

2214200
Bogotá D.C.,

Por favor al contestar cite este N°
Fecha: 08-05-2013 09:41 Rad: 2-2013-19025
PM
Folio: 5 Anexos:
Medio: MENSAJERIA EXTERNA
Destino: CONTRALORIA DE BOGOTÁ, D. C.
Copias:

Doctor
RODRIGO TOVAR GARCÉS
Auditor Fiscal ante la Contraloría de Bogotá, D.C.
Carrera 35 No. 26A-10 Piso 8 Edificio Lotería de Bogotá
Ciudad

Asunto: Su comunicación con radicación No. 201320168 / Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 01AF/12 de agosto 9 de 2012. Radicado No. 1-2013-17982.

Respetado doctor Tovar:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual hace alusión a la respuesta dada por esta Dependencia, en relación con la entidad encargada de ejercer el control y vigilancia de las empresas que se rigen o que deben cumplir la Ley 675 de 2001, y solicita ampliación de dicha respuesta, formulando otras ocho (8) inquietudes, las cuales se transcribirán al momento de absolverlas.

En relación con la emisión de conceptos por parte de esta Dirección, procede manifestar que el artículo 26 del Decreto Distrital 267 de 2007, subrogado por el artículo 2° del Decreto Distrital 502 de 2009, asigna a la Dirección Jurídica Distrital la función de: "6. Unificar, con carácter prevalente, la doctrina jurídica distrital cuando exista disparidad de criterios jurídicos entre sectores administrativos o al interior de un mismo sector administrativo, a solicitud del/a Alcalde/sa Mayor o del respectivo Secretario/a de Despacho. En los demás casos, le corresponderá a las respectivas direcciones y oficinas jurídicas de cada sector unificar la posición sectorial". (Subrayado fuera del texto).

Por lo anterior, el presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y su alcance por lo tanto, está circunscrito a lo dispuesto por la citada disposición, y a lo expuesto por el Consejo de Estado¹ y la Corte

¹ Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Primera, C.P. Maria Claudia Rojas Lasso, providencia de julio 18 de 2012, exp. No. 110010324000200600170-00.

"En ese mismo sentido se pronunció la Sección Primera en providencia del 22 de abril de 2010 dentro del proceso identificado con el número 2007-00050 con ponencia del Magistrado Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta:

"1.3. Se trata, entonces, de un concepto dado en desarrollo o cumplimiento del artículo 25 del C.C.A., el cual dispone de manera taxativa que las respuestas dadas en estos casos no comprometen la responsabilidad de las entidades que las atiendan, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución, y así se pone de presente al inicio de la respuesta a la petición de consulta que lo originó.

Síguese de ello que dicho concepto no constituye acto administrativo, y menos de carácter normativo que lo haga susceptible de la presente acción de nulidad, pues mediante el mismo no se establece ninguna disposición o regla que produzca efectos jurídicos, de allí que no es oponible ni vincula a los particulares como tampoco a autoridad alguna.

Como todo concepto jurídico no obligatorio jurídicamente, se trata de una opinión, apreciación o juicio, que por lo mismo se expresa en términos de conclusiones, sin efecto jurídico directo sobre la materia de que trata, que sirve como simple elemento de información o criterio de orientación, en este caso, para la consultante, sobre las cuestiones planteadas por ella.

De allí que las autoridades a quienes les corresponda aplicar las normas objeto de dicho concepto, no están sometidas a lo que en él se concluye o se opina, de modo que pueden o no acogerlo, sin que el apartarse del mismo genere consecuencia alguna en su contra,

Constitucional².

1. CONSIDERACIONES PREVIAS:

En primer lugar cabe aclarar que con la solicitud no se allegó documento alguno, en relación con la constitución de la persona jurídica surgida por el sometimiento del edificio o bien inmueble al régimen de propiedad horizontal, sino lo que se informa, es que las propietarias de las áreas privadas son entidades públicas, cuyos aportes son recursos públicos y se invierten en bienes públicos.

En ese sentido, las apreciaciones y consideraciones se realizan de forma general y abstracta, en relación con las inquietudes formuladas, y dentro del marco regulatorio de la propiedad horizontal.

2. INQUIETUDES FORMULADAS,

“1. Si las “Expensas comunes necesarias”, entendidas como las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben cancelar cada uno de los copropietarios de la propiedad horizontal para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos, al ingresar al patrimonio de la Persona Jurídica Propiedad Horizontal pierden la naturaleza pública, de ser afirmativa la respuesta, indicar cuáles son las disposiciones jurídicas que así lo establecen”.

