



El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la coopropiedad

Martha Elena **Ramírez** C.



Derecho



El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad

Martha Elena **Ramírez** C.

de la
ediciones 

Ramírez C., Martha Elena

El ABC de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad / Martha Elena Ramírez C. -- . Bogotá: Ediciones de la U, 2016 p.134 ; 21 cm.

ISBN 978-958-762-503-5 - e-ISBN 978-958-762-495-3

1. Legislación colombiana 2. Deberes y derechos 3. Convivencia ciudadana

I. Tít.

370.7 cd

Área: Derecho - Colección DATA

Primera edición: Bogotá, Colombia, marzo de 2016

ISBN 978-958-762-503-5

- © Martha Elena Ramírez C.
(Foros de discusión, blog del libro y materiales complementarios del autor en www.edicionesdelau.com)
- © Ediciones de la U - Transversal 42 No. 4 B-83 - Tel. (+57-1) 4065861 - 4942601
www.edicionesdelau.com - E-mail: editor@edicionesdelau.com
Bogotá, Colombia

Ediciones de la U es una empresa editorial que, con una visión moderna y estratégica de las tecnologías, desarrolla, promueve, distribuye y comercializa contenidos, herramientas de formación, libros técnicos y profesionales, e-books, e-learning o aprendizaje en línea, realizados por autores con amplia experiencia en las diferentes áreas profesionales e investigativas, para brindar a nuestros usuarios soluciones útiles y prácticas que contribuyan al dominio de sus campos de trabajo y a su mejor desempeño en un mundo global, cambiante y cada vez más competitivo.

Coordinación editorial: Adriana Gutiérrez M.

Carátula: Ediciones de la U

Impresión: Xpress Estudio Gráfico y Digital S.A.

Cra. 69 H #77-40, Pbx. (57+1) 6020808

Impreso y hecho en Colombia

Printed and made in Colombia

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro y otros medios, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

Apreciad@ lector:

Es gratificante poner en sus manos estas obras, por esta razón le invitamos a que se registre en nuestra web: **www.edicionesdelau.com** y obtenga beneficios adicionales como:

-  **Complementos digitales de esta obra**
-  **Actualizaciones de esta publicación**
-  **Interactuar con los autores a través del blog**
-  **Descuentos especiales en próximas compras**
-  **Información de nuevas publicaciones de su interés**
-  **Noticias y eventos**



Complemento
en WEB

Para nosotros es muy importante conocer sus comentarios. No dude en hacernos llegar sus apreciaciones por medio de nuestra web.

Visítenos en www.edicionesdelau.com



aprendiz
en línea @je

Desarrollamos y generamos alianzas para la disposición de contenidos en plataformas web que contribuyan de manera eficaz al acceso y apropiación del conocimiento. Contamos con nuestro portal especializado en e-learning:

Visítenos en www.aprendizajeenlinea.com



Contenido

Justificación.....	9
Presentación.....	11
Alcance de las decisiones por el ejercicio de las facultades y funciones legales y estatutarias	13
Marco en el que se deben desarrollar las relaciones de coordinación para la toma de toma de decisiones por parte de los cuerpos colegiados de este régimen especial de dominio.	17
A. Facultades legales de la asamblea	21
B. Funciones legales de la asamblea	22
C. Funciones estatutarias de la asamblea.....	24
REGLAMENTO DE ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE COPROPIETARIOS.	25
D. Facultades legales del Consejo de Administración.....	29
E. Funciones Legales del Consejo de Administración	30
F. Funciones Estatutarias del Consejo de Administración.....	30
REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. ..	31
G. Facultades legales de la administración	48
H. Funciones legales de la administración	49
I. Funciones Estatutarias de la Administración	51
J. Facultades legales del Comité de Convivencia.....	51
K. Funciones legales del Comité de Convivencia.....	52
L. Funciones estatutarias del Comité de Convivencia.....	52
REGLAMENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	53
M. Facultades legales de la Revisoría Fiscal	61

N. Funciones legales de la Revisoría Fiscal	62
O. Funciones estatutarias de la Revisoría Fiscal.....	64
P. Facultades legales del Contador	65
Q. Funciones legales del Contador	66
R. Funciones estatutarias del Contador.....	66
S. Ante quien acudir para solicitar el cumplimiento de la responsabilidad.....	66

Sentencias judiciales de las altas cortes sobre el alcance de las facultades y funciones legales y estatutarias de los órganos de la copropiedad.....	71
---	----

CONCEPTO TÉCNICO JURÍDICO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.....	129
--	-----

JUSTIFICACIÓN

La administración, sobre todo la de la propiedad horizontal, exige un altísimo nivel de diligencia para fortalecer a la comunidad para la cual trabaja. *A ésta, **no se le perdona la imprudencia, la impericia y la negligencia;*** contrario a ello, se le exige que, cuando esté al frente de un cargo como éste, eleve los listones que mejoren el manejo, la dirección y el control de sus actividades por la responsabilidad que se deriva de ellas.

