SECRETARÍA JURÍDICA
Alcaldía de Cajicá

COMUNICADO N° 001 DE 2018
SECRETARÍA JURÍDICA DE CAJICÁ

PARA: **ADMINISTRADORES, COPROPIETARIOS Y ÓRGANOS INTERNOS DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ**

ASUNTO: **CONFLICTOS INTERNOS DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES**

Respetados administradores, copropietarios e integrantes de los órganos internos de las propiedades horizontales,

En atención a las múltiples solicitudes de asesoría jurídica relacionados con la solución a los diferentes conflictos que se presentan al interior de las propiedades horizontales presentadas ante esta Secretaría Jurídica, me permito realizar las siguientes precisiones al respecto:

La Secretaría Jurídica fue creada mediante el Decreto N° 090 del 23 de noviembre de 2016, dentro de las funciones relacionadas con los asuntos jurídicos y administrativos se encuentra la "Dirección, coordinación, ejecución, evaluación y control de procesos relacionados con procesos administrativos internos, recursos, tutelas, acciones populares, derechos de petición, **personerías jurídicas**, permisos y licencias de su competencia".

En relación con las Personerías Jurídicas, la Secretaría Jurídica realiza el Registro, Inscripción y Certificación de las Propiedades Horizontales, de los administradores y/o representantes legales elegidos de la respectiva copropiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001[1] "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

Frente a la asesoría jurídica mencionada en el párrafo inicial, es importante aclarar, que el objetivo de la Secretaría Jurídica es brindar asesoría y asistencia a la administración municipal, en lo relacionado con asuntos jurídicos, judiciales y administrativos, así como, la coordinación y ejercicio de la representación judicial del municipio; su propósito es asegurar la unidad de criterio jurídico a nivel institucional, garantizando la seguridad jurídica, transparencia y legalidad de la gestión administrativa, y no prestar un servicio jurídico a la comunidad, ni intervenir en la resolución de conflictos al interior de las propiedades horizontales, como se ha interpretado erróneamente.

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 prevé los siguientes mecanismos para resolver las controversias originadas con ocasión de la aplicación de régimen de propiedad horizontal:

1. Cuando se pretenda controvertir una decisión de la Asamblea General de Propietarios, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 indica que el administrador, el

[1] **ARTÍCULO 8º.** Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -
Dirección: Calle 2A No. 4-07 CAJICA - CUNDINAMARCA - COLOMBIA Código postal: 250240

revisor fiscal y los propietarios podrán impugnarla dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del acta que la contenga, por vía judicial a través de un proceso verbal (artículo 382 de la Ley 1564 de 2012).

Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios que impongan sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias tienen un mecanismo especial de impugnación, el cual se encuentra consagrado, por vía de remisión, en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001, la cual podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

2. El artículo 58 de la Ley 675 de 2001 indica que para solucionar las controversias que se presenten entre *"los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal (…)"* se debe acudir al Comité de Convivencia y a mecanismos alternativos para la solución de conflictos.

Cabe anotar que la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T 034 de 2013 frente al Régimen de Propiedad Horizontal ha manifestado lo siguiente:

> *"No cabe duda que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como resultado del ejercicio del derecho a la propiedad de sus integrantes. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que en ellos se incluyan deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas. En cuanto el alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique".*

Por lo anteriormente expuesto, se aclara que no es competencia de la Secretaría Jurídica conocer, emitir concepto o asesoría alguna frente a los conflictos internos que surgen al interior de las propiedades horizontales, teniendo en cuenta que este tema se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico a través de la Ley 675 de 2001.

Agradezco su amable atención.

Con invariable respeto,

JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS
Secretario Jurídico

" Garantizar los derechos de las esenciales de la comunidad Cajiqueña para una vida digna, NUESTRO COMPROMISO"

Proyectó: María E. Beltrán J. – Profesional Universitario
Andrés Espitia – Técnico Administrativo
Revisó y Aprobó: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas – Secretario Jurídico

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -
Dirección: Calle 2A No. 4-07 CAJICA - CUNDINAMARCA - COLOMBIA Código postal: 250240