De lo expuesto en la solicitud de concepto se puede colegir que algunas entidades públicas distritales son copropietarias de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001; que los recursos de dichas entidades son públicos, es decir, hacen parte del presupuesto anual del Distrito Capital; y que de tales recursos públicos deben destinar algún porcentaje para cubrir el pago de las expensas comunes necesarias de que trata la citada Ley.

Se pregunta si dichas expensas al ingresar al patrimonio de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, pierden la naturaleza pública.

Sobre el concepto de dineros o recursos públicos, el Consejo de Estado ha considerado³:

aspecto éste en que justamente se diferencia la circular de servicio con el simple concepto jurídico a que da lugar el artículo 25 del C.C.A., pues la circular de servicio obliga a sus destinatarios, so pena de incurrir en falta disciplinaria o administrativa. La circular de servicio es norma superior de los actos y conductas de sus destinatarios en el ejercicio de sus funciones relacionadas con los asuntos de que ella trata, mientras que el referido concepto jurídico no tiene ese carácter de ninguno modo para persona alguna.”

² Sentencia C-542 de 2005.

“Lo anterior no equivale, sin embargo, a hacer responder a la entidad por el contenido de los conceptos que emite en respuesta de un derecho de petición de consultas. Los conceptos emitidos por las entidades públicas en respuesta a un derecho de petición de consultas de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, insistimos, son orientaciones, puntos de vista, consejos y cumplen tanto una función didáctica como una función de comunicación fluida y transparente. De llegar a establecerse una responsabilidad patrimonial por el contenido de tales conceptos, entonces, esto podría traer como consecuencia no solo que se rompa el canal fluido de comunicación entre el pueblo y la administración que existe y se ha consolidado en virtud del ejercicio del derecho de petición de consultas, sino que podría significar, al mismo tiempo, la ruptura del principio de legalidad y con ello una vulneración del principio de estado de derecho por cuanto se le otorgaría a cada autoridad pública el derecho de hacer una interpretación auténtica de la ley.”

³ Providencia de la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo de noviembre 13 de 2001, C.P. Ligia López Díaz, rad. No. 11001-03-15-000-2001-0101-01(PI).

"En relación con el elemento "dineros públicos" el Consejo de Estado ha acogido interpretaciones que van desde la limitación de este concepto a "un símbolo", "un medio de cambio económico" hasta señalar que "no es posible extender o ampliar su alcance a todo bien o servicio cuantificable en dinero, es decir, aquellos bienes que tienen un precio, un valor de cambio establecido", porque la norma se refiere a dineros públicos y no a bienes públicos o fiscales. En los últimos años, el Consejo de Estado ha ampliado el concepto, comprendiendo dentro de la causal que se analiza, la existencia de instrumentos idóneos para la desviación de dineros públicos como ha ocurrido con la autorización y celebración de contratos estatales, la entrega de anticipos a los contratistas y las autorizaciones para realizar pagos de salarios.

No obstante esta posición jurisprudencial, han existido voces dentro de la misma Corporación que han pretendido ampliar el concepto de dineros públicos a la hacienda pública, entendida como el "conjunto de haberes, bienes, rentas, impuestos, etc., correspondientes al Estado para satisfacer las necesidades de la Nación"⁴. También se ha llamado la atención en la necesidad de no limitar el concepto a la idea de "moneda", para evitar "que la prohibición constitucional quede vaciada de contenido"⁵. (...). Se ha estimado que los dineros públicos -en plural- son el género y hacen relación a su representación "porque la Hacienda Pública se nutre de dineros provenientes de los impuestos, las tasas, las contribuciones, las cuotas parafiscales, los recursos provenientes del crédito interno y externo, entre otros, y todos estos dineros pueden estar representados en moneda, nacional o extranjera, en recursos financieros o en bienes y servicios..... No tendría lógica ni sería equitativo que pueda perderse la investidura porque se destinen indebidamente los dineros representados en moneda, mientras que tratándose de bienes o recursos de capital o de servicios, que los representan, no se cause la indignidad ni se evidencie la falta de honestidad de quienes malversen los dineros públicos, es decir, la hacienda pública"⁶. (...).

La Sala ha adoptado una postura interpretativa, del concepto jurídico de dineros públicos que permite, dentro de la vocación constitucional, hacer efectivas las acciones e instituciones que buscan imprimirle transparencia a la actividad pública. (...).

La Sala considera entonces que los dineros públicos, es decir, el caudal del Estado conformado por los impuestos, las tasas, las contribuciones y los recursos del capital deben cumplir la destinación prevista en el respectivo Presupuesto, de suerte que se haga efectivo el mandato del artículo 345 de la Constitución Política.

