 1948]. DO: 26.702.23
- Congreso de la Republica de Colombia. Ley 57 de 1887 [Código Civil].

Congreso de la Republica de Colombia. Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. DO. 33.339

Congreso de la Republica de Colombia. (3 de agosto de 2001) Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001] “*Art. 4.- 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.*” DO: Diario Oficial No. 44.50.

Congreso de la Republica de Colombia. (2, diciembre, 1890). Sobre Reformas civiles. [Ley 095 de 1890].

Congreso de la Republica de Colombia. (23, diciembre, 1997). Por el cual se reglamenta el Estatuto Tributario, la Ley 383 de 1997 y se dictan otras disposiciones. [Decreto 3050 de 1997]

Congreso de la Republica de Colombia. (20, diciembre, 1995). Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. [Ley 222 de 1995].

Congreso de la Republica de Colombia. (16 de noviembre 1890). Sobre reformas civiles. [Ley 95 de 1890].

Congreso de la Republica de Colombia. (15 de agosto de 1887). “Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887.” [Ley 153 de 1887]. Artículo 8. DO: Diarios Oficiales No.7.151 y 7.152 del 28 agosto de 1887.

Constitución Política de Colombia [Const.] (1991) “*Art. 38 Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.*”

Corte Constitucional de Colombia (24, febrero, 2004) Sentencia C-153 [M.P. Álvaro Tafur]

Corte Constitucional de Colombia (30, enero, 1997) Sentencia T-035 [M.P. Hernando Herrera Vergara Galvis]

Corte Constitucional de Colombia. (12 de septiembre de 1996) Sentencia C-435 de 1996 [M.M.P.P. José Gregorio Hernández Galindo y Eduardo Cifuentes Muñoz.]

Corte Constitucional de Colombia. (17, febrero, 2004) Sentencia C -127 de 2004 [M.P. Alfredo Beltrán Sierra]

Corte Constitucional de Colombia (18, mayo, 2004) Sentencia C- 474 de 2004 [M.P. Marco Gerardo Monroy cabra]

Corte Constitucional de Colombia (26, junio, 2002) Sentencia C-488 de 2002. [M.P. Álvaro Tafur Galvis]

Corte Constitucional de Colombia (09, diciembre, 2010) Sentencia 1008 de 2010 MP. [Luís Ernesto Vargas silva].

Corte Constitucional de Colombia (1 marzo de 1995). Sentencia C-083 [M.P. Carlos Gaviria Díaz]

Corte Constitucional de Colombia (1 marzo de 1995). Sentencia C-083 [M.P. Carlos Gaviria Díaz]

Corte Constitucional de Colombia (5 de julio de 2001). Sentencia C-710 [M.P. Jaime Córdoba Triviño]

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T – 034 de 2013 M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez Escobar, Clara I. (2012) De la Propiedad Horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas. Bogotá: Temis.

Gaitán Sánchez, Óscar M. (2014) Guía práctica de las entidades sin ánimo de lucro y del sector solidario. Cámara de Comercio de Bogotá.

Guzmán López, Andrés F. (2015) La Propiedad Horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos. Trabajo de grado. Bogotá, Colombia: Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho.

- Hernández Velasco, Héctor E. (2013) El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. Anuario de Historia Regional y de las Fronteras, Volumen 18 – 1. Bucaramanga, Colombia: Universidad Industrial de Santander. Escuela de Derecho y Ciencia Política.
- Hinestrosa, F. (2008). La representación. Bogotá D.C. Universidad Externado de Colombia.
- Jiménez Moriones, Olga L. (2016) Administración de la Propiedad Horizontal. Colombia Legis Editores S.A.
- Lozada, N. y Parra, M. C. “Las herramientas legales contra los morosos en un conjunto residencial” Diario LA REPUBLICA. P. 3 (19 de septiembre de 2017)
- Marín Vélez, Gustavo A. (2017) Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. [Medellín – Colombia]: Opinión Jurídica – Universidad de Medellín. [Citado en 16 nov. 2017].
- Martínez, A. (2016) La Propiedad Horizontal y su Administración. Cuarta Edición. Bogotá, Colombia: Librería Ediciones del Profesional Ltda.
- Montejo Camargo, Javier R. (2016) Manual de la Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá D.C: Librería del Profesional, Segunda Edición.
- Montejo Camargo, Javier R. (2002) Del Ejercicio de la Propiedad Horizontal en Colombia, Aspectos Teóricos y Prácticos. Bogotá D.C: Temis.
- Nader Danies, Lina M. (2002) Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia. Trabajo de grado. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas.
- Ospina Fernández, G. (1994) Régimen General de las Obligaciones. Quinta Edición. Bogotá.
- Pabón Núñez, C. (1995) La propiedad horizontal teoría y práctica, legislación, jurisprudencia y modelos. Cuarta Edición. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional.

Reyes Villamizar, F. (2016) Derecho Societario. Tomo I. Segunda Edición. Bogotá: TEMIS.

Ruíz Muñoz, Diana C. (2014) Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Trabajo de grado. Bogotá, Colombia: Universidad Libre. Facultad de Derecho.

