ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE EL CONTROL FORMAL Y MATERIAL ENTRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS SOCIEDADES POR ACCIONES Y SIN ANIMO DE LUCRO EN COLOMBIA

ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE EL CONTROL FORMAL Y MATERIAL ENTRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LAS SOCIEDADES POR ACCIONES Y SIN ANIMO DE LUCRO EN COLOMBIA

ESTUDIANTE:

SEBASTIÁN ANDRÉS MARTÍNEZ ROJAS

TUTOR:

OSCAR HUMBERTO GONZALEZ BENJUMEA

TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ABOGADO

DERECHO

UNAULA.

MEDELLÍN

2026.

Para mi madre por su apoyo incondicional en todas mis travesías.

RESUMEN

El presente escrito aborda una aproximación teórica jurídica entre los medios de control formal y material aplicables según la normativa Colombia en las sociedades por acciones, las organizaciones sin ánimo de lucro y el régimen de propiedad horizontal. Una vez descritos los postulados conceptuales y consultadas entidades de control como la Alcaldía de Medellín, la Cámara de Comercio de Medellín, la Gobernación de Antioquia y la Superintendencia de Sociedades. Fue posible concluir que, en el régimen de propiedad horizontal, se presenta un limitado control formal y material de los actos que se desarrollan a su interior, recayendo su competencia casi exclusivamente en la jurisdicción ordinaria. Lo que genera una alta congestión judicial y demoras en la resolución de los conflictos suscitados en el régimen estudiado.

PALABRAS CLAVES

Control formal, control material, sociedades por acciones, organizaciones sin ánimo de lucro, propiedad horizontal.

ABSTRACT

This document is a comparison between the concept of formal and material control developed inside capital organization, foundations and horizontal property. In order of that, with the definitions and applications of the context, was possible to identified how in the horizontal property is not enough the formal and material control developed in Colombia. Depending on majority of ordinary justice to solve the different problems and situations inside of that regime. That is why, is possible to conclude how this situation generates legal congestion and takes a lot of time to resolve the problems who could happen.

KEYWORDS

Formal control, material control, joint-stock companies, non-profit organizations, horizontal property.

Tabla de Contenido

INTRODUCCIÓN 7

CAPÍTULO 1. DE LAS SOCIEDADES EN COLOMBIA, SUS ACTOS, REQUISITOS Y SOLEMNIDADES. 9

CAPÍTULO 2: DE LOS SOCIOS, LA JUNTA DIRECTIVA Y EL REPRESENTANTE LEGAL SUS DERECHOS Y ACTOS DENTRO DE LAS SOCIEDADES. 15

CAPÍTULO 3: DEL CONTROL FORMAL Y MATERIAL EN LAS SOCIEDADES POR ACCIONES Y SIN ÁNIMO DE LUCRO EN COLOMBIA. 35

CAPÍTULO 4: DEL CONTROL FORMAL Y MATERIAL EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 40

4.1 DIFERENCIAS ENTRE LOS MEDIOS DE CONTROL FORMAL Y MATERIAL APLICABLE A LAS SOCIEDADES POR ACCIONES, SIN ÁNIMO DE LICRO Y EL RÉGIMEND E PROPIEDAD HORIZONTAL. 43

CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES 52

BIBLIOGRÁFIA 54

ANEXOS 60

LISTA DE TABLAS

*T**abla #1:** Comparativo definición entidades control formal y material……. 40*

***Tabla #2** lista medios de control formal y material en sociedades por acciones y sin ánimo de lucro……42*

***Tabla #**3 Listado medios de control Formal y material en el régimen de P.H……50*

***Tabla #4** Comparativo entidades que ejercen de control formal y material en sociedades por acciones, entidades sin ánimo de lucro y el régimen de P.H……54*

INTRODUCCIÓN

A partir del siglo XX, el aumento poblacional de las diferentes ciudades capitales y la limitación del espacio para el desarrollo urbano generó la expansión del modelo de construcción vertical en gran parte del territorio del país.

Tendencia que se ha mantenido en los últimos años y se encuentra caracterizada por el desarrollo inmobiliario de edificios que componen ecosistemas urbanos independientes al incluir comercio, zonas de esparcimiento, rutas de transporte y hasta centros de atención en salud por la densidad demográfica que se acumula en esos espacios.

El Estado colombiano, en sintonía de lo anterior, promulgó en un primer momento la Ley 182 de 1948 por medio de la cual se abordaba el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. En citada normatividad, el legislador estableció una serie de directrices orientadas a los notarios, administraciones municipales y propietarios en general, dentro de las cuales se destacaba, por ejemplo: el mérito ejecutivo de las actas de asamblea, la obligatoriedad de adquirir un seguro contra incendios y daños de ascensor, la obligatoriedad del sometimiento de las unidades privadas al régimen de propiedad horizontal y el procedimiento en caso de destrucción total o parcial del mismo.

No obstante, con el transcurso del tiempo, la evolución social y la expansión cada vez más acelerada del modelo de construcción de propiedad horizontal en el país junto con la promulgación de la Constitución Política de 1991, generaron la necesidad de adecuar la normatividad a la realidad contemporánea. Así, en el pasado mes de agosto del 2001, fue expedida la Ley 675 por el entonces presidente Andrés Pastrana Arango, que regula lo concerniente al régimen de la propiedad horizontal en el país.

Señalada normatividad, contempló avances significativos en comparación a la anterior, como, por ejemplo, la figura del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, El Administrador, el coeficiente de copropiedad, los módulos de contribución, las áreas comunes de uso exclusivo, los órganos de dirección, presupuesto, entre otros.

Sin embargo, tras 24 años de vigencia de referida normatividad, sus limitaciones se han hecho cada vez más evidentes en cuanto a las necesidades sociales y los conflictos de convivencia recurrentes.

La propiedad horizontal en su naturaleza funciona como una mezcla de modelo análogo entre una sociedad mercantil por acciones, en las cuales, finalizado cada ejercicio contable se convocan

a los accionistas (propietarios) a una asamblea general con el propósito de reportar los resultados del ejercicio anterior y tomar las decisiones correspondientes para la ejecución del año a iniciar mediante votación a partir de sus cuotas o partes (coeficiente de copropiedad). Y, a su vez, en esencia, contiene la naturaleza de una entidad sin ánimo de lucro debido a que no se busca el crecimiento del patrimonio del ente denominado propiedad horizontal sino por el contrario su preservación, mantenimiento y mejora para sus residentes.

No obstante, tal analogía y naturaleza se interrumpe, cuando se analiza el control formal y material de los actos desarrollados al interior de una propiedad horizontal y una sociedad mercantil por acciones o una entidad sin ánimo de lucro. En donde este tipo de sociedades mercantiles, cuentan con una robusta normatividad y entes de control como las Cámaras de Comercio de la respectiva jurisdicción del domicilio principal de la sociedad, la Superintendencia de Sociedades y demás organismos de control descentralizados. Contrario sensu, la normatividad vigente en propiedad horizontal, no indica claramente que ente o entes se encargan de vigilar y supervisar los requisitos formales y materiales de las actuaciones desarrolladas por sus órganos de control y dirección.

Con base en lo anterior, vale la pena cuestionarse ¿Quién desarrolla el control formal y material de las actuaciones desarrolladas al interior de la propiedad horizontal en Colombia?, ¿Cómo funcionan los medios de control formal y material de las actuaciones desarrolladas al interior de la propiedad horizontal?, y, ¿Qué efectividad tienen frente a la regulación de las actuaciones desarrolladas al interior de la propiedad horizontal?

En ese orden de ideas, mediante el presente escrito se busca desarrollar un estudio comparativo sobre el control formal y material entre el régimen de propiedad horizontal, las sociedades mercantiles por acciones y sin ánimo de lucro en Colombia.

CAPÍTULO 1. DE LAS SOCIEDADES EN COLOMBIA, SUS ACTOS, REQUISITOS Y SOLEMNIDADES.

El ser humano por naturaleza es un ser social que tiende a construir comunidades en las cuales busca satisfacer sus necesidades. A partir de ello, se han atravesado diversas etapas de organización económica dependiendo del medio de producción principal pasando desde el nómada o recolector hasta el modelo capitalista actual.

Como una parte central de lo anterior, el ser humano desarrolló un organismo inmaterial y abstracto denominado empresa. Concepto que, en un principio, se interpretó como una suma o dirección de esfuerzos hacia un fin común como por ejemplo la conquista de un país o territorio vecino. No obstante, su interpretación fue creciendo hasta el punto de entenderse como un organismo que se encuentra conformado por personas, recursos y medios de producción enfocados a la satisfacción de una necesidad particular. (Romero, 1997, p. 5)

Apalancado por la búsqueda de satisfacer la creciente demanda de necesidades generadas por el incremento de la densidad social, las empresas, empezaron a desarrollarse según la naturaleza misma de esas necesidades y la intervención del Estado dentro de cada modelo económico.

De esa manera, superada la época feudal y con la creciente tendencia burguesa, las empresas comenzaron a tener una concepción de identidad privada en representación de sus creadores. Así, se dimensionó una concepción de empresa entorno al sector público y privado. En donde, con relación al primero, estás buscaban satisfacer las necesidades sociales desde las obligaciones del mismo Estado con sus ciudadanos, brindando acceso a servicios públicos como el transporte, la salud y la educación.

Por su parte, el sector privado abastecido por la concentración de capitales comenzó a desarrollar tipos de empresas enfocadas al rendimiento financiero, desde la evaluación del costo – beneficio en aras de optimizar la cadena de producción tendiente a generar mayor rentabilidad y ganancia para sus dueños.

Todo lo anterior, desencadenó una evolución radical en cuento a los sistemas de producción y sus implicaciones hasta la época. Desarrollando lo que hoy se conoce como el capitalismo y las tendencias neoliberales aplicables en los mercados actuales tanto nacionales como internaciones.

Dentro de esas implicaciones, una de las más representativas, fue el crecimiento demográfico y el desarrollo de grandes metrópolis. Corrientes de las cuales no fue ajeno nuestro país desde el descubrimiento por parte de los españoles hasta la época actual como república independiente. De esa manera, el desarrollo de la propiedad privada y los medios de producción al interior del país,

consolidaron el desarrollo empresarial y tejieron el concepto de empresa dentro de la normatividad jurídica en aras de preservar el interés social.

