

**CONCEPTO JURÍDICO**

Bogotá D.C.,

		
	1 3 0 0 2 0 2 5 E 2 0 4 1 4 5 3	
	Al responder por favor cite este número <b>13002025E2041453</b>	
	Fecha Radicado: <b>2025-11-11 10:30:19</b>	
	Código de Verificación: <b>22f19</b>	Folios: 4
Radicator: <b>Ventanilla Minambiente</b>		Anexos: 0
Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible		

Señor  
**GIOVANNY ANDRES CASTAÑO M**  
[Giovanny1981@hotmail.es](mailto:Giovanny1981@hotmail.es)

**ASUNTO: CONCEPTO JURIDICO. Capacidad socioeconómica de las propiedades horizontales en el marco del procedimiento sancionatorio ambiental. Radicado No. 2025E1056507 de fecha 22 de octubre 2025**

Teniendo en cuenta la consulta presentada mediante el radicado del asunto, nos permitimos plantear las siguientes consideraciones, dejando de presente que en concordancia con lo establecido la Ley 99 de 1993, el Decreto 3570 de 2011, por la Ley 1755 de 2015, y el artículo 1.1.1.1 del Decreto 1076 de 2015, la presente consulta será resuelta en abstracto y no se referirá a ningún caso particular o concreto.

**I. CONCEPTOS EMITIDOS POR LA OAJ**

Tras revisar los pronunciamientos previamente emitidos por la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se concluye que no existen conceptos que aborden de manera específica la consulta planteada.

**II. ANTECEDENTES JURIDICOS**

**Ley 1333 de 2009**

Artículo 1. Titularidad de la potestad sancionatoria en materia ambiental. El Estado es el titular de la potestad sancionatoria en materia ambiental y lo ejerce sin perjuicio de las competencias legales de otras autoridades a través del Ministerio de Ambiente y Desarrollo sostenible, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible, las Unidades Ambientales de los grandes centros urbanos a que se refiere el artículo 55 y 66 de la Ley 99 de 1993, los establecimientos públicos ambientales a que se refiere el artículo 13 de la Ley 768 de 2002 y Parques Nacionales Naturales de Colombia, de conformidad con las competencias establecidas por la ley y los reglamentos.

Parágrafo. En materia ambiental, se presume la culpa o el dolo del infractor, lo cual dará lugar a las medidas preventivas y sancionatorias. El infractor será sancionado definitivamente si no desvirtúa, en los términos establecidos en la presente Ley, la presunción de culpa o dolo para lo cual tendrá la carga de la prueba y podrá utilizar todos los medios probatorios legales

**Ley 675 de 2001**

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será

## CONCEPTO JURÍDICO

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.

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986

### Código Civil Colombiano

Artículo 633. “Se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.”

### III. ASUNTO A TRATAR:

Consulta relacionada con la aplicación de la metodología de tasación de multas prevista en la Resolución 2086 de 2010 en los procedimientos sancionatorios ambientales, específicamente respecto al criterio que deben emplear las autoridades ambientales para determinar la capacidad socioeconómica de las propiedades horizontales, considerando su naturaleza jurídica especial y la ausencia de una categoría expresa en dicha resolución.

### IV. CONSIDERACIONES JURIDICAS

De conformidad con la Resolución 2086 de 2010, la metodología para la tasación de multas ambientales distingue únicamente entre personas naturales y personas jurídicas, sin contemplar una categoría especial para entidades sin ánimo de lucro como las propiedades horizontales. Según el artículo 633 del Código Civil, “se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente”; en consecuencia, las propiedades horizontales, que cuentan con personería jurídica propia e independiente de la de los copropietarios, no pueden ser tratadas como personas naturales para efectos sancionatorios.

En cuanto a la capacidad socioeconómica del infractor, la Resolución 2086 de 2010 la define como “el conjunto de cualidades y condiciones de una persona natural o jurídica que permiten establecer su capacidad de asumir una sanción pecuniaria”. El artículo 10 de la misma norma reglamenta su cálculo y establece que, para el caso de las personas jurídicas, se aplican ponderadores diferenciados según el tamaño de la empresa, de la siguiente manera: microempresa (0.25), pequeña (0.5), mediana (0.75) y grande (1.0). En tal sentido, las propiedades horizontales, al ser personas jurídicas, deben ser valoradas conforme a estos parámetros, tomando en cuenta la información contable y presupuestal que permita aproximar su capacidad económica, como el presupuesto anual, los activos comunes y las fuentes de ingreso, garantizando los principios de proporcionalidad, razonabilidad y gradualidad previstos en la Ley 1333 de 2009.