Superintendencia de industria y comercio. (26, junio, 2001) [Concepto 01037390 del 26 de junio de 2001]

Velásquez, Luis G. (2014) Bienes. Decimotercera Edición. Bogotá, Colombia: Temis S.A.

Velásquez, Luis G. (2005). La Propiedad Horizontal en Colombia. Tercera Edición. Bogotá, Colombia: Leyer Editorial.

## Webgrafía

Actualícese.com (2018) Tipo de contrato para un administrador de propiedad horizontal [en línea], 2012 [citado en 2018-07-02]. Disponible en Internet:

<https://www.youtube.com/watch?v=wzZBTS71IqQ>

Actualícese.com (2018) En donde se pueden denunciar las irregularidades que se suceden en la propiedad horizontal. [En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<http://actualicese.com/actualidad/2013/10/31/en-donde-se-pueden-denunciar-las-irregularidaddes-que-suceden-en-la-propiedad-horizontal/>

Actualícese.com (2017) Actualidad que controla y vigila a las propiedades horizontales [en línea], 2012 [citado en 2017-11]. Disponible en Internet:

<http://actualicese.com/2014/12/24/autoridad-que-controla-y-vigila-a-las-propiedades-horizontales/>

Blogspot.com (2017) Propiedad horizontal [En línea] [Citado en septiembre de 2017] Disponible en internet: <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com.co/p/historia.html>.

Congreso de la Republica de Colombia. (25 de agosto de 2016). “Por medio de la cual se crea el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001.” [Proyecto de Ley 131 de 2016]. Exposición de motivos. Recuperado de:

[http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar\\_documento?p\\_tipo=05&p\\_numero=131&p\\_consec=45741](http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=05&p_numero=131&p_consec=45741)

Copropiedad.co (2018) Responsabilidad del administrador de la copropiedad. [En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<https://www.copropiedad.co/noticias/juridico/responsabilidad-del-administrador-de-la-copropiedad/>

El Tiempo. Archivo. [En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-14702784>

El Tiempo (2017) Los problemas más frecuentes con la propiedad horizontal. [En línea] [Citado

enero de 2018] Disponible en internet: <https://www.eltiempo.com/bogota/los-problemas-mas-frecuentes-con-la-propiedad-horizontal-237898>

Electro Caribe (2017) Guía 1 minutos administrador. [En línea], 2015 [citado en 2017-11-15].

Disponible en Internet:

<<http://www.electrocaribe.com/servlet/ficheros/1297149932902/GUIA1MINUTASADMINISTRADOR.pdf>>

Gente de cañaveral (2018) Conflictos incomodan la calidad de vida en los conjuntos residenciales

[En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<http://www.gentedecanaveral.com/2011/07/los-conflictos-incomodan-la-calidad-de-vida-en-los-conjuntos-residenciales/>

Gente de cabecera (2017) Dudas y respuestas sobre propiedad horizontal. [En línea] [Citado

enero de 2018] Disponible en internet: <http://www.gentedecabecera.com/2015/02/dudas-y-respuestas-sobre-propiedad-horizontal/>

Gerencia.com. Analogía en materia tributaria. [En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en

internet: <https://www.gerencie.com/analogia-en-materia-trinutaria.html>

Lonja de Colombia. (2017) Certificación administradores de propiedad horizontal [en línea], 2015

[citado en 2017-11-15]. Disponible en Internet: <<http://lonjadecolombia.com/certificacion-administradores-de-propiedad-horizontal/>>.

Metro cuadrado.com (2017) Quienes ejercen el control en los conjuntos cerrados. [En línea]

[Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<http://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/quienes-ejercen-el-control-en-los-conjuntos-cerrados-240>

Minvivienda. Sobre el ministerio. Conceptos jurídicos, propiedad horizontal y arrendamiento.

[En línea] [Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/conceptos-juridicos/propiedad-horizontal-y-arrendamiento>

Participación Bogotá (2018) Propiedad horizontal, preguntas. [En línea] [Citado enero de 2018]

Disponible en internet: <http://www.participacionbogota.gov.co/propiedad-horizontal-preguntas>

Pinilla Valdivieso, S. J. (2014) El régimen jurídico aplicable a la responsabilidad de los administradores de las corporaciones o asociaciones y fundaciones de derecho privado en

Colombia. 2014. [consultado 11 nov. 2017] <URL:

<https://repositorio.uniandes.edu.co/xmlui/1992/6114>>

Sánchez Gómez, Luis O. (2017) Manual de Propiedad Horizontal. [Colombia]. [Citado en 11

noviembre. 2017] Disponible en internet: <URL: <http://calasania2.com.co/pdf/manual-propiedad-horizontal.pdf>>.

Vanguardia Liberal (2018) Abusos de la administración. [En línea] [Citado enero de 2018]

Disponible en internet: <http://www.vanguardia.com/opinion/columnistas/ramiro-serrano/387143-abusos-de-la-administracion>

Veeduría comunitaria pinares (2018) Abusos de administradores y consejos que hacer. [En línea]

[Citado enero de 2018] Disponible en internet:

<https://veeduriacomunitariapinares.wordpress.com/2011/11/25/abusos-de-administradores-y-consejos-que-hacer/>