ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL

Secretaría Jurídica Distrital
Alcaldía Mayor de Bogotá
Rad. No. 2-2016-90950
Fecha: 08/09/2016 07:41:26
Destino: JUAN JOSE CENDALES C
Copia: N/A
Anexos: N/A

2310460
Bogotá, D.C.,

Señor
JUAN JOSÉ CENDALES C.
Cra. 55 No. 161 A-67 Apto 614 Torre 4
Ciudad

Asunto: Respuesta a consulta elevada ante la Superintendencia de Sociedades / Radicado No. 2016-01-404083. Radicados Nos. 3-2016-90062 y 1-2016-90367.

Respetado señor Cendales:

Esta Dirección recibió oficio de la Superintendencia de Sociedades, mediante el cual "*de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015*", remite la consulta elevada por usted ante dicho organismo, relacionada con una entidad sin ánimo de lucro, por considerar el asunto de competencia de "SUPER PERSONAS JURÍDICAS" de la Alcaldía Mayor.

En la mencionada solicitud de consulta hace algunas manifestaciones sobre la propiedad horizontal, requiriendo que se absuelva, entre otras, la siguiente inquietud:

"Con estas premisas, muy comedidamente, les solicito que se dignan informarme qué entidad está facultada para supervisar la contabilidad de las sociedad sin ánimo de lucro constituidas por la propiedad horizontal."

Seguidamente refiere el caso específico que motivó la consulta, y formula otra inquietud, así:

"*Mi inquietud se basa en que si la Superintendencia de Sociedades tiene jurisdicción sobre estas sociedades sin ánimo de lucro, se sirva emprender una acción tendiente a investigar esta anomalía que se ha presentado en el citado conjunto residencial; si no es de su competencia, por favor me indiquen qué entidad vigila la contabilidad de los entes sin ánimo de lucro para la propiedad horizontal, pues la propiedad horizontal se ha tornado informal con la excusa de que son sin ánimo de lucro.*".

Antes de abordar lo relativo a las inquietudes formuladas, procede manifestar que las diferentes entidades y organismos que integran la Administración Distrital, están instituidas, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con los artículos 311 y 322 de la Constitución Política, para cumplir las funciones y prestar los servicios a cargo del Distrito

Capital, promover el desarrollo integral del territorio, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo del territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de los habitantes; garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad, y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

En ese orden de ideas, cada entidad y organismo distrital debe cumplir con las funciones y competencias asignadas por la normativa legal, reglamentaria y distrital correspondiente, teniendo en cuenta que según el artículo 123 de la Constitución Política, los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad, y ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento, sin que por disposición del artículo 121 Superior, ninguna autoridad del Estado pueda ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la misma Constitución y la ley, aunado al hecho de que el artículo 6 ídem, establece que los servidores públicos son responsables por infringir la Constitución y las leyes, así como por la omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

El artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, correspondiendo según el artículo 36 ídem, la dirección y administración a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador.

El numeral 2 del artículo 38 ídem, señala como función de la asamblea general "*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*", en tanto que el artículo 39 le atribuye la función de considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

El artículo 51 ibídem, contempla como funciones del administrador las de: "*1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros", "4. Preparar y someter 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"* y *"5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto*".

El artículo 56 de la misma Ley 675 de 2001, determina que los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios; mientras que en tratándose de los edificios o conjuntos de uso residencial, es

facultativo contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. Respecto de sus funciones, el artículo 57 ídem, señala que: "*Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde 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 presente ley*".

Por su parte, el artículo 58 de la pluricitada Ley 675 de 2001, consagra respecto de la solución de conflictos lo siguiente:

> "***Artículo 58***. *Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos 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, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*
>
> *1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*
>
> *2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*
>
> ***PARÁGRAFO 1º.*** *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*
>
> ***PARÁGRAFO 2º.*** *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.".*

El artículo 17 del Código General del Proceso atribuye la competencia a los jueces civiles municipales, en única instancia, para conocer: "*4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal*".

Tal y como se observa de las disposiciones antes transcritas, la dirección y administración de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración y al administrador, siendo facultad de la asamblea aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

Al administrador por su parte, le corresponde llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto, y en aquellos conjuntos o edificios donde se tenga Revisor Fiscal, este será el encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, correspondiéndole ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, y las establecidas en la misma Ley 675 de 2001.