En esa línea de ideas, el artículo 25 del Código de Comercio, entiende la empresa como una unidad organizada para el desarrollo de una actividad o consecución de un fin especifico. Aunado a lo anterior, expresa Jurado Beltran citando a su vez a Pinzón, que las personas interesadas en la existencia de la sociedad manifiestan su intención de entrar a conformar una sociedad a través de una convención o acuerdo de voluntades, distinguiendo substancialmente a la sociedad de la simple comunidad (Jurado Beltran, 2021, p.2).

Conforme a lo anterior, se puede resaltar que el nacimiento de una sociedad parte del *Animus societatis,* el cual se encuentra consagrado en el Artículo 98 ibidem, al expresar entre otras palabras que, mediante el contrato de sociedad, dos o más personas se comprometen a realizar aportes, ya sea en dinero, en trabajo o en bienes susceptibles de valoración económica, con el propósito de distribuir entre ellas las utilidades generadas por la actividad social.

Frente a lo anterior, cabe expresar que el contrato de sociedades es por naturaleza un negocio jurídico, en el que confluyen los elementos de la capacidad, voluntad, objeto y causa licita. Cuyos elementos se encuentran precisados en el artículo anteriormente citado. Sin embargo, como expresa Jurado Beltran, es necesario realizar un análisis más profundo entre los elementos esenciales del contrato de sociedad y los requisitos para que nazca a la vida jurídica. Ante lo anterior, expresa el autor que:

> En este orden de ideas, se requiere primero la fuente generatriz de obligaciones que será el acto o negocio jurídico, unilateral, bilateral o plurilateral, con la concurrencia de elementos normativos que lo integran y los requisitos o condiciones para que produzca el efecto jurídico principal que la voluntad de las partes desea; esto es, dar origen a una persona jurídica distinta a ellas, denominad sociedad comercial. Superado este primer requisito, se avecina el nacimiento de la personería jurídica que surgiría con la inscripción en la matricula mercantil. (Jurado Beltran, 2021, p.6)

En igual sentido, tanto la jurisprudencia como la doctrina han entendido el *animus societatis* como un elemento esencial del contrato de sociedad. Tanto es así, que aun cuando no se cumpla con el proceso solemne necesario para el nacimiento de la personera jurídica, la jurisprudencia en sentencias como la SC8225 del 2016 de la Corte Suprema de Justicia, ha reconocido la figura de sociedades de hecho a partir del *affectio societatis*. Y, de igual manera, se ha desarrollado una línea jurisprudencial que fundamenta como causal de disolución la pérdida del ánimo de permanecer en sociedad.

Interpretación que permite entender que, una vez confluyan el ánimo de estar en sociedad con el registro del acto solemne, esto es, la inscripción de los documentos exigidos por la entidad competente, nace a la vida la persona jurídica independiente con sus respectivos atributos de la personalidad. Es sobre esa misma línea de ideas que el artículo 633 del Código Civil expresa la definición de la persona jurídica como: "una persona ficticia capaz de ejercer derecho y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente". (Senado de Colombia, 1873, p. 64).

Cabe mencionar que, doctrinariamente se ha realizado un comparativo entre el contrato de sociedad y los contratos bilaterales generales, que, a partir de las regulaciones frente al caso, han dado entender que ostentan la aplicación de reglas especiales o diferentes a los tipos de contratos bilaterales generales. Así, por ejemplo, se encuentran reglas particulares concebidas en los artículos 103, 903 y 125 del Código de Comercio. Dentro de las cuales se resalta la exclusión de la nulidad total de todo el contrato de sociedad o la no resolución del contrato por el incumplimiento de uno de los socios.

Así, parafraseando lo expresado por Atehortúa (2005, p. 3), Las personas jurídicas se distinguen de las personas físicas en que su existencia y regulación se sustentan en las acciones de un conjunto de individuos. Se trata, por lo tanto, de una figura legal que el derecho valida como un instrumento técnico, diseñado para que cualquier agrupación humana pueda alcanzar sus fines lícitos.

Por otra parte, se comprende que la naturaleza misma de la sociedad es dinámica, por lo que, durante su existencia, puede presentar cambios en cuanto a múltiples elementos que la conformaron inicialmente. Frente a ello, parafraseando el autor citado, La naturaleza del contrato de sociedad es plurilateral, dado que admite una cantidad variable e ilimitada de participantes —especialmente en las sociedades por acciones—, quienes pueden ingresar, sustituirse o ejercer su derecho de receso (retiro) sin alterar las bases del convenio. Asimismo, posee un carácter de organización, puesto que el vínculo contractual da origen a una persona jurídica distinta de los miembros que la constituyen, la cual se convierte en la destinataria de las aportaciones de los socios. Así, el contrato opera como la causa generadora y la sociedad como su efecto jurídico. (Atehortua Ochoa, 2005, p. 7).

En conclusión, señala el autor citado que, la existencia de una persona jurídica exige la concurrencia de tres elementos esenciales: i) una base material u organización efectiva, consistente en la destinación de personas y bienes a una estructura común; ii) el reconocimiento jurídico como sujeto de derechos y obligaciones; y iii) el desarrollo continuo y coherente de su actividad en

función de los fines colectivos que justifican su existencia como institución legal (Atehortua Ochoa, 2005, p.22)

Según lo anterior, las sociedades se componen de elementos materiales e inmateriales. Como señala el artículo 516 del Código de Comercio, dentro de los primeros, encontramos los elementos mobiliarios como muebles y en seres. Y, frente a los segundos, se observan elementos como la marca, los derechos y obligaciones mercantiles (Presidencia de la República de Colombia, 1971, p. 132). Además, del reconocimiento legal, que como fue mencionado anteriormente, se materializa a partir del acto solemne de inscripción del contrato de sociedad ante la entidad respectiva. Finalmente, se desdeña la funcionalidad de la sociedad como elemento movilizador de su existencia y perseverancia a lo largo del tiempo.

Según la Superintendencia de Sociedades (2021, p.5), para la constitución y registro de una sociedad, es necesario:

1. Verificar que el nombre y la marca elegida no se encuentre registrado por otra sociedad.
2. Cumplir con el registro del formulario ante el RUES.
3. Verificar o solicitar un registro único de identificación tributario.
4. Identificar la actividad económica a desarrollar y su respectivo CIIU.
5. Presentar los formularios, aceptaciones de cargo y demás documentos exigidos según el tipo de sociedad.

Señala acertadamente la misma entidad que: "*Una sociedad se constituye mediante la aprobación por los socios de un documento denominado estatutos, en el cual se determina la estructura de propiedad de la sociedad, su modelo de gobierno, las relaciones entre los socios, y demás asuntos que determinen la ley y los asociados*". (Superintendencia de Sociedades, 2021, p.4)

Según lo anterior, los denominados estatutos son la hoja de ruta organizacional de la sociedad, ya que es donde se expresan de forma clara y precisa cómo funcionará la sociedad, quien la conforma, a que tipo de sociedad corresponde y cuál será su objeto social o razón de ser. Complementa la misma entidad al indicar frente a los estatutos, que en términos generales deberán contener entre otras cosas el tipo de sociedad, las actividades comerciales o civiles a las que se dedicará la sociedad, el capital, su forma de distribución y el número de acciones o partes, el nombre y el domicilio en el cual desarrollaran las actividades descritas.

Así mismo, expresa que:

"*Con esta información básica y otros datos adicionales, es posible elaborar el documento de constitución de la sociedad o sus estatutos, el cual debe obrar en escritura pública, salvo en el caso de las sociedades simplificadas por acciones y en las microempresas, donde basta un documento privado. En todo caso, cuando los activos aportados a la sociedad comprendan bienes cuya transferencia requiera escritura pública, la constitución de la sociedad deberá hacerse de igual manera*". (Superintendencia de Sociedades, 2021, p.4).

Bajo la premisa anterior, la Cámara de Comercio de Medellín (2002, p. 5), expresa que la solemnidad exigida de elevar a escritura pública el acta de constitución recae principalmente en las siguientes sociedades: comandita simple, comandita por acciones, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad anónima y la empresa unipersonal.

Denominadas sociedades se componen además de sus órganos de dirección como la junta general de accionistas conformada por todos los socios quienes cuentan con el derecho de participación de voz y tantos votos como acciones tengan. El órgano de administración, conformado por un tipo de órgano colegiado designado directamente por la junta general y el órgano de vigilancia en donde se encuentran los revisores fiscales que desarrollan la supervisión de la gestión.

Cabe aclarar que la conformación de los órganos internos mencionados se encuentra dentro del documento de constitución de la sociedad, estableciendo el orden jerárquico de los mismos, sus funciones y procedimientos. No obstante, la ley y el desarrollo jurisprudencial sobre la materia han permitido interpretar que la asamblea general de socios es el máximo órgano de dirección y control de la sociedad, seguido de la junta directiva y del representante legal.

Ahora bien, aunado a lo anterior, es necesario indicar que, una vez conformada la sociedad con todas sus solemnidades, la relación de los socios al interior de la sociedad no se detiene. Por el contrario, dentro de una sociedad se pueden generar un sinfín de acuerdos internos entre los diferentes órganos de dirección que obedecen al desarrollo del objeto social y la búsqueda de obtener mejores resultados al finalizar el ejercicio.

De tal manera, debe tenerse presente los derechos de los individuos que conforman la sociedad denominados como socios o accionistas según el tipo de estructura legal. Como por ejemplo lo establecido en el artículo 379 del Código de Comercio, dentro del cual se contempla con relación a las sociedades anónimas una serie de derechos como la participación, votación recibir beneficios, negociar sus acciones, inspeccionar libros contables y ser pagado de manera proporcional al momento de liquidar la sociedad.

A su vez, debe tenerse de presente que a partir del Decreto 410 de 1971, las sociedades se distinguieron según diferentes criterios como el tipo de personas que las conforma, la participación del Estado dentro de las mismas, la organización empresarial, los límites de responsabilidad, su finalidad organizacional, entre otros.