El régimen de la propiedad horizontal especialmente, ***establece la culpa presunta como base de su responsabilidad*** no solo para la administración, sino también para todos los órganos de la copropiedad, es por esta razón entre otras, que las tareas y los procedimientos deben quedar especialmente bien definidos.

Para este régimen especial de dominio, el amplio espectro de lo que significa la administración, abarca desde la planificación hasta el control, por esta razón ***hablamos de la existencia de los órganos de dirección, ejecución y control*** y en este sentido, se hace imperativo definir el alcance de las decisiones de cada uno de ellos.

Para el caso que nos ocupa, cuando la asamblea toma decisiones de orden operativo o es el consejo de administración quien lo hace, éstos responden por los actos del administrador en tanto que a él le corresponde ***“la culpa in***

eligendo” y la “culpa in vigilando”¹. *Es claro entonces que quien contrata tiene dominio y por ello responde de manera incondicional por las faltas cometidas por sus representantes.*

Como la administración es un ejercicio profesional sometido a un alto nivel de diligencia; como pueden lesionar con sus actos y decisiones a terceros pudiendo demostrar la existencia de un daño ocasionado por éste, y como frente a cualquier consecuencia tendrá que demostrar el acaecimiento de caso fortuito o fuerza mayor para eximirse de responder con su propio patrimonio, esta obra está plenamente justificada.

¹ Vladimir Monsalve Caballero. Revista Virtual “Camino del Hallazgo y del Juicio” 2009.

PRESENTACIÓN

Esta cartilla presenta de manera detallada **las facultades y las funciones legales lo mismo que las estatutarias de cada uno de los órganos de la copropiedad** dejando a lo largo de su descripción el alcance de cada una de ellas por las implicaciones legales que representan. A fin de poder orientar responsablemente su hacer para mejorar la calidad de vida de toda la comunidad, este ejercicio responsable, pretende concientizar a cada uno, de las consecuencias que origina cada decisión para la propia comunidad y para los terceros. También describe ampliamente las **funciones estatutarias** cuyo ordenamiento es de autorregulación de cada comunidad de acuerdo con sus necesidades. El principio de autorregulación que es fundamental dentro de esta ley amplía el espectro de la responsabilidad para todos los entes por la forma como se impactan mutuamente.

En este sentido es muy importante contarle a nuestra audiencia que, dentro de las novedades más notables introducidas por nuestra legislación en lo que se refiere a al proceso de administración, están:

- a) Se amplió la estructura de imputación, lo cual quiere decir que, se involucraron más personas y entes en la cadena de la responsabilidad y por lo tanto, también en el resarcimiento de daños y perjuicios;

- b) Se ha transformado el concepto de la diligencia y cuidado, pues como ya se anotó, al existir una presunción de culpabilidad, la o las personas implicadas deben demostrar que fueron cuidadosas en extremo y que los daños fueron ocasionados por la presencia del caso fortuito o la fuerza mayor; y
- c) Quien no pueda demostrar que obró acuciosamente como un experto hombre de negocios, tendrá que atenerse al grado de imputación exacta de responsabilidad de orden: penal, civil, contenciosos o disciplinario, según se le juzgue por las autoridades.

Así las cosas, este contenido es definitivo porque siempre que alguien demuestre la relación de causalidad, es decir, que el daño se ocasionó por la indebida aplicación de la norma y los deberes contractuales, se tendrá necesariamente que responder, y dentro de este régimen especial de dominio, desafortunadamente se arrastra el patrimonio individual y colectivo.

Alcance de las decisiones por el ejercicio de las facultades y funciones legales y estatutarias

De acuerdo con el diccionario de la Real Academia Española, **Alcance**: es la distancia que obtiene la acción o la influencia de una cosa. También puede decirse que es la importancia, trascendencia o valor de una cosa, generalmente no material. Las **decisiones** son el resultado de un proceso mediante el cual se realiza la elección de una entre varias opciones o formas para resolver diferentes situaciones de la vida en diferentes contextos; Las **facultades** son el conjunto de condiciones, cualidades o aptitudes, especialmente intelectuales, que permiten el desarrollo de algo, el cumplimiento de una función, el desempeño de un cargo, y por lo tanto son **Capacidad o poder natural**, físico o moral que tienen las personas para realizar una cosa en cumplimiento de una función o el desempeño de un cargo.