El énfasis interpretativo de la causal no ha de colocarse sobre la expresión "dineros públicos" sino sobre la forma en que se puede llevar a cabo su correcta destinación. En efecto, para la Sala, la indebida utilización de dineros públicos, puede llevarse a cabo de dos formas diferentes, de manera directa o de manera indirecta. Será DIRECTA cuando el congresista - con capacidad de ordenación del gasto - dispone ilícitamente de recursos del erario, bien sea para obtener finalidades particulares (a través, por ejemplo, de la celebración de contratos estatales sin establecer su necesidad, oportunidad o conveniencia, tal y como se examinó en la sentencia del 20 de junio de 2000, Expedientes AC-9875 y AC-9876) o para ordenar una destinación diferente a la establecida en el Presupuesto para esos dineros públicos. Y se presentará la destinación INDIRECTA cuando a pesar

⁴ Salvamento de voto del Consejero Libardo Rodríguez a la Sentencia AC- 4734 del 2 de julio de 1997, M.P. Dr. Germán Ayala.

⁵ Salvamento de voto del Consejero Manuel Urueta a la sentencia del 2 de julio de 1997, expediente AC-4734, M.P. Dr. Germán Ayala.

⁶ Aclaración de voto de la Consejera Ligia López Díaz a la Sentencia AC- 11.759 del 5 de junio de 2001, M.P. Dr. Manuel Urueta

de haber sido ordenado el gasto para el objeto previsto en el respectivo Presupuesto, el congresista propicia con su conducta una destinación distinta al objeto para el cual fueron consagrados.

Toda vez que la Constitución Política al instituir como causal de pérdida de investidura la "Indebida destinación de dineros públicos", no estableció que la misma tenía que ser DIRECTA, es plausible que esta destinación pueda ser INDIRECTA, como lo ha aceptado la Corporación en los casos señalados atrás.

Entonces, la Sala de acuerdo con el Ministerio Público, considera que la indebida destinación de dineros públicos - aún entendida bajo el criterio jurisprudencial exclusivamente monetario -, se configura no solamente cuando el congresista, en ejercicio de su cargo, "traiciona, cambia o distorsiona los fines y cometidos estatales preestablecidos en la Constitución, la ley o el reglamento", utilizando, aplicando o destinando directa e indebidamente los valores monetarios, sino también cuando utiliza intangibles o contratos como instrumentos para desviar los dineros públicos a fines distintos de los previstos en las disposiciones legales y reglamentarias.

En esta última hipótesis se presentará una indebida destinación de los dineros públicos en forma indirecta, toda vez que su utilización no autorizada, constituye una desviación de los recursos estatales, un gasto evidentemente no autorizado en objetivos diferentes del interés público. (...).

La anterior postura del Consejo de Estado fue retomada en el año 2005 por la Corporación⁷, al señalar:

"Primero. Que los dineros públicos, es decir, el caudal del Estado conformado por los impuestos, las tasas, las contribuciones y los recursos del capital deben cumplir la destinación prevista en el respectivo Presupuesto, de suerte que se haga efectivo el mandato del artículo 345 de la Constitución Política.

Segundo. La causal de pérdida de investidura por indebida destinación de dineros públicos no puede quedar restringida a la expresión de "dineros públicos" sino que debe ser extensiva a la forma en que se puede llevar a cabo su correcta destinación. En esa medida, la indebida utilización de dineros públicos puede llevarse a cabo de dos formas diferentes, de manera directa o de manera indirecta. Será DIRECTA cuando el congresista - con capacidad de ordenación del gasto - dispone ilícitamente de recursos del erario, bien sea para obtener finalidades particulares (a través, por ejemplo, de la celebración de contratos estatales sin establecer su necesidad, oportunidad o conveniencia, tal y como se examinó en la sentencia del 20 de junio de 2000, Expedientes AC - 9875 y AC - 9876) o para ordenar una destinación diferente a la establecida en el Presupuesto para esos dineros públicos. Y se presentará la destinación INDIRECTA cuando a pesar de haber sido ordenado el gasto para el objeto previsto en el respectivo presupuesto, el Congresista propicia con su conducta una destinación distinta al objeto para el cual fueron consagrados.

Tercero. Como quiera que la Constitución Política al instituir como causal de pérdida de investidura la "Indebida destinación de dineros públicos", no estableció que la misma tenía que ser DIRECTA, debe entenderse que tal destinación indebida pueda ser también INDIRECTA.