Ahora bien, dentro de la normatividad vigente se encuentra la distinción entre sociedades civiles y comerciales. Como lo expresa el artículo 100 del Código de Comercio, al distinguir el tipo de sociedad según los tipos de actos que se desarrollen. Es decir, si una sociedad dentro de su finalidad desarrolla actos con calidad mercantil, la sociedad será comercial. Mientras que, si dentro de su objeto social no se contemplan este tipo de actos, la sociedad será civil. No obstante, tal distinción, en esencia, solamente separa los deberes legales que cobijan a las sociedades comerciales, pero mantiene la aplicación general de la ley comercial indiferentemente de su distinción.

Por otra parte, las sociedades también se catalogan según su capital o su división de capital. Encontrando, por ejemplo, las sociedades por acciones. Dentro de las cuales, se distinguen las sociedades comanditas por acciones, la sociedad anónima y la sociedad unipersonal citada anteriormente. Posteriormente, con la promulgación de la Ley 1258 de 2008, se creó la figura de la sociedad por acciones simplificada que por su accesibilidad normativa es una de las más utilizadas actualmente dentro del tejido empresarial del país.

Parafraseando a la Escuela de Derecho EGACAL (2023, p. 6), se entiende por sociedad anónima aquella sociedad que se encuentra conformada por un capital social que no admite aporte de servicios. Es decir, que cada uno de los socios realiza un aporte económico, el cual se separa completamente del patrimonio personal de cada uno de ellos. A partir del monto total del capital social, se determina el valor de cada de las acciones.

CAPÍTULO 2: DE LOS SOCIOS, LA JUNTA DIRECTIVA Y EL REPRESENTANTE LEGAL SUS DERECHOS Y ACTOS DENTRO DE LAS SOCIEDADES.

Regresando al artículo 379 del Código de Comercio, la Ley en esencia diferencia dos tipos de derechos a cada socio, un derecho que se entiende como político y otro identificado como económico. Frente al primero, se brinda al socio derechos como expresar su voluntad a favor o en contra mediante el voto frente a las decisiones que se pretendan tomar dentro de la sociedad, poder ser elegido para conformar otros órganos de dirección y ser escuchado dentro de las reuniones que desarrolle la sociedad. Es decir, que representan una figura de participación democrática al interior de la sociedad.

Con fundamento en lo anterior, la legislación colombiana a partir de los artículos 369 y siguientes de igual codificación y en concordancia con el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, consagran, por ejemplo, el derecho de inspección, el cual se expresa como potestad que tiene cada uno de los socios para solicitar y examinar los libros o documentos que taxativamente cita el artículo 446 del Código de Comercio previo al desarrollo de una asamblea general. Ello, partiendo del mismo derecho que cobija a los socios de tener acceso a la información financiera y administrativa de la sociedad según el desarrollo de su objeto social sin dejar de vistas las exclusiones a cierto tipo de información que la misma normatividad consagra como por ejemplo todo lo relacionado a la reserva documental.

Reviste de tal importancia el derecho de inspección que en caso de presentarse negativa, impedimento o cualquier tipo de obstaculización al ejercicio del derecho de inspección por parte de los administradores, así como la omisión del revisor fiscal de informar oportunamente dicha irregularidad pese a conocerla, da lugar a su remoción por el órgano competente o, en su defecto, por la autoridad gubernamental encargada de la inspección, vigilancia o control, sin afectar la imposición de las sanciones legales aplicables.

Además, cuando en el ejercicio del derecho de inspección se detectan irregularidades que perjudiquen a la sociedad o a cualquiera de sus asociados, estos cuentan con las acciones civiles y penales pertinentes. Ello obedece a que la Ley 222 de 1995 refleja la intención del legislador de dotar a la sociedad de mecanismos normativos que la protejan frente a eventuales conflictos derivados de la actuación de sus administradores, los cuales pueden generar responsabilidades orientadas a la reparación de los daños causados al ente económico, a los asociados y a terceros.

Por otra parte, también consagra el derecho de los asociados o socios de impugnar las decisiones tomadas al interior de la sociedad, es decir, de discutir su validez y legalidad al

considerar que se encuentran en contravía de los intereses de la sociedad, sus estatutos, la ley o el orden público con fundamento en el artículo 191 del Código de Comercio.

Complementa lo anterior Posada Torres y Hernández Martínez al indicar:

> *Si el derecho de voto es un derecho subjetivo, se trataría de un derecho-función, ya que, este derecho es otorgado por la ley a cada socio, desde el momento en que la persona adquiera esta calidad, con el fin de que sea ejercido para satisfacer sus intereses individuales en beneficio del interés social en cada una de las propuestas sometidas al conocimiento del máximo órgano social*. (Posada Torres y otro, 2025, p.4).

La afirmación precedente, contiene dentro de sí misma un elemento de colosal importancia frente al tema en discusión, el cual se refiere al interés social. El cual, podría ser comprendido como la materialización dentro del derecho societario del artículo primero de la carta magna, al dar prevalencia al interés general por encima del particular. De cuyo análisis, los jueces o las autoridades administrativas como la Superintendencia de Sociedades, determinan elementos significativos y de trascendental importancia como el abuso del derecho dentro de una sociedad a partir de criterios objetivo como la proporcionalidad de las decisiones económicas, verificar las justificaciones de estas, el contexto operativo y el soporte documental que respalde las actuaciones.

A su vez, los derechos económicos de cada socio se representan según relaciones de tipo patrimonial entre la sociedad y el mismo. Lo anterior, se puede materializar en diferentes escenarios como, por ejemplo: el reparto de las utilidades que logre la sociedad según las cuotas o acciones de cada uno de ellos, el derecho de preferencia y la restitución de los aportes realizados por el socio en ciertos casos. En esencia, Los derechos económicos de los accionistas se refieren al derecho a percibir una retribución económica como consecuencia de su participación en la empresa especialmente en situaciones de conflicto.

En todo caso, partiendo del principio del interés general, las sociedades conforman una estructura de dirección y administración. Estructura que se divide en tres grupos o subestructuras como lo son: la asamblea general de socios o accionistas, la junta de administración o directiva y la representación legal. Así mismo, se ha evaluado la figura del revisor fiscal como un miembro adicional de la estructura citada con ocasión a su trascendental importancia para el correcto funcionamiento financiero.

De ahí que, dentro de los órganos de dirección se encuentre como piedra angular de cualquier sociedad la asamblea general de accionistas. La cual, es ampliamente identificada como el máximo órgano de dirección y control. Ello, por permitir la participación de cada uno de los socios en la toma de decisiones. Aseveración que se reafirma al tener presente lo estipulado en por el artículo

427 del Código de Comercio y en concordancia del artículo 419 de igual codificación que preceptúa: "*La asamblea general la constituirán los accionistas reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en los estatutos*" (Presidencia de la República de Colombia, 1971, p. 114)

Resulta evidente determinar las razones por las cuales la Ley reconoce a la asamblea general como el máximo órgano de dirección y control en cualquier sociedad. Ya que cuando, se estudia el artículo 420 ibidem, se observa como esté órgano cuenta con facultades universales en cuanto a la administración ordinaria de la sociedad al poder elegir o remover libremente los funcionarios que componen la junta directiva, los administradores, representante legal y revisor fiscal.

En igual sentido, expresa Posada Torres y Hernández Martínez que:

> *En las sociedades de personas, este órgano recibe el nombre de junta general de socios, mientras que en las sociedades de capital se llama asamblea general de accionistas y, por regla general, todos los socios lo integran, de manera que la voluntad de la sociedad se forma con las decisiones tomadas respecto de cada una de las propuestas sometidas a su consideración, previa deliberación* (Posada Torres y otro, 2025, p.7).

El legislador contempló condicionantes que deben ser cumplidos de manera estricta por la asamblea general en aras de garantizar la legalidad de sus actuaciones. Dotándolas de la capacidad de ser oponibles a los cada uno de los socios como a terceros. De ese modo, la acción desarrollada en contravía o no ajustada a lo dispuesto en la Ley, genera como sanción la ineficacia de lo decidido.

Esa sujeción de procedimientos se encuentra comprendida entre los artículos 422 a 432 del Código de Comercio. Dentro de las cuales, se resaltan procedimientos como la convocatoria de la asamblea, los condicionantes frente a las decisiones tomadas dentro de cualquier asamblea general extraordinaria debidamente celebrada, el lugar de celebración de la asamblea, el desarrollo de asambleas en segunda convocatoria, el contenido de las actas y el quorum exigido según las decisiones que se pretendan tomar según lo estipulado tanto en la misma normatividad como en los estatutos en concordancia al artículo 302 de igual codificación.

Parafraseando el mismo autor citado (Posada Torres y otro, 2025, p.9), para que la voluntad social se forme válidamente y sin vicios que afecten su eficacia, es indispensable, de una parte, que los socios sean convocados conforme a lo previsto en los estatutos o, en su defecto, en la ley, cumpliendo los requisitos establecidos para cada tipo de reunión contemplada en el régimen estatutario o legal; y, de otra, que mediante el respectivo llamado a lista se constate la existencia del quórum deliberatorio y, al momento de adoptar las decisiones, la mayoría exigida por los estatutos o, subsidiariamente, por la ley, respecto de cada asunto sometido a consideración.

En consecuencia, el ordenamiento jurídico colombiano, en especial lo dispuesto en los artículos 186 y 190 del Código de Comercio, establece la ineficacia y la nulidad como sanciones frente al desconocimiento de los requisitos mencionados.

Uno de los componentes que salta a la vista a partir de lo anterior, corresponde al componente mayoritario, que materializa la estructura de gobierno democrático aplicado al interior de las sociedades. El cual, puede definirse como la representación de la voluntad mayoritaria frente a las decisiones que determinan el desarrollo o funcionamiento de la sociedad. Por otra parte, igual componente debe ser analizado bajo un prisma independiente en virtud del tipo de decisión que se pretende tomar, ello debido a que el legislador contempló diferentes mayorías según la naturaleza de la decisión exigiendo para ello un quorum diferencial.

