

OFICIO 220-200358 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015

REF: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL–SE REITERA OFICIO 220-133264 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2015.

Aviso recibo de su escrito radicado con el No. 2015-01-440203, en el cual expone las razones por las que considera que esta Entidad no es competente para pronunciarse sobre el particular y que por demás, es errado el concepto emitido en el oficio 220-133264 del 9 de octubre de 2015, en el que la misma manifestó que para el caso de la propiedad horizontal no es viable la figura jurídica de la figura de la escisión. definida en el artículo 3 de la Ley 222 de 1995.

Con base en las razones expuestas solicita dejar sin validez el concepto citado.

Al respecto, basta remitirse al texto del mencionado oficio para advertir cómo el mismo hace claridad expresa sobre la falta de competencia de esta Superintendencia para resolver con autoridad asuntos relacionados con el régimen de la propiedad horizontal regulada por la Ley 675 de 2001, como expresa es también la indicación en el sentido de observar que todas las inquietudes a que haya lugar en torno al tema, han de ventilarse ante el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, o en su defecto, ante la Oficina de Personas Jurídicas de la Alcaldía respectiva por ser las propiedades horizontales personas jurídicas de naturaleza civil sin ánimo de lucro.

Por lo demás, frente a la inquietud formulada en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, sobre la aplicación de una norma de orden comercial, esta Oficina expresó una opinión que no tiene carácter vinculante ni compromete la responsabilidad de la Entidad como allí mismo se advirtió.

Lo anterior, consecuente con el criterio de la H. Corte Constitucional expuesto en sentencia C-542 del 24 de mayo de 2005, cuyo aparte viene al caso traer a continuación:

“(…)

“El acto administrativo representa el modo de actuar ordinario de la administración y se exterioriza por medio de declaraciones unilaterales o bien orientadas a crear situaciones jurídicas generales, objetivas y abstractas o bien orientadas a crear situaciones concretas que reconocen derechos o imponen obligaciones a los administrados. **Los conceptos no configuran, en principio, decisiones administrativas pues no se orientan a afectar la esfera jurídica de los administrados, esto es, no generan deberes u obligaciones ni otorgan derechos. En el evento que el concepto se emita a solicitud de un**

interesado, éste tiene la opción de acogerlo o no acogerlo...(negrilla fuera de texto).

A ese propósito esta Oficina simplemente reiteró su doctrina, en el sentido de considerar que no es dable jurídicamente la aplicación por vía analógica de las normas legales que regulan la constitución y el funcionamiento de las sociedades comerciales, a la propiedad horizontal que es una persona jurídica de naturaleza civil, premisa de la cual se desprende que tampoco es procedente para éstas la figura jurídica de la escisión que define el artículo 3 de la Ley 222 de 1995.

En tal virtud, se impone insistir que con la expedición del oficio citado no se han excedido las facultades legales deferidas a esta Entidad, pues justamente con fundamento en el artículo 11 del Decreto 1023 de 2012, en concordancia con el artículo 28 del Código Contencioso Administrativo, se expresó la opinión que le fuera solicitada en torno al ámbito de aplicación de una norma comercial, que es asunto de su resorte, por lo cual no es procedente dar alcance, ni rectificar al concepto emitido.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, no sin antes precisar que en todo caso no es esta entidad la llamada a cuestionar las decisiones que adopten o los actos que realicen las personas jurídicas motivo de su interés.