Cuarto. La indebida destinación de dineros públicos - aún entendida bajo el criterio jurisprudencial

⁷ Providencia de la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo de noviembre 1 de 2005, C.P. Ana Margarita Olaya Forero, rad. No. 11001-03-15-000-2005-00809-00(PI).

exclusivamente monetario - , se configura no solamente cuando el congresista, en ejercicio de su cargo, "traiciona, cambia o distorsiona los fines y cometidos estatales preestablecidos en la Constitución, la ley o el reglamento", utilizando, aplicando o destinando directa e indebidamente los valores monetarios, sino también cuando utiliza intangibles o contratos como instrumentos para desviar los dineros públicos a fines distintos de los previstos en las disposiciones legales y reglamentarias. En esta última hipótesis se presentará una indebida destinación de los dineros públicos en forma indirecta, ya que su utilización no autorizada, constituye una desviación de los recursos estatales, un gasto evidentemente no autorizado en objetivos diferentes del interés público y se materializa en el caso del Congresista, cuando los dineros públicos destinados para el cumplimiento de sus funciones terminan beneficiando a terceras personas ajenas al mencionado objetivo."

Según el Consejo de Estado, los dineros públicos entendidos como el caudal del Estado, están conformados por los impuestos, las tasas, las contribuciones y los recursos del capital, los cuales deben cumplir la destinación prevista en el respectivo Presupuesto, dándose una indebida destinación de estos dineros cuando se da una destinación diferente al fin para el cual fueron presupuestados.

Por su parte, el artículo 345 de la Constitución Política señala que no habrá ningún gasto público que no haya sido decretado, entre otras Corporaciones, por los concejos distritales, ni transferir crédito alguno a objeto no previsto en el respectivo presupuesto.

De lo anterior, se puede colegir que los recursos que las entidades públicas copropietarias de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, destinan dentro de sus respectivos presupuestos para el pago de las expensas comunes de que trata la Ley 675 de 2001, no pierden la connotación de dineros públicos, por el hecho de ser destinados o apropiados para un fin específico como es el pago de las expensas comunes necesarias, por cuanto según el artículo 3° ídem, dichas expensas se constituyen en *"Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos"*.

Por ello, dentro de los gastos generales que cada entidad pública debe prever para su funcionamiento, deben estar aquellos dirigidos al pago de las expensas comunes necesarias, cuando quiera que dichas entidades públicas sean propietarias del edificio donde funcionen y a su vez dicho inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, pues de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, *"Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal"*.

En ese orden de ideas, se tiene que: i) la entidad pública copropietaria de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, debe cumplir con el pago de las expensas necesarias comunes causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal; ii) los dineros que destina la entidad pública para el pago de las mencionadas expensas comunes, son públicos, al estar compuestos según lo expuesto por el Consejo de Estado, por impuestos, tasas, contribuciones y

recursos del capital, y demás, según el numeral IV del Decreto Nacional 111 de 1996; iii) los recursos destinados por las entidades públicas para el pago de expensas necesarias de que trata la Ley 675 de 2001, tienen una destinación específica, según los artículos 3°, 29, 31 y 35 de la Ley 675 de 2001; iv) los dineros destinados al pago de las expensas comunes deben estar incluidos dentro del presupuesto de la entidad; y, v) de acuerdo con el artículo 345 de la Constitución Política, los recursos presupuestados para el pago de expensas comunes, deben ser destinados exclusivamente para este fin.

Lo anterior guarda coherencia con los principios del Sistema Presupuestal del Distrito Capital consagrados en el artículo 13 del Decreto Distrital 714 de 1996, entre ellos, los de universalidad⁸, unidad de caja⁹, programación integral¹⁰ y especialización¹¹.

Por ello, en criterio de esta Dirección, las erogaciones que por concepto de expensas comunes necesarias fijadas de acuerdo con el coeficiente de propiedad, y con las que deben contribuir las entidades públicas propietarias o copropietarias de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio, no pierden su naturaleza de ser recursos o dineros públicos, sin perjuicio de la destinación específica que debe dárseles a las mismas, es decir, según la Ley 675 de 2001, para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio, últimos que además comprenden: el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Aunado a lo anterior, debe tenerse en cuenta que una vez se registre en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la escritura pública mediante la cual el edificio se somete al régimen de propiedad horizontal, surge una **persona jurídica**, cuyo objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal; su naturaleza es de carácter civil y no tiene ánimo de lucro; su patrimonio estará constituido por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

A su vez, téngase en cuenta que 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 del conjunto.