Procedió entonces el legislador a categorizar el quorum como deliberatorio, calificado y decisorio. Entendido el primero como el quorum que se genera por la sola presencia de una pluralidad de asociados o accionistas suficientes con el propósito de deliberar frente a la toma de decisiones. Expresa la honorable Corte Constitucional en la Sentencia C-008 de 1995 que: "*El quórum deliberatorio es el número mínimo de miembros de la respectiva comisión o cámara que deben hallarse presentes en el recinto para que la unidad legislativa de que se trata pueda entrar válidamente a discutir sobre los temas objeto de su atención*" (Corte Constitucional de Colombia, 1995).

Por su parte, el quorum calificado puede ser definido como aquel exigido y determinado por una normatividad sea de carácter particular como los estatutos o general como la Ley. Para la toma de una decisión especifica en una asamblea general, es decir, el mínimo quorum exigido que debe encontrarse presente para poder decidir frente a determinada situación que se encuentra regulada por los estatutos o la Ley.

Ahora bien, el quorum o mayorías decisorio es entendido como aquel necesario número de votos determinados para tomar una decisión según la conformación del quorum deliberatorio o decisorio según el caso. Ejemplifica lo anterior, los artículos 155, 455 y el numeral quinto del artículo 420 del Código de Comercio.

Promulga Narváez García que: "*El quórum decisorio supone siempre el deliberativo, pero no a la inversa, pues puede acontecer que haya quórum para deliberar y no para decidir*" (Narváez García, 2002, p. 272).

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro el artículo 190 del Código de Comercio al advertir que:

> *Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes* (Presidencia de la República de Colombia, 1971, p. 64)

Es menester tener de presente la distinción anterior, ya que como fue mencionado de manera introductoria, para garantizar la legalidad, existencia y eficacia de una decisión procedente de la asamblea de asociados o socios, se requiere que desde su mismo nacimiento sean garantizadas y cumplidas al pie de la letra cada una de las exigencias legales previstas. Previendo su regulación a partir de los estatutos de la misma sociedad como la regulación propiciada por la Ley.

Vale la pena, cuestionar que sucede cuando en el desarrollo de una asamblea se presenta que uno o alguno de los socios que conformaron el quorum inicial toma la decisión de ausentarse de la sala previo la deliberación. En ese caso, como expresa la Superintendencia de Sociedades, en el caso de que disminuyan el número de socios con el que se inició la asamblea, no se afecta el desarrollo de esta, siempre y cuando se mantenga el quorum exigido por la Ley para deliberar. Así mismo, se ha entendido que, en esos casos, el voto del accionista ausente se sumará al resultado que obtuvo la mayoría de los votos (Superintendencia de Sociedades, 2023, p. 4).

Previendo el legislador el escenario en el cual se presente la necesidad de suspender la asamblea por cualquier razón, concedió la posibilidad de que se pueda suspender las deliberaciones cuantas veces sea necesario sin superar los tres días como lapso máximo garantizando de esa manera la celeridad y cercanía en la toma de decisiones que se pretenden deliberar.

Por otra parte, también expresa la normatividad la restricción de que los administradores o empleados de la sociedad representen en las asambleas intereses distintos a los propios y prohíbe tajantemente a los mismos hacer parte de la votación que se desarrolle entorno a las rendiciones de cuenta que se realicen al finalizar cada ejercicio contable sin perder de vista las excepciones concernientes a las sociedades anónimas simplificadas.

Debe complementarse lo anterior según el artículo 29 del Código de Comercio, mediante el cual se expresa la obligación de que toda decisión legalmente tomada dentro de una sociedad debe ser igualmente registrada ante la Cámara de Comercio de su jurisdicción garantizando que de esa manera los actos produzcan efectos en el fuero interno de la sociedad como también frente a terceros.

Partiendo de la premisa anterior, la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño (2024, p. 5) indica que deben ser inscritos entre otros los siguientes actos y documentos:

1. Cualquier tipo de reforma de sociedades mercantiles o civiles.
2. Cualquier acuerdo que configure una reestructuración.
3. Decisiones por medio de las cuales se realicen cambios a los órganos de dirección y control sobre los cuales puede decidir libremente la sociedad
4. Operaciones de cualquier tipo sore establecimientos de comercio
5. Cualquier tipo de acto sobre el cual la Ley ordene su inscripción.

Debe resaltar según lo anterior, que una de las decisiones que están sujetas a registro ante las Cámaras de Comercio, corresponde a cualquier cambio en la designación que se realice sobre la junta directiva de una sociedad. Lo anterior, teniendo de presente que Wilches Segovia y otros expresan sobre las funciones de la junta directiva de una sociedad que: "La junta directiva, como órgano central en el sistema de gobierno corporativo, tiene dos grandes tareas a cargo: el control de la administración y la toma de decisiones estratégicas". (Wilches Segovia y otros, 2020, p.4)

Le corresponde a la junta de administración según lo anterior, controlar y orientar la sociedad en el desarrollo diario de su objeto social buscando la mayor celeridad en cuanto a la toma de decisiones que permitan obtener el mayor nivel de eficiencia posible. Lo anterior, partiendo de las atribuciones previamente concedidas en los estatutos de cada sociedad.

Complementan lo anterior, los artículos 434 y 438 del Código de comercio, al expresar los miembros mínimos para su conformación y los alcances de las atribuciones de la junta directiva según lo expresado en los estatutos de la sociedad para celebrar o ejecutar cualquier contrato o acto necesario dentro del objeto social para el cumplimiento de sus fines.

Partiendo de lo anterior, la junta directiva debería enfocar sus decisiones a partir de un estudio juicioso de las necesidades del mercado, la demanda y oferta existentes, el relacionamiento con los proveedores, el tipo de producto o servicio ofrecidos y las coyunturas macroeconómicas y políticas de tan alto impacto en el mercado colombiano actualmente.

Previsto de lo anterior, la junta directiva desempeña una función independiente que ha dado como resultado según diferentes estudios como el de Lagos Cortés (2021, p. 25) sobre la materia una creación de valor como el aumento en cuanto a la calidad del gobierno corporativo según la independencia de sus miembros.

Independencia contenida en la Ley, que busca garantizar elementos claves para el correcto funcionamiento de cualquier junta directiva de una sociedad. Como lo son: la autonomía, la

transparencia, el interés colectivo, buena fe y la imparcialidad. Pero ¿Pueden presentarse eventos en donde la junta directiva en compañía de algunos socios genere afectaciones a la misma sociedad, a otros socios o terceros?

Efectivamente, son múltiples los ejemplos de la vida cotidiana en donde se presentan tales eventos no solo a nivel local sino también internacional en virtud de la economía global del mercado tan afianzada actualmente en nuestra sociedad. De hecho, tal circunstancia ha permitido que se desarrolle una línea doctrinaria a nivel internacional, desarrollando conceptos como *Shareholder Oppresion Doctrine* o el *squeeze out*, que se refieren a diferentes técnicas de opresión hacia socios minoritarios al interior de las sociedades.

Tales técnicas, se componen de acciones que buscan oprimir u obstruir a cualquier socio teniendo como finalizad aumentar los costos asociados a la continuidad de estos dentro de la sociedad obligándolos de esa manera a vender forzosamente su participación dentro de la sociedad. Lo anterior, como resultado de una estratagema de los socios mayoritarios para disponer libremente de la sociedad según sus propios intereses.

Acciones que van en contra vía de los derechos de los asociados, y que en especial atentan contra los derechos particulares de la permanencia y prohibición de exclusión por fuera de las causales previstas en los artículos 297 y 298 del Código de Comercio.

Por ejemplo, bajo el pensamiento de Gómez Tovar (2019, p.39), El fundamento de las reclamaciones promovidas por la minoría radica en que los socios mayoritarios hacen uso de su posición de control para satisfacer intereses particulares y egoístas, propios de quienes ostentan el poder decisorio, mientras que lo que se busca proteger es la expectativa legítima de la inversión y participación de los minoritarios frente a actuaciones de la mayoría que pueden frustrar su realización.

Sin embargo, se ha establecido que para configurar un abuso del derecho se debe evidenciar el carácter volitivo de causar daño de manera deliberada a un accionista particular como expresa el artículo 43 de la Ley 1258 de 2008 o que se utilizó para brindar una ventaja injusta. Obligando a quien pretenda iniciar un proceso de nulidad e indemnización de perjuicios causados asumir la carga de la prueba para su demostración. Excluyéndose de lo anterior, la circunstancia en la cual se profiere un voto que genera un perjuicio para la sociedad o para sus accionistas según ha indicado la jurisprudencia.

Debe entenderse que en derecho societario coexisten dos acciones distintas según las circunstancias que rodean una decisión que va en contravía de los estatutos o representa un perjuicio para la compañía o sus socios. Así, se tiene que la primera acción, es la denominada como

acción de impugnación; la cual, se encuentra consagrada en el artículo 191 del Código de Comercio relacionando como causales que las decisiones tomadas podrán ser impugnadas si se presenta que las mismas no se encuentran ajustadas a las prescripciones legales o a sus estatutos.

Una vez interpuesta la acción y de prosperar la pretensión ante un Juez o la Superintendencia de Sociedades, esté decretará la nulidad de la actuación ordenando retrotraer las cosas a su estado inicial. Por lo tanto, deberá la sociedad practicar nuevamente los procedimientos de convocatoria, ejecución y publicación del acta respectiva ajustando su actuación a la normatividad.

Ahora bien, debe hacerse detallarse que tal acción cobija no solo a las actas de asambleas generales sino también que puede ser interpuesta ante actas de la junta directiva. Así lo expresa la Superintendencia de Sociedades al indicar en el oficio 220-45310, que:

> *En cuanto hace concretamente a la impugnación de decisiones adoptadas por la junta directiva, este despacho reitera lo expresado en el oficio 220-35791 del 29 de mayo del presente año, en el sentido de que el Código de Comercio "si bien contempla en los artículos 191 y siguientes la viabilidad de la impugnación de decisiones del máximo órgano social y el procedimiento de las correspondientes acciones, nada dice sobre la impugnación de las actas a que venimos haciendo referencia, por lo que se impone acudir al Código de Procedimiento Civil, el cual dispone en su artículo 421, entre otros, que las demandas de impugnación de actos o decisiones de juntas directivas deben intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo, dirigiéndose la acción contra la sociedad* (Superintendencia de Sociedades, 2020, p. 6)

Contrario a lo anterior, la realidad del sistema empresarial muestra que las actas de las juntas directivas no son publicadas a los demás socios impidiendo que de esta manera se pueda desarrollar la acción de impugnación. Y, es que, salvo a lo dispuesto por el plazo y procedimiento establecido por el artículo 21 de la Ley 222 de 1995 nada se dice de su difusión hacia los demás asociados o socios.

