**Oficio Nº 220-000764**

**08-01-2015**

**Superintendencia de Sociedades**

**ASUNTO: Sustitución del Oficio 220-000760 de la fecha.**

**EL RÉGIMEN SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL NO ES COMPETENCIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.**

Me refiero a su escrito radicado bajo el número 2014-588353, mediante el cual solicita “Decretar de oficio el traslado de los documentos aportados en DERECHO DE PETICIÓN a fin de obtener decisión de fondo ante el ente competente TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIÓN DE CUNDINAMARACA (SIC) MAGISTRADA PONENTE ANA MARÍA CORREA ÁNGEL proceso 795 de 2012 y Agente del Ministerio Público asignando Doctor CARLOS FERNANDO MANTILLA NAVARRO PROCURADOR JUDICIAL 135 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIÓN.

Ordenar motivar el traslado solicitado con base a fundamentar jurídicamente la no decisión de fondo en mención, toda vez que dicho organismo tener competencia jurisdiccional.”

Para el efecto anexa escrito con sello Número 07164 de recibido en EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIÓN, de fecha 16 de diciembre de 2014 hora 12:18 dirigido a la Magistrada Ponente Ana María Correa Ángel y al doctor Carlos Fernando Mantilla Navarro Procurador Judicial 135, del TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIÓN, con el fin de que se le tenga como coadyuvante del demandante dentro del proceso de simple nulidad en contra de la parte demandada, que a continuación relaciona.

Sobre el particular, sea lo primero reiterar lo dicho en el oficio 220-233467 del 30 de diciembre de 2013, cuyos apartes relevantes procede transcribir: “… esta Entidad observa que tanto las peticiones como sus fundamentos y consideraciones en su integridad versan sobre posibles irregularidades y/o violaciones a la Ley 675 de 2001, por la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal, régimen que escapa a la competencia asignada a esta Superintendencia por la Constitución y la Ley, por lo que se hacen necesarias las siguientes precisiones:

1. En primer lugar, es pertinente aclararle que en materia de competencia, como autoridad administrativa, el legislador le asignó a la Superintendencia de Sociedades las atribuciones de inspección, vigilancia y/o control sobre las sociedades comerciales, en los términos y alcances previstos en los artículos 83, 84 y 85 de la Ley 222 de 1995, facultades relacionadas con la constitución y el funcionamiento de la persona jurídica de naturaleza comercial, es por ello que le corresponde velar porque las decisiones, actos, gestiones y actuaciones de sus órganos de dirección, administración y la revisoría fiscal, según el caso, se ajusten a la ley y al contrato de sociedad, de manera que las actuaciones y gestiones que adelanten se orienten al cabal cumplimiento del objeto social para lo cual fue constituida la compañía.

2. En segundo lugar, de acuerdo con del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo la facultad para absolver consultas se circunscribe a emitir una opinión de carácter general y en abstracto sobre asuntos societarios regulados en la Legislación Mercantil, por lo que le está vedado vía administrativa pronunciarse sobre asuntos particulares y concretos, así se trate de sociedades comerciales sujetas a la supervisión de la Entidad. En consecuencia, en ejercicio de la atribución de resolver consultas, amén de que el tema sea del resorte de la competencia asignada, se trata de una opinión sin carácter obligatorio, a través del cual se aportan al interesado elementos de juicio para que se adopten decisiones y/o adelanten las acciones que se consideren pertinentes.

Efectuadas las anteriores precisiones de orden legal y luego de examinar el escrito es necesario tener presente que la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 4º contempla “Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”, que concordante con lo expuesto en el artículo 33 Ibídem señala “La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (…)”, de donde se concluye que la propiedad horizontal es persona jurídica civil, sin ánimo de lucro que surge al momento del registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de la escritura pública respectiva.

En resumen, es la naturaleza civil, sin ánimo de lucro de la propiedad horizontal la razón fundamental para que la Superintendencia de Sociedades se encuentre ajena a cualquier tipo de actuación o gestión frente a la misma, pues de acuerdo con el artículo 189, Núm. 24 de la Constitución Política en armonía con los artículos 83, 84 y 85 Cit., la órbita de la competencia asignada a esta Entidad se circunscribe a las sociedades de naturaleza comercial.

Así lo ha expresado la Entidad en otros pronunciamientos, uno de ellos, en el Oficio 220-010805 de 31 de enero de 2013 (Radicación 2013-01-025581), en el cual la Entidad frente a la Ley 675 Cit. puso de presente:

“(….) - Otra precisión es que esta Entidad como autoridad administrativa ejerce las atribuciones conferidas por el legislador en inspección, vigilancia y control sobre las sociedades comerciales, en los términos previstos en los artículos 83, 84 y 85 de la Ley 222 de 1995, por lo que personas jurídicas cuya naturaleza no sea comercial escapan a la competencia asignada como es el caso de la propiedad horizontal definida como una forma de dominio que se constituye mediante escritura pública que se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del edificio o conjunto (Art. 4º) y da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es 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 (Art. 32). (Sentencia C-376 de 27 de abril de 2004, M. P. Dr. Álvaro Tafur Galvis).

Según la Corte Constitucional, en esa misma sentencia, expresa “…. en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma 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, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Dicho régimen, que dada su especificidad desborda necesariamente la regulación de los Códigos Civil y de Comercio ….”.

(….)”.

Por lo expuesto anteriormente, en particular por la falta de competencia de esta Entidad frente al tema, se enviará una copia de la radicación al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio –Viceministerio de Vivienda-, ubicado en la Carrera 7 4/4 OFICIO 2015-01-002645 RIVEROS PULECIO LUZ ÁNGELA No. 32- 16 Ed. Orquídea Real de esta ciudad, entidad que podrá despejar las dudas relacionadas con la aplicación, interpretación y alcances de la mencionada Ley 675. …”.

Por las razones anteriores y con fundamento en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a la fecha se está remitiendo nuevamente su comunicación al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio- viceministerio de Vivienda, así como a la Secretaría Distrital del hábitat ubicada en Calle 52 número 13-64 en la ciudad de Bogotá, por ser estas las autoridades administrativas a las que corresponde conocer de las quejas relacionadas con la actividad de vivienda.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_