Así, la asamblea general está compuesta por los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001 y

⁸ Universalidad. El presupuesto contendrá la totalidad de los gastos públicos que se espere realizar durante la vigencia fiscal respectiva. En consecuencia ninguna autoridad podrá efectuar gastos públicos, erogaciones con cargo al Tesoro Distrital o transferir crédito alguno, que no figure en el presupuesto.

⁹ Unidad de Caja. Con el recaudo de todas las rentas y recursos de capital se atenderá el pago oportuno de las apropiaciones autorizadas en el Presupuesto Anual del Distrito Capital, salvo las excepciones contempladas en la Ley.

¹⁰ Programación Integral. Todo programa presupuestal deberá contemplar simultáneamente los gastos de inversión y de funcionamiento que las exigencias técnicas y administrativas demanden como necesarios para su ejecución y operación, de conformidad con los procedimientos y Normas Legales Vigentes. El programa presupuestal incluye las obras complementarias que garanticen su cabal ejecución.

¹¹ Especialización. Las apropiaciones deben referirse en cada Entidad de la Administración a su objeto y funciones y se ejecutarán estrictamente conforme al fin para el cual fueron programadas.

en el reglamento de propiedad horizontal, entre cuyas funciones están las de:

- “1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.*
- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*
- 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*
- 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.*
- 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.”*

Para el presente caso, la asamblea general estará constituida por todas las entidades públicas propietarias y/o copropietarias, o sus representantes o delegados, del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, quienes tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, decisiones que deberán adoptarse de conformidad con las normas legales y reglamentarias, que serán obligatorias para todos los propietarios, para el administrador, los demás órganos, y para los usuarios y ocupantes del edificio, y que deben constar en actas.

En asamblea general se examina la situación general de la persona jurídica, se efectúan los nombramientos, se aprueban las cuentas del último ejercicio y el presupuesto del siguiente año a su reunión.

Nótese que la asamblea, es decir, todas las entidades públicas propietarias y/o copropietarias del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, participan del nombramiento y remoción del administrador; de la aprobación o no de los estados financieros y el presupuesto anual, así como de las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias; de la elección y remoción de los miembros del consejo de administración y del revisor fiscal, si existiere; y de la aprobación de las reformas al reglamento de propiedad horizontal, entre otras actuaciones.

Frente al administrador de la persona jurídica, este debe ser designado por la Asamblea General de propietarios, salvo donde exista consejo de administración, evento en el cual deberá ser designado por esta instancia. Dicho administrador ejerce la representación legal de la persona jurídica y realiza la administración del edificio. Los contratos y actos que celebre el administrador se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. En cuanto a su responsabilidad, el administrador responde por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, presumiéndose su culpa leve en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 señala que el administrador del edificio tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo de las expensas requeridas para la administración del inmueble, y adicionalmente somete a la aprobación de la asamblea general el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual; prepara y somete a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal; bajo su dependencia y responsabilidad lleva la contabilidad del edificio; el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal; administra con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y los destina a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, entre otras funciones.

A su turno, el Consejo de Administración en aquellos edificios de uso mixto, es decir, los que tengan diversas destinaciones tales como oficinas, y que tengan menos de treinta (30) bienes privados (Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común), es potestativa su consagración, de acuerdo con lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal, órgano al que le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

El artículo 56 ídem, establece que los edificios de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con revisor fiscal elegido por la asamblea general de propietarios, el cual no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. Dicho revisor fiscal está encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, y debe ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001.

Como se aprecia de las disposiciones antes transcritas, si bien la persona jurídica que nace una vez inscrita la escritura pública mediante la cual se somete un edificio al régimen de propiedad horizontal,

tiene unas funciones específicas como es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, dicha persona jurídica no tiene ánimo de lucro, es decir, que las expensas con las que contribuyen los propietarios de los bienes que conforman la copropiedad no pueden tener otra destinación diferente a la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio, y que comprenden el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos bienes, lo que significa que los recursos de tales expensas deben invertirse en el mismo edificio.

Para el caso presente, se tiene que:

- Las entidades públicas propietarias del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, deben concurrir al pago de las expensas que en asamblea general constituida por ellas mismas, hayan fijado, recursos que deberán estar incluidos dentro del presupuestos de dichas entidades y destinados específicamente al pago de tales expensas.
- Los recursos por estar incluidas dentro del presupuesto de las entidades públicas, no pierden su connotación de ser públicos, sino que tienen una destinación específica, como es el pago de expensas en los términos de la Ley 675 de 2001.
- La asamblea general está compuesta por los representantes o delegados de las entidades públicas propietarias del edificio, al igual que el Consejo de Administración. Respecto de este último, siempre y cuando la existencia de dicho consejo este consagrado en el reglamento de propiedad horizontal;
- La asamblea general es quien designa al administrador cuando el edificio no cuenta con consejo de administración; también designa al consejo de administración si en el reglamento se prevé su existencia, y también designa al revisor fiscal.
- Si bien tanto la asamblea, como el consejo de administración, el administrador y el revisor fiscal, ejercen sus funciones de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, en la Ley 675 de 2001, y las normas legales y reglamentarias, cada órgano de dirección y/o administración y/o control, debe cumplir sus funciones buscando que se cumpla el fin de la persona jurídica, para lo cual, en criterio de esta Dirección, pueden solicitar los informes, revisar las cuentas, verificar los estados financieros, la ejecución del presupuesto, examinar la situación de la persona jurídica, actividades que se enmarcan dentro del ejercicio de las funciones asignadas a cada uno de dichos órganos y/o personas por la Ley 675 de 2001, máxime si se tiene en cuenta que los dineros que las entidades públicas propietarias del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal son públicos, y que el ordenador del gasto de tales entidades, debe procurar que dichos recursos de destinen efectivamente para el fin para el cual fueron apropiados o destinados en el presupuesto de la entidad¹², es decir, para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

¹² "Este cargo debe desestimarse pues el cumplimiento de los requisitos formales dentro del proceso contractual, per se, no exonera de responsabilidad al ordenador del gasto respecto de la vigilancia de las condiciones sustanciales de un contrato, como es el precio, ya que es su deber, entre otros, evitar que la administración incurra en sobre costos que generan empobrecimiento al Estado y, obviamente, enriquecimiento correlativo sin justa causa al particular contratista". Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda – Subsección B, C.P. Jesús María Lemos Bustamante, providencia del 4 de octubre de 2007, rad. No. 11001-03-25-000-2003-00119-01(0623-03).

“2. Si los bienes que son de propiedad del Distrito Capital, pierden la naturaleza de públicos y se vuelven privados por el hecho de entrar a aplicar una norma que regula la propiedad horizontal de bienes privados, en caso afirmativo indicar las disposiciones jurídicas que así lo establezcan.”

Según se expone en la solicitud de concepto, algunas entidades públicas distritales son copropietarias de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, y se indica que dichas entidades son propietarias de las áreas privadas del edificio, en el entendido, que también lo son de las áreas comunes del edificio.

La citada Ley 675 de 2001 trae las siguientes definiciones:

“ARTÍCULO 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. (...).

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...).

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. (...)"

De conformidad con las anteriores definiciones, una vez sometido el edificio al régimen de propiedad horizontal, queda conformado por los bienes privados y los bienes comunes. A su vez, el edificio puede tener un uso mixto, es decir, cuando algunos inmuebles del edificio están destinados, entre otros usos, a oficinas. De igual forma, las partes del edificio que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados y que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, se llaman bienes comunes. Además, hay bienes denominados comunes esenciales, que son los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Por su parte, el artículo 5° ídem consagra los requisitos mínimos que debe contener la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, y señala que además de tales contenidos, dichos reglamentos incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001, y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

El artículo 16 íbidem, prevé la identificación de los bienes privados o de dominio particular -que para el caso de marras, serán las áreas de propiedad de las entidades públicas-, en el reglamento de propiedad horizontal, lo cual implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Los artículos 19 y 23 ejusdem, definen el alcance y la naturaleza de los bienes comunes, así como el régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2º. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general”.

“ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2º. *En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes”.*

Por su parte, el artículo 32 de la misma Ley 675 de 2001, establece el objeto de la persona jurídica surgida por la constitución de la propiedad horizontal, cual es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

De las definiciones anotadas, no se evidencia el hecho que un edificio cuya propiedad está en cabeza de entidades públicas, por someterse al régimen de propiedad horizontal, cambie la destinación que se la haya dado al mismo, pues la Ley 675 de 2001, en manera alguna regula el cambio de destinación de los bienes de dominio particular que integran el edificio sometido a propiedad horizontal, y tampoco lo hace respecto de los bienes comunes, y menos se encarga de establecer que dichos bienes quedan sometidos a un régimen privado. Lo que señala la citada Ley, es que el edificio conformado por bienes privados y por bienes comunes, queda sometido al régimen de propiedad horizontal, y en ese sentido, la persona jurídica resultante de la constitución del edificio a dicha propiedad horizontal, debe *administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*, independientemente de la naturaleza pública o privada que ostenten los bienes privados (inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal), que conforman la propiedad horizontal.

“3. Si los bienes comunes, los elementos y zonas de un edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio público, se vuelven privados al ser traspasados a la persona jurídica creada con base en la Ley 675 de 2001, en caso afirmativo indicar con fundamento en que disposiciones legales.”