Por otra parte, se encuentra la acción de abuso del derecho que le compete resolver según el factor de competencia a un Juez o la Superintendencia de Sociedades. Una vez agotado el proceso, se decidirá sobre la nulidad absoluta de la decisión adoptada en abuso del derecho y se procederá con la condena de perjuicios a los que haya lugar. Es decir que, a diferencia de la acción de impugnación, el abuso del derecho mediante un proceso verbal consagra las pretensiones declarativas y de condena. Adicionalmente, se diferencias ambas acciones debido a que para la configuración del abuso del derecho no se parte de una decisión que se encuentre en contravía de la Ley o los estatutos.

Como detalla Gómez Tovar que: *"... por ello resulta importante reiterar que se trata de decisiones revestidas de validez y que, por ello, la teoría del abuso no pretende atacar ese aspecto de la decisión, ya que para ello está la acción de impugnación".* (Gómez Tovar, 2019, p. 40)

Puede presentarse que se cumplan con los presupuestos normativos y estatutarios exigidos para la decisión discutida. Y, sin embargo, presentar esa misma un abuso de derecho frente a los socios minoritarios, mayoritarios o de paridad en concordancia al inciso segundo del artículo 43 de la Ley 1258 de 2008.

Según el inciso anterior citado, el abuso de derecho no solo se configura cuando las decisiones perjudican a los socios minoritarios, sino que también se puede configurar tal perjuicio recae en los socios mayoristas o de paridad. Frente al último escenario, consagra la Superintendencia de Sociedades que:

> *El abuso de paridad se asemeja entonces al abuso de minoría, en la medida en que, en ambas hipótesis, un asociado emplea en forma malintencionada su derecho de veto… En este sentido, existirá abuso de paridad cuando la misma se utilice para bloquear las decisiones del máximo órgano social de forma injustificada*. (Superintendencia de Sociedades, 2024, p. 4)

Se logra inferir del citado desarrollo conceptual, que ambas acciones parten de las decisiones que fueron tomadas sea en una reunión de la junta directiva o asamblea general de accionistas. Cuyas decisiones deberían quedar planteadas en la correspondiente acta de la reunión en tenor del artículo 21 de la Ley 222 de 1995 y los artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

Puede comprenderse a un acta, como aquel documento de característica privada de tipo escrito, que reseña lo sucedido y decidido en una determinada asamblea o reunión. El acta da cuenta y fe de que lo contenido en ella obedece a lo que en realidad sucedió por lo que contiene una presunción legal de veracidad hasta que no se tache su falsedad desde el momento en que el presidente y secretario plasmen su firma en la misma y sea debidamente almacena y registrada de ser exigido ante la entidad de control correspondiente.

Expresa la Cámara de Comercio de Bogotá en la Guía de Tramites #RM4 (2023, p.2), que el acta debe contener los siguientes requisitos:

a) Identificación del acta por su número o consecutivo
b) Hora, lugar y fecha de la reunión
c) Nombre de la sociedad igual que aparece ante la entidad registrado
d) Identificación del órgano social según lo regulado en sus estatutos
e) Expresar el tipo de reunión: ordinaria o extraordinaria

f) Forma, características, antelación y responsable de realizar la convocatoria
g) Identificación del quorum de la reunión ajustado a lo registrado ante la entidad
h) La decisión frente a cada punto sometido a deliberación, expresando la cantidad de votos a favor para su aprobación o la indicación clara de haberse aprobado por unanimidad
i) Certificación o constancia de revisión y aprobación por la comisión verificadora del acta con sus respectivas firmas, si así se convino en la reunión o si lo exigen los estatutos
j) Firma manuscrita del presidente y secretario designado para la reunión o si la reunión se desarrolló en modalidad virtual firma del representante legal y secretario de la sociedad.

Así mismo, expresa la misma entidad que frente a las decisiones tomadas en una asamblea o reunión de un órgano social que deban quedar plasmadas en un acta, se debe tener presente que:

> *En el acta se transcribirán las decisiones adoptadas, indicando con cuántos votos fue aprobada cada una, especialmente las relativas a reformas estatutarias y nombramientos. Por ejemplo: la decisión se aprobó por el 70% de los presentes, por 30 votos a favor, 4 en blanco y 7 en contra; por 80 acciones suscritas. En caso de unanimidad, se debe expresar así en el acta, para el caso de las sociedades por acciones cabe resaltar que los votos equivalen al número de acciones suscritas* (Cámara de Comercio de Bogotá, 2023, p.7)

Puede presentar tres escenarios en cuanto a la aprobación del contenido del acta. El primero corresponde a que el acta sea puesta en consideración de la asamblea u órgano social reunido una vez concluida la reunión, lo que permite que su contenido sea puesto a consideración inmediatamente ante los presente quienes por la cercanía de las decisiones tomadas pueden recordar más fácilmente los detalles de la misma reunión. Sin embargo, tal acción genera un trabajo dispendioso tanto para el secretario de la reunión o asamblea como también para los presentes en el caso de que señalada reunión haya tomado demasiado tiempo en su realización teniendo que continuar hasta que se agote su elaboración, lectura y sometimiento aprobación.

El segundo escenario tiene fundamentación en los mismos estatutos de la sociedad mediante el cual se aprueba que el acta sea puesta en consideración para su aprobación en la próxima reunión del órgano social que la desarrollo (asamblea general o junta directiva). Procedimiento que tiene como ventaja al evitar el agotamiento de los miembros del órgano social, pero que en contravía requiere que los presentes recuerden los pormenores de la reunión para aprobar la rectificación del contenido.

En un tercer escenario, se postula y aprueba una comisión verificadora del acta compuesta por los mismos miembros del órgano social compuesta por un número impar de miembros para su deliberación y decisión frente al contenido de está. Cayendo la responsabilidad de su aprobación en cada uno de sus miembros quienes con su firma dan cuenta de que el contenido del acta es fiel copia del sucedido en la reunión celebrada. Lo anterior, busca mantener el principio de inmediatez en cuanto a la cercanía de la reunión con el borrador del acta, permitiendo que los miembros de la corporación puedan recordar diferentes detalles y complementarse entre sí además evita el desgaste de los demás miembros del órgano social.

No obstante, puede ocurrir que uno de los miembros de la comisión nombrada presente una demora injustificada para su validación o que no se presente un consenso frente al contenido del acta. En ese caso, deberá el representante legal convocar una asamblea extraordinaria en la que se proceda con la aprobación correspondiente. Ya que de presentarse la ausencia de la firma de uno de los comisionados tendrá como consecuencia que el acta carezca de idoneidad legal para todos sus efectos (Superintendencia de Sociedades, 2000, p. 55).

Cabe señalar que, frente a cada uno de los escenarios descritos, las personas sobre las cuales recae la responsabilidad de validación y aprobación, al depositar su firma mantienen una responsabilidad por el contenido del mismo documento que en caso de ser tachado de falsedad y tal argumento prospere ante la entidad respectiva, podría configurar el delito de falsedad en documento privado en concurso con otros tipos penales según el resultado que se buscaré por tal actuación.

En síntesis, el acta reviste una fundamental pieza de importancia al interior del derecho societario, ya que de la misma se desprende la presunción de autenticidad generando efectos como el contenido en el artículo 188 del Código de Comercio al expresar como las decisiones contenidas en las mismas obligaran a todos los socios aun cuando estos se encuentren en calidad de disidentes o ausentes.

En igual sentido, define la Superintendencia de Sociedades (2008, p. 5) a los socios ausentes como aquellos que no asistieron a la reunión de manera personal o por medio de un representante o apoderado. Mientras que, frente al socio disidente, expresa que son aquellos socios que estuvieron presentes en la deliberación y se opusieron oportunamente a la misma.

Situación que no es de menor envergadura, ya que, ha expresa la doctrina y la jurisprudencia en referente a que si el socio que se encuentra participando en la asamblea, es decir, hace parte del quorum deliberatorio, se abstiene de votar, afecta gravemente su derecho de impugnar la decisión

si es el caso, ya que tal actuación solamente le pertenece a quienes para ese momento obstaban la calidad de disidentes o ausentes.

La normatividad vigente también presenta otras dos figuras dentro del derecho societario como lo son la asamblea por derecho propio y la asamblea de segunda convocatoria por derecho propio consagradas respectivamente en el inciso segundo del artículo 422 y en el artículo 429 del Código de Comercio.

Figuras que son de especial relevancia ya que dan respuesta a diferentes escenarios que se pueden presentar dentro de cualquier sociedad, como lo son, que el administrador o representante legal no realice la citación de la asamblea general de socios antes del 1 de abril de cada año o que convocada correctamente por esté, la asamblea no pueda llevarse a cabo por falta de quorum impidiendo que se logre el objetivo para el cual fue prevista.

De esa manera, dotó el legislador del remedio para los casos señalados, evitando que las sociedades se enfrenten a una situación de obstrucción que les impida tomar las decisiones necesarias para su correcto funcionamiento y desarrollo del objeto social. Así, por ejemplo, se indica que, frente al primer caso, se reunirá la asamblea por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las diez de la mañana en la sede del domicilio principal en donde se encuentre funcionando la dirección o administración de la sociedad y no será causal para impedir el derecho de inspección que consagra a los accionistas en el término previsto.

Sumado a ello, en el segundo caso, frente a la necesidad de desarrollar una asamblea por segunda convocatoria, esta no podrá celebrarse en un término superior de treinta días ni antes de diez días contados desde la celebración inicial.

En ambos casos, podrá sesionar la asamblea válidamente con un numero plural de socios sin importar el porcentaje de las acciones que se encuentren representadas. Sin embargo, tal atribución se encuentra condicionada cuando se pretenden tomar decisiones que exigen una mayoría especial como ya fue mencionado.

