

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20231300031223Bogotá D.C, 2023-08-09
130**MEMORANDO**

PARA: ARMANDO LOZANO REYES
Subdirección de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público

DE: CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Jurídica

REFERENCIA: 20233030028163**ASUNTO:** Solicitud de concepto jurídico – propiedad horizontal.

Estimado Arquitecto Lozano, cordial saludo.

Esta Oficina Jurídica recibió la comunicación del asunto, mediante la cual informa que, respecto de algunos predios que administra el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en el Edificio Junín Ubicado en la Calle 17 7 71. Indica que 22 de abril de 2023 se realizó asamblea general de copropietarios, dentro de los cuales asistieron entre otros, herederos con voz y voto de uno de los inmuebles del Edificio Junín. Con base en ello, plantea una serie de interrogantes que procederán a ser evaluados por esta Oficina Jurídica:

1. *“Una persona natural o jurídica que tiene calidad de mero tenedor, poseedor o heredero de un predio que hace parte de la Propiedad Horizontal, ¿Puede tener voz y voto dentro de las asambleas de la copropiedad?”*

El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 señala lo siguiente:

“La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.



Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”.

A partir de lo anterior, se deduce que:

- La asamblea general es integrada por propietarios o sus representantes o delegados.
- Todo propietario tiene el derecho de participar y votar basándose en el coeficiente de copropiedad de su bien.

Por ende, solo los propietarios, o sus representantes o delegados debidamente acreditados, tienen voz y voto.

Respecto del tema planteado, la Corte Constitucional en Sentencia C-318 de 2002 señaló lo siguiente:

“De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

(...) 4.6 Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

(...) De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en



cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.

En consecuencia, el cargo general aducido por el actor, en el sentido de que la Ley sólo reguló los derechos de los propietarios y desconoció los derechos de quienes no lo son, como los tenedores, arrendatarios, poseedores, etc., no prospera, por las razones expuestas, pero habrá de entenderse condicionado a lo expuesto en párrafos precedentes, como se indicará, para mayor precisión en la parte resolutive de esta sentencia.

4.8 Finalmente, sólo hay que decir, como lo pusieron de presente el interviniente y el señor Procurador, el actor asimila las nociones de propietario con las de poseedor, tenedor, arrendatario, y, en general, con la de cualquier persona, y que bajo cualquier título, que sea morador de un edificio o conjunto bajo el régimen de propiedad horizontal.

Como las diferencias son obvias, basta remitirse al Código Civil, para descartar que con la expedición de la Ley 675 se viole el derecho de quienes no son iguales, como es el caso que se examina" (Subrayado fuera del texto original).

Con base en lo anterior, para este despacho es importante efectuar las siguientes precisiones respecto de los poseedores y los herederos:

1. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el concepto 12374 del 2009, aclaró que en el contexto de sucesiones ilíquidas, primero se debe reconocer la calidad de heredero y, a continuación, nombrar un representante legal o albacea. Estos representantes administran los bienes en propiedad horizontal hasta que finalice el proceso sucesoral.
2. Según el artículo 783 del Código Civil Colombiano, aquel heredero que administra un bien tras la muerte del propietario es considerado poseedor de la herencia desde el momento de su deferencia, lo cual eventualmente le concede el derecho de participar en la asamblea de copropietarios.
3. El artículo 762 del mismo Código establece que si alguien demuestra tener la posesión de un bien "con ánimo de señor o dueño", se le reconoce como poseedor, otorgándole derechos similares a los del propietario y, por ende, permitiéndole participar en la asamblea.

Concluyendo, los meros tenedores no poseen voz y voto en las asambleas. Sin embargo, los poseedores y herederos sí tienen potencialmente el derecho de participar y decidir, siempre y cuando cumplan con las condiciones legales mencionadas.

2. ***"Un heredero dentro de un proceso judicial de sucesión, ¿Puede tener voz y voto dentro de las asambleas de la copropiedad?"***



Como se indicó al dar respuesta al numeral 1 de su consulta, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el concepto 12374 del 2009, aclaró que, en el contexto de sucesiones ilíquidas, primero se debe reconocer la calidad de heredero y, a continuación, nombrar un representante legal o albacea. Estos representantes administran los bienes en propiedad horizontal hasta que finalice el proceso sucesoral.

Asimismo, según el artículo 783 del Código Civil Colombiano, aquel heredero que administra un bien tras la muerte del propietario es considerado poseedor de la herencia desde el momento de su deferencia, lo cual eventualmente le concede el derecho de participar en la asamblea de copropietarios.