Son **legales** cuando lo determina la ley y **estatutarios** cuando así lo determina el Reglamento con las normas ajustadas a derecho por las que se regula el funcionamiento de una corporación o asociación. Y las **funciones** básicamente se refieren al conjunto de actividades que de manera complementaria y ejecución secuencial, buscan un propósito definido logrando el orden, la armonía y los objetivos dentro de la comunidad donde éstas se aplican.

En el caso de este régimen, el de la propiedad horizontal, estos elementos tienen una preponderancia alta por cuanto, como ya se ha anotado en otros textos, cada una de las decisiones y el ejercicio de sus facultades y funciones, impactan significativamente la calidad de vida y el patrimonio de todos.

De acuerdo con la legislación colombiana, la escala de la responsabilidad recae como cascada sobre todos los estamentos y por esta razón es necesario que cada uno de los actores pasivos o activos de la copropiedad sepa, el alcance de ésta respecto de sus bienes y la forma como los afecta por sus acciones, omisiones o extralimitaciones.

Acciones aberrantes y no ajustadas a derecho de las cuales se deriva tanta responsabilidad como por ejemplo hacerse elegir como miembro de un consejo ante una asamblea y luego, días o meses más tarde, presentar renuncia ante el consejo o ante la administración, denota el grave desconocimiento del cumplimiento de las exigencias legales para que estos actos nazcan a la vida jurídica y por ende sean fuente de protección para quien renuncia a todas estas responsabilidades. Las cosas en derecho, se deshacen como se hacen, y por esta premisa de obligatorio cumplimiento, quedan sin efecto todo este tipo de acciones.

Si nos remitimos a las normas legales de uso en Colombia, es necesario dar claridad sobre los siguientes puntos debido a la importancia y peso que tienen éstos, frente al cometido institucional que se les fija:

1) Toda la comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal sin excepción, responde por sus actos y en consecuencia, la acción, omisión o extralimitación de ellos afecta en cascada a: a) los propietarios de cada bien privado; b) a la persona jurídica que nace por mandato legal para administrar los bienes comunes; c) a la asamblea en calidad

de copropietarios por las decisiones que toman sobre los bienes comunes como cuerpo colegiado; d) al consejo de administración por imprimirle carácter de ente fiscalizador previo y de órgano de acompañamiento con facultades dispositivas especiales de acuerdo con el artículo 55 de la ley 675/01; e) al comité de convivencia por las acciones de creación de condiciones para el mejoramiento de la calidad de vida y la promoción de espacios de diálogo y entendimiento entre los miembros de la comunidad, y f) a la revisoría fiscal, como el mayor garante de la comunidad frente a las decisiones de los órganos de administración al convertirla en sus ojos dentro del giro ordinario de las funciones de los entes de dirección, ejecución y control de lo que atañe y vincula a la copropiedad. 2) En cualquier circunstancia, no importa el calibre del suceso, prevalece el interés general sobre el particular y por este motivo, el régimen sancionatorio debe ser claro y diáfano para todos y cada uno de los componentes de la colectividad; 3) existen normas de orden público y de orden privado. Sobre las primeras es imperativa su aplicación porque buscan preservar los principios fundamentales constitucionales para que prevalezca el orden público y la paz; y las segundas, deben nacer del consenso de la comunidad, deben ser un catalizador para la situación de los copropietarios y la copropiedad, deben gozar de la aceptación de la mayoría calificada que exige la ley para que sean de obligatorio cumplimiento, deben ser de conocimiento general para toda la comunidad y deben aplicarse a todo infractor independientemente de la condición social o privilegiada que se tenga por parentesco con quien dirige los destinos de la comunidad. 4) La dignidad humana y la propiedad privada son los estandartes de la legislación colombiana y por esta razón, son derechos de primera generación, categoría ésta que los hace inviolables y prevalecientes ante cualquier situación; y 5) sin excepción, todos están subordinados al cumplimiento de las normas de convivencia y de participación en el mantenimiento, la conservación y la seguridad tanto de bienes como de per-

sonas y por esta razón, deben contribuir a las expensas comunes que fija la asamblea de copropietarios de acuerdo con su coeficiente de participación dentro de los bienes comunes.

Para mejor comprensión de este contenido, la obra detallará cada una de las facultades y funciones legales de cada estatamento lo mismo que las funciones estatutarias, y se sugieren igualmente reglamentos para cada uno con el fin de que en conjunto se llegue al mejoramiento de la vida de la comunidad en general con participación de todos para mejorar las relaciones de vecindad.

Como en las demás publicaciones, la autora también presenta algunas sentencias que apoyan los conceptos y para su entendimiento los subrayados y negrillas están fuera del texto y tienen como objeto primordial, hacerlas visibles para la comprensión del lector.