

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución 3881 de 2021. Superintendencia de Notariado y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Clases de responsabilidad de la administración de la propiedad horizontal frente a los propietarios

Concepto 2160 de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 4

### Concurrencia de subsidios de las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social

Concepto 7347 de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Directrices para la prestación de los servicios públicos notariales y registrales en atención a los toques de queda declarados por parte de Alcaldes y Gobernadores del País



Foto: Freepik.es

#### RESOLUCIÓN 3881 DE 2021. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

La Resolución tiene por objeto adoptar directrices que permitan garantizar la prestación de los servicios públicos notarial y registral, de conformidad con los lineamientos emitidos por el Gobierno Nacional, las Alcaldías y las Gobernaciones, y ante las situaciones que se presentan por las manifestaciones sociales y el incremento de los casos de COVID-19.

En aquellos casos en los que Alcaldes y Gobernadores implementen el toque de queda que implique la restricción de la movilidad por uno o más días, se deberán observar las siguientes indicaciones:

- Si el acto administrativo mediante el cual se ordena el toque de queda establece como excepción a la restricción de la movilidad, la prestación de los servicios público notarial y/o registral de manera expresa o implícita, dicho servicio deberá prestarse por parte de los Notarios y/o Registradores de Instrumentos Públicos, según corresponda.

No obstante lo anterior, si a juicio de los Notarios, la situación de orden público, con ocasión de protestas o manifestaciones sociales, puede

poner en riesgo la integridad física del personal de la Notaría, de los usuarios y/o las instalaciones del despacho en el que se presta el servicio, se podrá suspender inmediatamente el servicio, informando a la Superintendencia de Notariado y Registro a través del correo electrónico [gestion.notarial@supernotariado.gov.co](mailto:gestion.notarial@supernotariado.gov.co).

Para este caso, bastará con la remisión del correo electrónico y no se requerirá la expedición de acto administrativo particular de suspensión.

Frente a la prestación del servicio público registral, si el Registrador de Instrumentos Públicos, considera que por situación de orden público, con ocasión de protestas o manifestaciones sociales, se advierte un riesgo para la integridad física del personal, al igual que la de los usuarios y de las instalaciones de la Oficina, se informará por parte del Registrador, al Director Regional, al igual que a la Dirección Técnica de Registro y la Secretaría General de la Superintendencia de Notariado y Registro, dicha situación con el objeto que estas dependencias emitan los actos administrativos adoptando las medidas correspondientes.



- Si el acto administrativo mediante el cual se ordena el toque de queda, no contempla como excepción la prestación del servicio público notarial o registral, no se prestará el servicio por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Notarías correspondientes.

Para efectos del servicio público Notarial, se deberá informar a través del correo electrónico [gestion.notarial@supernotariado.gov.co](mailto:gestion.notarial@supernotariado.gov.co), adjuntando la normatividad aplicable.

Para el Servicio Público Registral, se informará por parte del Registrador, al Dirección Regional, al igual que a la Dirección Técnica de Registro y la Secretaría General de la SNR, la no exclusión del servicio, adjuntando la normatividad territorial o nacional aplicable; con el propósito de que las dependencias del nivel central competentes profieran los actos administrativos correspondientes.

En aquellos casos en los que los mandatarios locales implementen el toque de queda con inicio en una hora determinada y que coincida con el horario de prestación del servicio, las Notarías y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, podrán concluir con la jornada hasta una (1) hora antes del inicio de la medida restrictiva; siempre y cuando el servicio no se encuentre exceptuado. En aquellos eventos en que proceda la medida dispuesta en el presente artículo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Notarías correspondiente deberán dar amplia divulgación a los usuarios sobre la medida de horario especial adoptada

Así mismo, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que acojan esta medida y tengan implementado el aplicativo de radicación electrónica (REL), deberán comunicar a la Dirección Administrativa y Financiera y a la Dirección Técnica de Registro, esta situación con el objeto de solicitar la adecuación del aplicativo a dicho horario especial.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Clases de responsabilidad de la administración de la propiedad horizontal frente a los propietarios



Foto: Freepik.es

#### CONCEPTO 2160 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

En primer lugar, recuerda el Ministerio que los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están regulados por la Ley 675 de 2001. En lo atinente a la responsabilidad del administrador, el inciso 2° del artículo 50 dispone que "Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal"

De esta norma se puede concluir que existe responsabilidad del administrador por su actuar y sobre quienes puede recaer; sin embargo no es claro que tipos y mecanismos existen para el resarcimiento de los perjuicios o la imposición de sanciones, por lo que se hace necesario hacer la revisión del marco jurídico colombiano para determinar cuáles son los tipos de responsabilidad en los que se pueden ver inmersos los administradores de propiedad horizontal, así como cuáles son los mecanismos que se cuentan para acudir ante la autoridad competente.