## CONCEPTO JURÍDICO

Ahora bien, en el marco del procedimiento sancionatorio ambiental establecido en la Ley 1333 de 2009, las autoridades ambientales deben aplicar el principio de proporcionalidad en la determinación del monto de la sanción, el cual se materializa, entre otros aspectos, mediante la tasación de multas con base en la capacidad socioeconómica del infractor. En virtud de dicho principio, el monto de la multa debe guardar relación con la gravedad del daño y con la capacidad real del sancionado para asumirla, evitando que la sanción resulte desproporcionada o ineficaz.

En este contexto, aunque las propiedades horizontales no encajan plenamente dentro de las categorías empresariales tradicionales, no es jurídicamente procedente equipararlas con personas naturales, ya que poseen personalidad jurídica propia, estructura administrativa, patrimonio independiente y obligaciones legales en materia contable y fiscal. Sin embargo, su carácter no lucrativo obliga a adoptar una metodología flexible y razonable que considere su naturaleza particular, de modo que la autoridad ambiental pueda tasar las multas de manera proporcional a su capacidad económica real.

En consecuencia, el criterio más adecuado para determinar la capacidad socioeconómica de una propiedad horizontal dentro del proceso sancionatorio debe fundarse en la evaluación de su realidad contable y financiera, reflejada en el Libro de contabilidad y las actas de la copropiedad, documentos que expresan los ingresos, egresos y estado financiero del conjunto o edificio. Estos registros permiten conocer los recursos disponibles, la magnitud de su presupuesto anual y la capacidad de la copropiedad para asumir obligaciones pecuniarias sin afectar de manera desproporcionada a sus integrantes. De esta manera, la autoridad ambiental podrá determinar un factor de ponderación real y objetivo, en armonía con los principios de equidad y proporcionalidad que orientan el ejercicio del poder sancionador del Estado.

Respecto de la posibilidad de aplicar la estratificación socioeconómica como parámetro sustitutivo, debe precisarse que este criterio, aunque podría reflejar parcialmente la capacidad económica de los residentes, no constituye un indicador financiero ni jurídico válido para determinar la capacidad socioeconómica de la persona jurídica que representa la copropiedad. La estratificación se creó con fines tarifarios en materia de servicios públicos domiciliarios, y su aplicación directa en el contexto sancionatorio ambiental podría conducir a resultados inequitativos, especialmente en conjuntos que agrupan unidades privadas de distintos estratos o con usos mixtos (residencial y comercial).

Por tanto, la metodología aplicable debe basarse en un análisis contable y presupuestal documentado, sustentado en los libros oficiales de la copropiedad, complementado, si se estima pertinente, con elementos contextuales como la destinación del inmueble y la magnitud del patrimonio administrado. Este enfoque permite determinar la capacidad contributiva de manera específica, sin desconocer la especial naturaleza jurídica de estas entidades.

## V. CONCLUSIONES

Se concluye que las propiedades horizontales deben ser tratadas como personas jurídicas para efectos sancionatorios, dado que cuentan con personería y patrimonio propios, distintos de los de sus copropietarios. En consecuencia, no resulta procedente aplicarles los criterios establecidos para personas naturales ni basar la tasación de multas en la estratificación socioeconómica. La capacidad socioeconómica de estas entidades debe determinarse con base en su realidad contable y financiera, utilizando la información contenida en el



## CONCEPTO JURÍDICO

libro y actas de contabilidad, de manera que el valor de la multa refleje su verdadera capacidad económica y se mantenga la proporcionalidad, razonabilidad y equidad en la imposición de la sanción.

El presente concepto se expide a solicitud de GIOVANNY ANDRES CASTAÑO M y con sujeción a lo consagrado en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que reza: “*Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*”.

Atentamente,

**LAURA CAMILA RAMOS DIAZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: María Alejandra Franco Morales – Profesional especializado Grupo de Conceptos y Normatividad en Biodiversidad  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago – Coordinadora Grupo de Conceptos y Normatividad en Biodiversidad