Por lo cual, sea cual sea la modalidad de asamblea general desarrollada, mediante la misma se configuran las decisiones administrativas y de dirección que serán ejecutadas al interior de la sociedad, teniendo efectos a nivel interno para sus colaboradores y socios como a nivel externo con relación a los proveedores, clientes y hasta sus competidores.

Dentro de las decisiones de dirección que son potestativas por parte de la asamblea general encontramos por ejemplo las reseñadas en el numeral cuarto del artículo 187 del Código de

comercio, mediante el cual, se faculta a la asamblea para la designación de las personas que conformaran la junta directiva, el revisor fiscal y el representante legal.

De esa manera, dentro de las atribuciones que contienen la asamblea general, el numeral sexto del artículo 110 del mismo Código, expresa que dentro de los estatutos se pueden conferir atribuciones a los administradores frente a la forma de dirigir el negocio social. Buscando afrontar eficientemente cada una de las situaciones que se presentan dentro de una sociedad en el desarrollo de su objeto social evitando el tedioso cumplimiento de requisitos previos como citar una asamblea de accionistas.

Por lo mismo, la ejecución de las funciones del representante legal contiene por sí misma una maniobrabilidad en orden de ejecutar el objeto social. Ya que, carecería de sentido que previo a la toma de cualquier decisión por parte del representante legal fuese necesario convocar una asamblea o junta directiva de socios que avale tales decisiones. Lo que evidentemente iría en contravía de la celeridad y diligencia en el mercado competitivo actual.

En contra posición de lo anterior, debe entenderse que tal figura o posición dentro de la sociedad no reviste de un carácter de inamovilidad, ya que como bien señala el referido artículo 187 del Código de Comercio, la asamblea podrá remover libremente a una persona que se encuentra en ese cargo sin necesidad de desarrollar un procedimiento especial. Lo anterior, en concordancia del artículo 198 del mismo Código que complementa al indicar que no se tendrán como escritas cualquier cláusula que pretenda propiciar la figura de inamovilidad para los administradores o juntas de socios elegidos mediante la asamblea general.

Bajo esta premisa, es necesario detenerse en cuanto a la figura del administrador, para lo cual, es necesario remitirse al artículo 22 de la Ley 222 de 1995, que expresa: "*Son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones*" (Congreso de la Republica de Colombia, 1995).

Como fue mencionado, la sociedad dentro de sus estatutos realiza el nombramiento de su representante legal principal y suplente. Lo cual se hace necesario, teniendo en cuenta que como tal la persona jurídica es una creación abstracta por parte del ordenamiento jurídico por lo que requiere de personas naturales que la representen y ejecuten sus actos en el mundo físico.

Con base a las atribuciones legalmente conferidas, el representante legal celebra actos de comercio en desarrollo de la actividad comercial a la cual se dedique la sociedad. Estos actos de comercio materializan la capacidad legal de la personería jurídica que representa la sociedad a

partir de la celebración de contratos bilaterales en donde se consagran los elementos de capacidad, voluntad, objeto y causa.

Frente a lo anterior, como señala Atehortua (2005, p. 24): "La sociedad, desde el punto de vista estrictamente jurídico, implica dentro de su contenido una relación jurídico-patrimonial que genera una serie de vínculos de carácter interno entre las partes contratantes y una serie de relaciones de carácter externo frente a terceros". Es decir, que la voluntad contractual de una sociedad se materializa a partir de la voluntad misma de su representante legal en representación de los atributos o facultades concedidas para su cargo.

De tal manera, teniendo presente lo estipulado en el artículo 641 del Código de Comercio, se entiende que con el solo hecho del nombramiento de una persona natural en calidad de representante legal de una sociedad, cuenta esté mismo con la facultad para suscribir contratos y hasta títulos valores en posición de deudor o acreedor de la entidad que administra. Además, de asumir los deberes consagrados en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, dentro de los cuales en esencia se detallan la diligencia, el cuidado, el decoró y lealtad que rodea tal posición para con la sociedad y sus socios.

Expresa Delgado y Figuero (2020, p. 37) que el deber de cuidado corresponde a la actuación diligente en cuanto al manejo de los temas que rodean la sociedad, denotado dentro del raciocinio jurídico como la diligencia que un buen hombre de negocios examinaría de forma lata. Entendido lo anterior, como una obligación de medio más no de resultado.

Complementan en igual sentido los autores, al señalar que le corresponde al juez analizar frente al cumplimiento del deber de cuidado por parte de los administradores la consecución de las actuaciones bajo la regla de discrecional en presupuestos como:

> *... que el administrador (1) haya velado por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias; (2) haya realizado los esfuerzos razonables y conducentes para que la sociedad pueda desarrollar su objeto social; y (3) haya permitido la correcta auditoría y revisión de los documentos sociales por el revisor fiscal y los asociados, dentro del marco que establece la ley* (Delgado y otro, 2020, p.6)

Revisado lo anterior, en caso de que el administrador efectivamente hubiese cumplido con los presupuestos indicados, nada podría recriminarse con relación a su deber legal de cuidado, exonerando el resarcimiento que se hubiese podido generar a cualquier sujeto pasivo.

Por su parte, frente al deber de diligencia, parafraseando en igual sentido los autores citados, este deber surge como una obligación objetiva. Aun, cuando el administrador sostenga que su

actuación, pese a no haber observado dicho deber, no ocasionó un perjuicio evidente a la sociedad, o incluso argumente que sus decisiones resultaron favorables para esta, el incumplimiento del deber de cuidado configura una infracción a los deberes sociales

Ante ello, los estatutos delimitan el alcance del representante legal para suscribir contratos y obligar válidamente a la sociedad. No obstante, los actos de comercio que el representante legal suscriba por fuera de ese alcance pueden ser ratificado por la sociedad el presupuesto indicado en el inciso segundo del artículo 642 del Código de Comercio. De esa manera, la ratificación según el mismo artículo podrá ser expresa o tacita. Siendo sustentada la afirmación anterior en la actuación que desarrolle la sociedad posteriormente al evento descrito. Como, por ejemplo, mediante la mera manifestación, el pago, la renegociación o la suscripción de un acuerdo de pago, asumiendo para si las consecuencias que correspondan.

Caso contrario ocurre, cuando la sociedad suscribe un contrato por intermediación de su representante legal con a incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos que generen un detrimento en el patrimonio de está, los socios o terceros, responderá el administrador solidariamente hasta con su propio patrimonio presumiendo su culpa al tenor del artículo 24 de la Ley 222 de 1995.

Resalta de lo anterior, que señalada normatividad va en contravía de la presunción de inocencia consagrada en el artículo 29 superior. Sin embargo, la Corte Constitucional al estudiar una demanda de inconstitucionalidad en la Sentencia C 123 – 06 de 22 de febrero del 2006, declaró exequible y constitucional tal apartado al indicar que la presunción legal de culpabilidad por parte de los administradores no impide su ejercicio del derecho de defensa permitiendo presentar pruebas que permitan desvirtuar la misma.

De hecho, teniendo de presente que los deberes de los administradores se enmarcan en lo atribuido al deber legal de diligencia y cuidado, es evidente la argumentación de la corte, al proteger el bien común por encima del particular. Más cuando, son las mismas actuaciones negligentes o descuidadas dolosa o culposamente de parte del administrador las que generan un daño o perjuicio a la sociedad, sus socios o terceros.

En Colombia, según exponen Delgado y Figueroa (2020, p. 14) partiendo de lo anterior, se creó la Delegatura de Procedimientos Mercantiles en la Superintendencia de Sociedades, la cual, ha desarrollado una línea de interpretación normativa que ha permitido delimitar, analizar, interpretar, juzgar y hasta sancionar las actuaciones de los administradores.

A partir de la interpretación normativa mencionada, se han puesto de relieve importantes consideraciones entorno a los deberes de los administradores en materia societaria, lo que ha

permitido abrir el debate frente a figuras como a los conflictos de intereses generados entre quienes ostentan los cargos de dirección y control con el desarrollo mismo del objeto social de la sociedad nublando de esa manera su juicio objetivo para la toma de decisiones por fuera del giro ordinario del negocio. Fortaleciendo no solo el derecho comercial sino también desarrollando otras líneas normativas como por ejemplo la Ley 1474 de 2011 por medio de la cual se tipificó el delito de administración desleal y la corrupción privada.

En ese sentido por ejemplo Mendoza expresa que "… existe el riesgo certero de que tanto administradores como controlantes se valgan de sus relaciones contractuales con la compañía para lucrarse personalmente, en desmedro del patrimonio social" (Mendoza, 2016, p.3). Situación que pude presentarse en múltiples escenarios dentro de cualquier sociedad, como por ejemplo cuando el administrador contrata a nombre de la sociedad con un pariente suyo, cuando el administrador tiene un interés económico personal en el contrato que va a celebrar a nombre de la sociedad, cuando contrata a nombre de la sociedad con otra sociedad en la cual también tiene el cargo de administrador, cuando se confabula con el socio mayoritario o controlante, entre otras.

Para finalizar este apartado, debe mencionarse las entidades sin ánimo de lucro, cuya principal característica de este tipo de entidades es que: "las mismas se constituyen como personas jurídicas sin ánimo de lucro debido a que no tienen como objetivo repartir las utilidades que se generen en el desarrollo de sus actividades entre los miembros" (Gaitán, 2014, p. 7). Definición que comparte la Corte Constitucional en la Sentencia C – 287 de 2012.

Se asimilan igualmente dentro de su estructura organizacional a lo expresado anteriormente, en donde se presenta una asamblea general de asociados o fundadores, la junta directiva y la representación legal. Quienes contemplan igual atribuciones de las sociedades con ánimo de lucro. Sin embargo, debe tenerse igual en cuenta que, las entidades sin ánimo de lucro se presentan de forma distinta en los sectores públicos y privados, generando particularidades en cuanto a leyes especiales como la Ley 84 de 1873, el Decreto 2150 de 1995 y lo regulado en los artículos 633 al 652 del Código Civil, según el tipo de interés social sobre el que se fundamentan.