En lo que respecta a la responsabilidad civil, este tipo de responsabilidad se encuentra dividida en aquella que emerge del incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones contractuales, la llamada responsabilidad civil contractual que se trata a partir del artículo 1602 Código Civil, y aquella que emerge de los delitos o las culpas, la denominada responsabilidad civil extracontractual traída por el artículo 2341 y siguientes del Código Civil.

En cuanto a la vinculación del administrador de la propiedad horizontal para la prestación de sus servicios a la copropiedad, el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 dispone que "para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general", lo cual lleva inequívocamente a aseverar que existe una relación contractual de éste para con la persona jurídica constituida en propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta lo anterior, es dable afirmar que como la responsabilidad civil contractual emerge a partir del incumplimiento total, parcial, tardío o de-



fectuoso de las obligaciones derivadas de un contrato, es perfectamente viable e indiscutible que a los administradores de una propiedad horizontal se les pueda endilgar este tipo de responsabilidad con la finalidad de que repare los perjuicios ocasionados con su proceder.

En lo que concierne a la responsabilidad civil extracontractual, en este tipo de responsabilidad se debe prestar especial atención a la responsabilidad extracontractual de las personas jurídicas, ya que toda persona (natural o jurídica) es responsable de indemnizar el daño de quienes estén bajo su cuidado acorde a lo dispuesto en el artículo 2347 del Código Civil, es decir, que estén actuando bajo la dependencia de quien los contrató o en ocasión a las funciones que se le han encomendado, que para el efecto sería la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal.

Sin embargo, la copropiedad podrá solicitar la indemnización de los perjuicios que hubiere pagado a quien los ocasionó y esté bajo su dependencia (art. 2343 del Código Civil), como lo es el administrador. Es así que, respecto a la responsabilidad extracontractual, si bien la copropiedad es responsable por los daños de sus dependientes (administrador), en caso de pagar los perjuicios puede ser indemnizada por el administrador, si éste ha actuado por fuera de sus funciones o independientemente a lo que le ha sido encargado.

Expone el Ministerio que la acción indemnizatoria que debe iniciarse contra el administrador en virtud de su responsabilidad contractual o extracontractual, es a través de un proceso verbal, en virtud de que se utiliza para "todo asunto contencioso que no

esté sometido a un trámite especial", de conformidad con lo dispuesto por el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

Aunado a lo mencionado, cabe señalar que para dar trámite al referido proceso existe un requisito de procedibilidad como lo es la conciliación extrajudicial en derecho, la cual deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil; es importante resaltar que este tipo de conciliación puede adelantarse ante cualquier despacho judicial, las Cámaras de Comercio, Centros de Arbitraje o Centros de Conciliación de las Universidades, entre otros.

Es así, que cuando sobre el administrador de la propiedad horizontal recae responsabilidad civil contractual o extracontractual, los afectados pueden acudir ante la jurisdicción ordinaria civil a través de un proceso verbal, para lo cual se debe contar con la asistencia jurídica que brinda un abogado titulado. De igual forma, es menester dar cumplimiento al requisito de procedibilidad de la conciliación.

De otro lado, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).



## Concurrencia de subsidios de las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social



### CONCEPTO 7347 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

Señala el Ministerio que la Ley 3 de 1991, "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones", en su artículo 1º creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, el cual estaría integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

A su vez, el literal c del artículo 2º de la misma ley, modificado por el artículo 25 de la Ley 1469 de 2011, estableció que las Cajas de Compensación Familiar conforman el Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Dicho sistema es un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de políticas de vivienda de interés social.

El artículo 6º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 y adicionado por

el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, establece que el Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario. Así mismo, contempla que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

En el mismo sentido, en relación con la definición de Subsidio Familiar para adquisición de Vivienda de Interés Social -VIS, el artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015 contempla que "el Subsidio Familiar de Vivienda...es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales." (Subrayado fuera de texto)

En articulación con las normas expuestas, la Ley 388 de 1997 definió el concepto de vivienda de interés social, señalando que se trata de aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos; en tal sentido, en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno



Nacional es el encargado de establecer el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

El subsidio puede ser otorgado de manera concurrente por parte de las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con sus funciones siempre y cuando el subsidio familiar de vivienda cumpla con los requisitos establecidos en la ley para ser entregado por una sola vez al hogar beneficiario y sea para adquirir una solución de vivienda.

El artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 y adicionado por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, en el párrafo 4° establece que "los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita". (Negrilla y subrayado por fuera del texto)

Ahora bien, el numeral 2.6 del artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, define la concurrencia del subsidio familiar de vivienda, como "el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente, permitan su aplicación sobre una misma solución de vivienda".

Adicional a ello, el artículo 2.1.1.8.1, del Decreto 1077 de 2015, dispone que la concurrencia y complementariedad de los subsidios se aplicará para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgada por el Gobierno Nacional a través de

FONVIVIENDA con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar.

Sin embargo, para que se dé la concurrencia de subsidios estipulada en la normatividad, deberá el beneficiario cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el subsidio sea asignado por alguna entidad otorgante, es decir, Caja de Compensación Familiar y FONVIVIENDA.
- Que el subsidio se encuentre vigente, es decir, que no esté vencido al momento de aplicarse.
- Que el subsidio este sin aplicar, es decir, que el subsidio no se haya hecho efectivo, no se haya usado en otra adquisición de vivienda.

De otro lado, la norma nacional, esto es, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.8.3 dispone como condiciones de los beneficiarios para la concurrencia de subsidios que "solo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes."

La concurrencia de subsidios es aplicable para todos los programas de adquisición de vivienda nueva o usada, con excepción a los programas de cobertura a la tasa de interés contempladas en el Decreto 1077 de 2015, el cual dispone en su artículo 2.1.1.8.7 que "las distintas modalidades de cobertura a la tasa de interés (...) son incompatibles entre sí aun cuando el subsidio familiar de vivienda se aplique de forma concurrente entre Fonvivienda y las Cajas de Compensación Familiar. En virtud de lo anterior, los hogares beneficiarios de los subsidios otorgados de manera concurrente para la adquisición de una solución de vivienda, podrán tener acceso a una sola modalidad de cobertura a la tasa de interés"

Para concluir, si bien la concurrencia reglamentada fue entre las Cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, eso no es óbice para que otras entidades otorgantes del subsidio puedan hacerlo, siempre y cuando la habilitación esté dada por la ley.

## SABÍAS QUE...

### El propósito de la Reforma de Transformación Social Sostenible

#### COMUNICADO DE 02 DE MAYO DE 2021. CONSEJERÍA PRESIDENCIAL PARA LA INFORMACIÓN Y PRENSA.

La Reforma busca dar estabilidad fiscal al país, proteger los programas sociales de los más vulnerables y generar condiciones de crecimiento luego de los efectos arrojados por la pandemia. De igual manera, buscar los recursos necesarios para pagar los gastos de la pandemia y garantizar las ayudas sociales que se requieren.

Se necesita garantizar programas sociales como:

- Prolongar el Ingreso Solidario, que hoy beneficia a más de 3.4 millones de hogares.
- Brindar Educación Universitaria Gratuita a jóvenes de estratos 1, 2 y 3, y que hoy, mediante El Fondo de Solidaridad Educativa, beneficia a cerca de 700 mil estudiantes en las universidades públicas.
- Extender el Subsidio a la Nómina a través del Pro-



Foto: Freepik.es

grama de Apoyo al Empleo Formal (PAEF), que ha beneficiado a cerca de 3.5 millones de trabajadores.

- Extender la Devolución del IVA a cerca de 2 millones de hogares vulnerables.

Algunas de las líneas que se han evaluado, luego de escuchar a la ciudadanía, e incluyendo las propuestas de la ANDI, el Consejo Gremial y los partidos políticos, sobre las que existen principios de consenso son:

- Una sobre tasa de renta temporal a empresas.
- Prorrogar el impuesto al patrimonio de forma temporal.
- Incrementar el impuesto a los dividendos, transitoriamente.
- Crear una sobre tasa de renta a personas de mayores ingresos.
- Profundizar programas de austeridad del Estado.



## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

### Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica y de Regulación Técnica:

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Diana Amaya Rodríguez

Camilo Labrador Moreno

Juan Felipe Portela Urazan

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