3. *“En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿qué formalidades o calidades debe acreditar el heredero?”*

Respecto a la forma en que se debe acreditar o probar la calidad de heredero que se alega, la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia del 26 de agosto de 1976¹ señaló:

“Como ya quedó insinuado atrás, demostrando que se tiene vocación a suceder en el patrimonio del causante, ya por llamamiento testamentario, ya por llamamiento de la ley, y, además, que se ha aceptado la herencia. Debe, pues, quien invoca el título de heredero, aportar copia del testamento, debidamente registrada, en que se le instituyó asignatario, o copia de las actas del estado civil que demuestran su parentesco con el difunto, vínculo del que se deriva su derecho sucesorio, pues como lo estatuye el artículo 1298 del Código Civil, la herencia queda aceptada expresamente por quien toma el título de heredero. También puede demostrarse esta calidad con copia del auto dictado dentro del respectivo proceso sucesorio, en que se haya declarado que se le reconoce esta calidad a la persona que la invoca. Es apenas lógico, como lo ha sostenido la Corte desde 1926, aunque con alcance diferente, que la copia del auto por medio del cual el Juez que conoce del proceso sucesorio, reconoce como heredero a cierta persona, sirve de prueba en otro proceso de la dicha calidad, de heredero, ‘mientras no se demuestre lo contrario en la forma prevenida por la ley’ por la potísima razón de que para que el Juez hiciera ese pronunciamiento, previamente debía obrar en autos la copia del testamento o de las actas del estado civil respectivas y aparecer que el asignatario ha aceptado”

Para acreditar o probar la calidad de heredero que se alega, de acuerdo con lo establecido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 26 de agosto de 1976, un individuo debe demostrar lo siguiente:

1. **Vocación para suceder:** Debe probarse que existe una vocación o derecho a suceder en el patrimonio del causante. Esto puede ser:
 - 1.1. *Por llamamiento testamentario:* A través de un testamento en el que se nombra al heredero.

¹ <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2022/03/26-08-1976-gj-52-338.pdf>



1.2. *Por llamamiento de la ley:* Siendo el caso en el que por disposiciones legales se le reconoce como heredero.

2. **Aceptación de la herencia:** Según el artículo 1298 del Código Civil, quien toma el título de heredero está aceptando expresamente la herencia. Por lo tanto, quien alega ser heredero debe demostrar que ha aceptado la herencia, así:

“La aceptación de una herencia puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se toma el título de heredero; y es tácita cuando el heredero ejecuta un acto que supone necesariamente su intención de aceptar, y que no hubiera tenido derecho de ejecutar sino en su calidad de heredero”.

3. **Documentación de acreditación:**

3.1. **Copia del Testamento:** En caso de herencia testamentaria, debe presentarse una copia registrada del testamento en el cual se instituyó al individuo como heredero.

3.2. **Copia del registro civil de nacimiento:** Si se trata de un heredero biológico, es decir, familiar del causante, se debe presentar al registro civil de nacimiento donde se hace constar la relación de parentesco.

3.3. **Auto del Proceso Sucesorio:** También es válido acreditar la calidad de heredero presentando una copia del auto o sentencia dictada dentro del proceso sucesorio, donde se declare y reconozca la calidad de heredero a la persona en cuestión.

Es vital que la persona que invoca el título de heredero presente la documentación pertinente que lo avale en dicha calidad, y esta documentación sirve como prueba, a menos que se demuestre lo contrario conforme a la ley.

4. *“¿En las propiedades horizontales se puede hacer condonaciones, alivios o acuerdos de pago de las cuotas de administración y sus intereses?”*

En las propiedades horizontales se pueden establecer condonaciones, alivios o acuerdos de pago para las cuotas de administración y sus intereses. En efecto, conforme con el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, 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 edificio o conjunto.

Sobre el particular, es ilustrativo el concepto emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública² CTCP-10-00861-2019, que señaló lo siguiente:

² <https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/concepto%20656.pdf>



“De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad.”

5. “En caso de que sea positiva la respuesta, ¿Cuál es el órgano de la PH encargado en realizar ese otorgamiento?”


El órgano encargado de tomar decisiones relacionadas con condonaciones, alivios o acuerdos de pago en una Propiedad Horizontal es la Asamblea General de Copropietarios, como se indicó en el numeral anterior.

En los anteriores términos se emite el concepto solicitado

Atentamente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado contratista 
Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena – Jefe OAJ
Fecha: Agosto de 2023