Así mismo, para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto; o entre estos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica; se podrá acudir al comité de convivencia y a los mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Adicionalmente, se podrá acudir a los jueces civiles municipales, con ocasión de los mismos sujetos mencionados, todo en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

Hasta aquí no se observa que la Ley 675 de 2001 atribuya a alguna entidad u organismo estatal, competencia alguna para supervisar o vigilar la contabilidad de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, ni tampoco para ejercer la función de inspección y vigilancia a tales personas jurídicas, pues la misma directamente le atribuye a la asamblea general las funciones de: "*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*", y de "*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*", mientras que al revisor fiscal le corresponde cumplir las funciones previstas en la Ley 43 de 1990, sus modificatorias y los decretos reglamentarios de la misma.

Para el efecto, hay que aclarar que la Ley 675 de 2001 asigna algunas funciones a los alcaldes, las cuales están contenidas en el artículo 8, así:

> "Artículo 8. *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."

En igual sentido, el parágrafo del artículo 47 ídem, establece que: "*Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo*".

Del contenido de las anteriores disposiciones, resulta claro que existen algunas obligaciones específicas a cargo de los alcaldes, las cuales pueden ejercer por si mismos o a través de sus delegados, y para el caso de Bogotá, D.C., el Alcalde Mayor mediante el artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2001, adicionado con un parágrafo por el artículo 3 del Decreto Distrital 192 de 2002, delegó en los/as Alcaldes/as Locales, las funciones a las que aluden los artículos 8 y el parágrafo del artículo 47 ídem.

Entonces y conforme a lo expuesto, la Ley 675 de 2001 fijó unas funciones específicas a cargo de los alcaldes municipales o distritales, contempladas en el artículo 8 y el parágrafo del artículo 47, dentro de las cuales no se encuentra ninguna que atribuya a tales autoridades, efectuar actividades de vigilancia, control y supervisión de la contabilidad de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Adicionalmente a lo expuesto, dentro de las funciones y competencias de las entidades y organismos del Distrito Capital, ninguna tiene funciones relacionadas con el ejercicio de la inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, ni tampoco que tengan competencias para vigilar o supervisar las labores de contabilidad de tales entidades sin ánimo de lucro.

En igual sentido, dentro de los contenidos del articulado de la citada Ley 675 de 2001, no se establece otra autoridad para que cumpla con las actividades de supervisión y vigilancia de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro originadas en la constitución de la propiedad horizontal.

De lo hasta aquí expuesto, se colige que la Ley 675 de 2001, de una parte, consagró la existencia de tres (3) órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador de edificio o conjunto, encargados de cumplir las funciones expresamente señalados en dicha ley, en los decretos reglamentarios de la misma, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios; y de otra parte, si bien previó la

obligatoriedad en los conjuntos de uso comercial o mixto, de contar con Revisor Fiscal, ninguna disposición de la referida Ley asignó a entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, la función de ejercer inspección y vigilancia a las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, ni para revisar y supervisar la contabilidad, pues como se anotó, la función otorgada a los alcaldes distritales fue sólo en relación con la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la señalada Ley, y ordenar la entrega de copia de actas a los propietarios, cuando estas les sean negadas.

Por lo anterior, como se mencionó en precedente, los conflictos que surjan de 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, deberán ser resueltos de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 678 de 2001, en concordancia con el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, sin perjuicio de las funciones que la Ley le otorga en materia de asuntos contables a los revisores fiscales, para aquellos edificios en los que se cuente con el mismo y que estén sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En los anteriores términos, con el alcance del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y desde el ámbito de competencias de esta Dirección[1], se da respuesta a su consulta remitida por la Superintendencia de Sociedades, organismo que en el oficio de traslado de la petición, no mencionó si tenía alguna competencia en relación con los hechos e inquietudes descritos en la solicitud, según lo interrogado directamente a dicha Superintendencia, por el peticionario.

Atentamente,

PEDRO ANDRÉS CUÉLLAR TRUJILLO
Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos (E)

c.c. N.A.

Anexos: N.A.

Proyectó: Duvan Sandoval Rodríguez
Revisó: Pedro Andrés Cuéllar Trujillo

[1] Las funciones de la Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos normativos están contenidas en el artículo 11 del Decreto Distrital 323 de 2016.