Tal y como se anotó en precedente, los bienes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, es decir, aquellas *“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”*, y cuya propiedad tanto de los bienes de dominio privado o particular -valga anotar las áreas del edificio pertenecientes a entidades públicas-, como de los bienes comunes, están en cabeza de las entidades públicas, no pierden su naturaleza de bienes públicos, por el hecho de someterse el edificio al régimen de propiedad horizontal, pues la Ley 675 de 2001 no dispuso que por el hecho que un edificio público se sometiera a dicho régimen, dejaba de ser público para volverse privado.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el objeto de la persona jurídica naciente del sometimiento del edificio a la propiedad horizontal, es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y su patrimonio está conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Téngase en cuenta que el objeto de la persona jurídica es administrar los bienes comunes, sin que la Ley 675 de 2001 haya señalado que dichos bienes deberán ser traspasados a esta persona jurídica, y menos que los bienes comunes de un edificio público se vuelven privados por el hecho que su administración corresponda a la entidad sin ánimo de lucro, aunado al hecho que el patrimonio de la persona jurídica está compuesta por los recursos provenientes de los rubros antes mencionados. En ese sentido, se concluye que los bienes comunes en manera alguna son traspasados a la persona jurídica sin ánimo de lucro, y menos, dejan de ser públicos para constituirse en privados. Lo que sucede es que tales bienes comunes pasan a ser administrados por esta persona jurídica.

“4. Si puede una norma como la Ley 675 de 2001, que no regula específicamente la Propiedad Horizontal para bienes públicos aplicarse a estos casos, en caso negativo como se llenaría este vacío o si tal actuación es ilegal, en cualquiera de los casos favor citar las normas que así lo establezcan.”

La Ley 675 de 2001 no hace distinción entre propiedad horizontal de edificios de naturaleza pública o privada, pero tampoco prohíbe que los edificios públicos en los que la propiedad de sus áreas radique en cabeza de varias entidades públicas, pueda someterse a dicho régimen, caso en el cual queda sometido a las disposiciones contenidas en el régimen de propiedad horizontal.

En ese sentido, por no estar dentro de sus funciones, esta Dirección no está llamada a llenar los vacíos que contienen las Leyes expedidas por el Congreso de la República, ni a calificar la legalidad o ilegalidad de las actuaciones de los representantes legales de las entidades públicas propietarias de edificios públicos, cuando deciden someter los edificios públicos de los cuales ostentan su titularidad, al régimen de propiedad horizontal.

Lo anterior, considerando que ninguna autoridad del Estado puede ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución, la ley y el reglamento, y que los servidores públicos son responsables por la infracción de la Carta Magna y la ley, así como por la omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 6°, 121 y 123 Superiores.

Lo que si resulta claro, es que de acuerdo con lo previsto en el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, los reglamentos de propiedad horizontal deberán incluir las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la referida Ley, y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. Es decir, será el reglamento el que tendrá que regular todo lo relativo al funcionamiento de la propiedad horizontal, cuando el edificio sometido a dicho régimen sea de propiedad de entidades públicas, y las reglas bajo las cuales se realizará el control de los dineros que se pagarán por concepto de expensas y su correspondiente destinación y ejecución, entre otras actuaciones.

“5. Si la Ley 675 de 2001 puede cambiarle la naturaleza de públicos a los bienes y recursos del Estado y convertirlos en privados por el solo hecho de conformar una persona jurídica creada con base en esta misma norma, en caso negativo (si siguen siendo públicos) el control fiscal abarcaría la vigilancia tanto de los bienes que conforman la copropiedad como los recursos que aporta cada uno de los copropietarios (entidades públicas dirigidas por servidores públicos).”

A la primera parte de la pregunta, se responde en los mismos términos esbozados en las respuestas a las inquietudes 1°, 2° y 3°.

De otra parte, no corresponde a esta Dirección ilustrar el campo de aplicación del control fiscal que deben hacer los órganos de control creados por la Constitución y la ley, sino que de acuerdo con sus competencias, cada órgano deberá cumplir las disposiciones que les resulten aplicables con el fin de ejercer las funciones que les han sido conferidas.