De esa manera, para el presente objeto de estudio, debe tenerse comprenderse lo relacionado a las entidades sin ánimo de lucro de derecho privado. En donde su principal característica es que parten de un interés o beneficio social cuya responsabilidad de satisfacción recae en personas naturales o jurídicas independientes del Estado. Así, por ejemplo, Cadavid (1990, p. 30) cataloga dentro de esta categoría a las cajas de compensación, las asociaciones mutualistas, los fondos de empleados, las juntas de acciones comunales, las cooperativas, asociaciones de usuarios, los partidos políticos, entre otros.

Frente a la gestión del reconocimiento de la personería jurídica de las entidades sin ánimo de lucro, se presenta una diferenciación importante que lo visto hasta el momento. Ya que, para este tipo de sociedades se debe agotar un procedimiento dirigido a la gobernación del departamento en donde se asentará la sociedad además de un certificado sobre el patrimonio acompañada de las iguales actas exigidas a las demás sociedades como la de constitución, los estatutos con su aprobación, el nombramiento de la junta directiva junto con su representante legal.

Ahora bien, presenta especial distinción de igual manera, la autonomía de las regulaciones sociales dentro de este tipo de sociedades o entidades. Según Vásquez (2020) dentro de estas relaciones que parten de la autonomía de la voluntad y supremacía de sus estatutos según lo estipula el artículo 641 del Código Civil al expresar que: "Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre ella y sus miembros están obligados a obedecerlos bajo las penas que los mismos estatutos impongan" (Congreso de la República de Colombia, 1873, p. 65). Se presentan una serie de vacíos normativos que generan dificultades o incertidumbres no solo para sus mismos asociados sino para las autoridades sobre las que recae la obligación de vigilancia y control.

Partiendo de lo anterior, se presenta una clara dificultad en el proceso de control que se desarrolla en cuanto a los actos que desarrollan las entidades sin ánimo de lucro, de tal forma, que la autora citada expresa que no es posible aplicar por analogía las normas mercantiles que regulan las reuniones sociales a las entidades sin ánimo de lucro, ya que estas parten del principio de supremacía de sus estatutos que se traduce en la autonomía de la voluntad de sus asociados, presentando hasta una contradicción frente a lo normativamente aplicable a las sociedades civiles y comerciales.

Siguiendo esa misma línea de ideas, dentro de las entidades sin ánimo de lucro, se encuentran las denominadas asociaciones, la cuales pueden ser definidas como aquella agrupación o congregación de personas en forma estable, organizada y permanente para la satisfacción de un interés común a todas ellas. La cual, surge de un aporte mediante económico o en especie. En especial, como establece el Decreto 059 de 1991, se diferencian por tener un sistema de participación mayoritario que representa la voluntad de sus miembros.

Bajo la premisa anterior, debe traerse a colación lo detallado en la Sentencia C-934 de 2013, mediante la cual, la Corte Constitucional, se refirió frente a la voluntad privada al señalar que esta parte sin formalidades, con capacidad para contraer libremente obligaciones y los derechos que sean correlativos a las mismas. Teniendo presente que solamente podrá limitarse en cuanto a lo establecido por el orden públicos, es decir, las buenas costumbres, la moral pública y la seguridad.

Cabe resaltar como otras diferencias frente a las entidades sin ánimo de lucro y son aquellas que parten de la autonomía propia concedida por el Decreto 2150 de 1995, para que a partir de su artículo 40 numeral séptimo, puedan estás dentro de sus estatutos determinar la periodicidad de sus reuniones de tipo ordinaria y los eventos sobre los cuales puedan citarse asambleas extraordinarias. Dejando sin efecto lo concerniente a la Ley 222 de 1995 y lo establecido en el artículo 98 del Código de Comercio. Partiendo de lo anterior, también se entenderá que dentro de sus estatutos se deben establecer las disposiciones internas para la toma de decisiones y la designación de los demás órganos de gobierno. A falta de tal estipulación, recaerá en la asamblea de general de la sociedad sin ánimo de lucro, el definir las regulaciones pertinentes.

Por otra parte, también se presenta diferenciación frente al derecho de inspección y la impugnación de actas de asamblea previamente reseñado en los otros tipos de sociedades abordados, ya que, según la misma autonomía de la voluntad consagrada en los estatutos de las entidades sin ánimo de lucro, se pueden establecer reglas claras sobre el particular modificando evidentemente su sustento y exigencia legal como lo señalo la Corte Suprema de Justicia (2009, p. 36). Resalta especial importancia la asamblea general en este tipo de sociedad, cuando a partir de la asamblea de constitución, se expresa la voluntad para crear este tipo de sociedad, acta por medio de la cual, tras su registro nace a la vida la entidad sin ánimo de lucro.

Postura que comparte Hinestroza al señalar que:

> *Un adecuado uso de la autonomía de la voluntad privada contribuiría en la regulación de aspectos internos que no están contenidos en las normas y que pueden estructurar el régimen general de responsabilidad de las ESAL. Por ejemplo, con relación a los deberes y obligaciones de sus miembros; reuniones, actas e impugnación de decisiones, temas de control interno, así como la inspección y vigilancia sobre los actos, deberes y obligaciones del administrador*. (Hinestroza, 2013, p. 15)

De igual manera, expresa la Cámara de Comercio de Bogotá (2024, p. 17) que este tipo de sociedades debe estructurarse a través de una asamblea de asociados, un órgano de administración —denominado junta directiva o consejo de administración— y los respectivos representantes legales.

Por su parte, se destaca que este tipo de sociedades se encuentra bajo vigilancia y control directa del Estado, que dependiendo de su nivel de funcionalidad corresponderá directamente a los ministerios a nivel a nacional, gobernaciones, alcaldías y sus dependencias o entidades descentralizadas como el ICBF, entre otras. Sin embargo, debe tenerse presente que, según el artículo 40 del Decreto 2150 de 1995, aunque el nacimiento a la personería jurídica de este tipo de

sociedad requiere una solemnidad de registro independiente ante esas entidades, también debe realizarse su inscripción ante la Cámara de Comercio respectiva como por ejemplo si se está ante una sociedad sin ánimo de lucro con utilidad común como las asociaciones de copropietarios diferentes a las cobijadas en la Ley 675 del 2001.

Resalta en igual sentido la obligación anterior de las entidades sin ánimo de lucro en cuanto al deber de realizar la inscripción ante la Cámara de Comercio respectiva de reformas respecto al nombre, el objeto, la vigencia, el domicilio, las facultades y sistema de representación legal, cambios o modificaciones en el patrimonio, cambios en los órganos de dirección y la liquidación de la sociedad (Cámara de Comercio de Bogotá, 2024, pág. 74). Reformas que también deberá remitir a la entidad de vigilancia y control que la regula.

Así mismo, es una obligación por parte de las entidades sin ánimo de lucro que por medio de Circulares como la 037 del 3 de noviembre del 2023 de la Alcaldía de Bogotá, deban al finalizar el ejercicio, reportar la situación financiera de la entidad incluyendo el resultado del ejercicio, los cambios del patrimonio, los flujos de caja y los informes de ejecución sobre los excedentes generados en el ejercicio anterior, además del presupuesto proyectado para desarrollar su objeto social. Además, en este mismo Distrito, se encuentra obligadas a elaborar, implementar, mantener y actualizar constantemente un programa de transparencia y ética empresarial, mediante el cual, se busca evitar circunstancias de corrupción y soborno a su interior.

En concordancia de citada circular, debe tenerse presente el Decreto 186 de 2004, por medio del cual se brindó la supervisión de algunas entidades sin ánimo de lucro a la Superintendencia de Economía Solidaria, dentro de la cual, se encuentra la dependencia de la Unidad Administrativa Especial de Organizaciones Solidarias. Además, del Decreto 1529 de 1990 en cuyo artículo 23 se indica que las funciones de inspección, vigilancia y control sobre entidades de utilidad común les corresponderá a las gobernaciones en donde se encuentren asentadas y cuenten con el aval requerido para su funcionamiento.

Vale la pena, expresar como también se presenta una diferencia en cuanto a las mayorías frente a la toma de decisiones en las entidades sin ánimo de lucro, así por ejemplo expresa la misma Cámara de Comercio (2024, p.74) citada que, para aprobar una reforma estatutaria, la reunión debe cumplir con los requisitos legales y estatutarios de convocatoria, quórum y mayorías. En ausencia de regulación estatutaria sobre las mayorías mínimas, se aplicarán las del artículo 638 del Código Civil y no las del artículo 421 del Código de Comercio.

Concomitante a lo anterior, es necesario distinguir que igual sentido el régimen de responsabilidad de la figura de administrador cambia en cuanto a su aplicación en las entidades

sin ánimo de lucro, debido a que dentro de especifica normatividad no se encuentra una norma que señale expresamente las disposiciones en cuanto a esta responsabilidad. Como ya se ha mencionado, en estas sociedades prima la autonomía de la voluntad y la supremacía estatutaria. En donde, deberían plasmarse las obligaciones y deberes de quienes ostenten la calidad de administrador. Más aún, que como fue mencionado se presenta una incompatibilidad de aplicación analógica de las leyes que regulan este tipo de responsabilidad en las sociedades civiles o mercantiles apoyado en el fundamento de los expresa en la Superintendencia de Sociedades a partir del Oficio No. 220-053797 del 14 de marzo del 2016.

Como resultado de ello, frente al régimen de responsabilidad de las entidades sin ánimo de lucro, deberá indicarse que se desarrolla por medio del régimen general de responsabilidad contenido en el artículo 2341 del Código Civil.

Partiendo de lo anterior, concluye González Robles frente a la responsabilidad de los administradores en las entidades sin ánimo de lucro que:

> *Es evidente la falta de un régimen jurídico general e integral de responsabilidad de los administradores de las ESAL. Por lo tanto, una sugerencia factible es aplicar el principio de analogía frente a los vacíos normativos, además de implementar medidas regulatorias internas, junto con la adopción de un código de ética y buen gobierno*. (González Robles, 2019, p. 3)

CAPÍTULO 3: DEL CONTROL FORMAL Y MATERIAL EN LAS SOCIEDADES POR ACCIONES Y SIN ÁNIMO DE LUCRO EN COLOMBIA.