No obstante, sin que lo expuesto se constituya en un criterio único y de aplicación o interpretación exclusiva, y como quiera que la vigilancia de la gestión fiscal del Estado incluye un control financiero, de gestión y de resultados¹³, y que para el caso en particular del presente pronunciamiento, se trata de dineros públicos que las entidades públicas destinan de su presupuesto para el pago de expensas destinadas a la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, del cual son propietarias, y que según el artículo 3° de la Ley 42 de 1993, en concordancia con el artículo 2° ídem, son sujetos de control fiscal en el orden territorial los organismos que integran la estructura de la administración municipal, los órganos autónomos e independientes como los de control, las sociedades de economía mixta, las empresas industriales y comerciales del Estado, los particulares que manejen fondos o bienes del Estado, las personas jurídicas y cualquier otro tipo de organización o sociedad que maneje recursos del Estado en lo relacionado con éstos, esta Dirección considera que el control fiscal debe hacerse sobre los recursos que las entidades públicas destinan para el pago de expensas en relación con la propiedad horizontal, por ser dineros públicos, en cuanto que los mismos sean destinados específicamente para el fin al cual fueron asignados.

Tal y como se expuso en el concepto anterior dirigido a ese Despacho, la ley no asignó a ninguna entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, la función de ejercer inspección y vigilancia a las personas jurídicas surgidas de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, por lo cual será en el marco de la ley que regula la actividad de la vigilancia del control fiscal, en la que deberá mirarse si dicho control se extiende a la persona jurídica sin ánimo de lucro surgida de la constitución al régimen de propiedad horizontal, de un edificio de propiedad de entidades públicas.

Por ello, la persona jurídica si bien no tiene ánimo de lucro y su naturaleza es de carácter civil, debe tenerse en cuenta que frente al caso particular del asunto consultado, los recursos que maneja son públicos, y por ello esta Dirección considera que si bien la ley no asignó a una entidad específica la función de inspección, vigilancia y control de las mismas, el control fiscal puede realizarse sobre dichas personas jurídicas, en cuanto administran recursos públicos provenientes de entidades públicas, con el fin de verificar que efectivamente tales recursos públicos hayan cumplido el fin para el cual fueron presupuestados y destinados.

Lo anterior, sin perjuicio de las funciones que al interior de las citadas personas jurídicas, la Ley 675 de 2001 consagró como de responsabilidad de sus tres (3) órganos de dirección y administración, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador de edificio o conjunto; y de las facultades de control por parte del revisor fiscal en los edificios de uso mixto, encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, y cuyas actuaciones deben estar enmarcadas dentro de las disposiciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001.

¹³ Artículo 267 de la Constitución Política.

¹⁵



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

“6. Si la gestión que realiza el administrador que designa el Consejo de Administración, puede ser objeto del control fiscal que ejercen las contralorías y auditorías reguladas por la Constitución Política de Colombia, atendiendo a su forma de vinculación, a la normatividad que le es aplicable y a la naturaleza de los bienes y recursos que maneja y que se invierten en la conservación y mantenimiento de bienes públicos.”

Se responde en los mismos términos de la respuesta anterior.

“7. Cuáles serían las disposiciones jurídicas, principios y demás regulaciones normativas que deben tener en cuenta las entidades públicas que se encuentran ubicadas en inmuebles conformados como propiedad horizontal de la que forman parte exclusivamente bienes públicos y cuya finalidad es establecer la administración y mantenimiento de áreas comunes entre otras”.

Se responde con base en las consideraciones y respuestas precedentes.

“8. Finalmente, me permito solicitarle se sirva informar en qué estado se encuentra el proyecto de Ley 007/2010 -08 que fue presentado por los Senadores Alexandra Moreno Piraquive, Gloria Stella Díaz Ortiz, Manuel Virguez y Carlos Alberto Baena López, con el fin de modificar y adicionar la Ley 675 de 2001”.

Al respecto, se sugiere acudir a la Secretaría General de la Cámara de Representantes o del Senado de la República¹⁴, con el fin que le informen el trámite dado al proyecto de ley en mención, teniendo en cuenta que es en dichas Secretarías ante las cuales se radican los proyectos de ley, y por lo tanto, quienes pueden con exactitud, indicar si el proyecto fue archivado, si fue presentado nuevamente, si se discutió en las Comisiones o plenarias correspondientes, si se presentaron ponencias, etc.

Atentamente,

LUIS EDUARDO SANDOVAL ISDITH
Director Jurídico Distrital (E)

MARÍA FERNANDA BERMEO FAJARDO
Subdirectora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

c.c. N.A.

Anexos: N.A.

Proyectó: Duvan Sandoval Rodríguez
Revisó: María Fernanda Bermeo Fajardo

¹⁴ Ley 5ª de 1992, “Artículo 139. Presentación de proyectos. Los proyectos de ley podrán presentarse en la Secretaría General de las Cámaras o en sus plenarias”.