Como ha sido evidente hasta esta sección del presente documento, las actuaciones al interior de las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro en Colombia, presentan un claro esquema de control normativo que permite a las diferentes entidades desarrollar las funciones de vigilancia y control que les fueron conferidas. Permitiendo, desde retrotraer los actos y decisiones a su estado anterior hasta sancionar a los miembros de los órganos de dirección por las acciones desarrolladas.

Jugando entonces un papel fundamental en cuanto a la regulación de las actuaciones al interior de cualquier sociedad, en este caso, las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro. En aras de salvaguardar no solo los intereses de sus propios socios sino de proteger a la sociedad en general.

En esencia, se puede identificar que estos organismos poseen diferentes atribuciones que corresponden a la inspección, vigilancia y control en materia societaria. Por esta razón, el legislador a partir del artículo 82 y siguientes de la Ley 222 de 1995, procedió a definir por inspección, aquella facultad para requerir, estudiar y analizar de oficio o por petición de un tercero, la información de una sociedad comercial que permita identificar u situación contable, administrativa, económica y jurídica.

Sobre la facultad de vigilancia, concretó el legislador que es aquella atribución que le permite velar por que las sociedades comerciales se ajusten a la ley y a los estatutos tanto en su formación como en su funcionamiento.

Especial relevancia reviste el alcance de la facultad de control otorgado por el legislador, en donde podrá la entidad ordenar todos los correctivos que sean necesarios en aras de salvaguardar el orden público subsanando situaciones de índole contable, económico, administrativo y jurídico de cualquier sociedad comercial. Así, por ejemplo, podrá la entidad ordenar la remoción de cualquier miembro del órgano de dirección de una sociedad como el administrador o revisor fiscal y hasta inhabilitarlo para ejercer el comercio.

Cabe señalar, que según lo expresado en el Decreto 3100 de 1997 derogado por el Decreto 4350 de 2006 y compilado mediante el Decreto 1074 de 2015, el ámbito de fiscalización de la Superintendencia de Sociedades se encuentra limitado a las sociedades mercantiles únicamente, dejando por fuera de sus facultades las sociedades civiles.

Permite inferir lo anterior, que la Superintendencia de Sociedades lleva a cabo dentro sus funciones el control material de los actos desarrollados por las sociedades mercantiles.

Entendiendo por control material como aquel proceso de verificación que se realiza frente a las decisiones tomadas por un órgano de dirección como la junta de dirección o la asamblea general. Este proceso se compone de un estudio en el que se valida el trasfondo mismo de las decisiones, es decir, que las decisiones aparte de cumplir con los requisitos formales para su nacimiento como se aborda más adelante, deben cumplir con otros requisitos que buscan salvaguardar el orden público y que las decisiones adoptadas se realicen acorde a las disposiciones constitucionales o legales como por ejemplo la prevalencia del interés común como sucede en el abuso del derecho y los conflictos de interés.

Por su parte, el artículo 86 del Código de Comercio, confirió la función de inscripción de todos los actos que requieren de tal solemnidad dentro del derecho societario incluyendo como fue mencionado con anterioridad a las entidades sin ánimo de lucro.

Lo anterior, ante la necesidad de garantizar la publicidad de actos que pueden afectar intereses y ser oponibles ante terceros. Procedimiento que se desarrolla a partir de las funciones de control que desempeñan las Cámaras de Comercio al analizar las diferentes características de los actos, documentos o libros que se pretenden registrar ante ellas por sus afiliados.

Según la circular externa No. 100-00002 promulgada por la Superintendencia de Sociedades el pasado 25 de abril del 2022, se estableció que las Cámaras de Comercio, podrán abstenerse de inscribir actos o documentos cuando no se cumpla con los requisitos exigidos por la normatividad vigente, recurriendo al solicitante para que subsane la petición. Es decir, que aplican un control formal frente a los requisitos que deben cumplirse para realizar el proceso de inscripción.

De tal manera, puede definirse el control formal como aquel cumplimiento de una serie de requisitos y procedimientos previos que deben ser agotados para que una decisión tomada por un órgano de dirección y control nazca legalmente a la vida jurídica, es decir, que sea válido y eficaz siendo oponible contra a terceros. Requisitos que se encuentran taxativamente definidos en una Ley o en los estatutos. Dentro de este, encontramos, por ejemplo, la validación de elementos como la citación, el quorum, las firmas correspondientes, la representación de los asociados.

Teniendo como visión el propósito del presente estudio, se procedió accionar mediante derecho de petición a la Cámara de Comercio de Medellín, la Delegatura de Procedimientos Mercantiles de la Superintendencia de Sociedades, la Alcaldía de Medellín, la Gobernación de Antioquia y, en cuando a las funciones de inspección, vigilancia y control, respuestas que se pueden consultar en los anexos de la presente investigación. Así, mediante la respuesta brindada por las anteriores entidades, se logra identificar el siguiente comparativo:

FRENTE AL CONTROL MATERIAL	
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA	Revisión a la ejecución real del objeto social, la gestión financiera y contable de la entidad. Examinar el fondo de las operaciones, con el fin de verificar que la entidad no tenga ánimo de lucro y cumpla con su propósito social.
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN	Examina el fondo, la legalidad y la veracidad de los hechos (sustancia)
ALCALDÍA DE MEDELLÍN	No lo definió
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	No lo definió

FRENTE AL CONTROL FORMAL	
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA	Consiste en la verificación del cumplimiento documental y legal (estatutos, actas, constitución, reformas), realizadas por las entidades sin ánimo de lucro conforme a los requisitos legales y estatutarios.
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN	Verifica el cumplimiento de requisitos procedimentales.
ALCALDÍA DE MEDELLÍN	Cumplimiento de requisitos consagrados en la Ley para registro.
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	No lo definió

Tabla #1: Comparativo definición entidades control formal y material. (Elaboración propia)

Sintetizando lo dicho hasta el momento junto con el fundamento presentado anteriormente, se puede resumir como ejemplos de control formal y material en cuanto a las sociedades mercantiles y las entidades sin ánimo de lucro los siguientes:

Tipo de Sociedad	Tipo de Acto	Tipo de Control	Autoridad Competente
Por acciones	Constitución y reformas estatutarias	Formal	Cámara de Comercio
Por acciones	Decisiones de asamblea (convocatoria, quórum, mayorías)	Material	Juez o Superintendencia de Sociedades

Por acciones	Irregularidades, inconsistencias de orden estatutario o legal	Material	Juez o Superintendencia de Sociedades
Por acciones	Actuaciones abusivas (mayoría, minoría o paridad)	Material	Superintendencia de Sociedades o Juez
Por acciones	Derecho de Inspección	Material	Superintendencia de Sociedades
Por acciones	Actuaciones de administradores	Material	Superintendencia de Sociedades o Juez
Por acciones	Incumplimiento grave de los deberes de los administradores	Formal – Material	Superintendencia de Sociedades
Por acciones	la falta grave de control y seguimiento de los procesos básicos y de los procesos operacionales de la organización	Material	Superintendencia de Sociedades
Por acciones	Inconsistencias contables, doble contabilidad y ausencia de soportes y controles.	Formal – Material	Superintendencia de Sociedades
Sin ánimo de lucro	Constitución y reconocimiento de personería jurídica	Formal	Cámara de Comercio / Gobernación
Sin ánimo de lucro	Decisiones del máximo órgano	Material	Juez Civil
Sin ánimo de lucro	Irregularidades administrativas o patrimoniales	Material	Gobernaciones o Alcaldías competentes
Sin ánimo de lucro	Revisión documental, inspecciones In Situ, requerimientos de información, control de	Formal - Material	Gobernación

	registro, sanciones		
Sin ánimo de lucro	Actuaciones representante legal	Material	Gobernación
Sin ánimo de lucro y por acciones	Rendición de cuentas	Material	Superintendencia de comercio / Gobernación

Tabla #2 lista medios de control formal y material en sociedades por acciones y sin ánimo de lucro. (Elaboración propia).

CAPÍTULO 4: DEL CONTROL FORMAL Y MATERIAL EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Partiendo de lo anteriormente descrito hasta este momento, puede hacerse con total tranquilidad la analogía de que el régimen de propiedad horizontal nace como una combinación de los modelos societarios de las entidades sin ánimo de lucro y las sociedades por acciones. Como expresó literalmente el legislador al indicar que: "*La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro*" (Ley 675 del 2001, parágrafo Art. 33). En ese orden de ideas, tal conclusión surge, si se parte del panorama mediante el cual pueden identificarse los siguientes elementos:

1. **Frente a su constitución**:
   Según el artículo 4 de la Ley 675 del 2001, se interpreta que el nacimiento de una propiedad horizontal inicia a partir del registro de una escritura pública ante Instrumentos Públicos surgiendo en ese momento la persona jurídica. Para ello, complementa el artículo 5 ibidem, que dentro de la escritura pública referenciada se deben contener elementos como el nombre distintivo del edificio o conjunto, la identificación individual de los bienes comunes y privados junto con los coeficientes que representan los mismos.
   Denominada manifestación enerva un concurso real de voluntades de un número plural de personas naturales, en consonancia del artículo 1494 del Código Civil. Lo cual, analógicamente se asemeja al contrato de sociedades suscrito por los socios o gestores al momento de constituir una sociedad.
2. **Frente a su forma de integración**:
   Ha interpretado la doctrina que la voluntad de las personas en cuanto a hacer parte de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal surge desde el momento en el cual adquiere la transferencia de dominio de un bien inmueble que se encuentra sometido al mismo. Entendido que parte desde la comprensión de la celebración del negocio jurídico por el copropietario saliente y el prominente copropietario quien, al adquirir la unidad de vivienda, se entiende que de forma consciente y voluntaria está asumiendo los derechos, deberes y obligaciones que por naturaleza le confiere citado régimen.
3. **Frente a su forma de participación**:
   Una vez se adquiere el derecho real de dominio de una unidad de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal se confiere a partir de ese acto derechos políticos como el derecho a elegir y ser elegido para conformar los órganos de dirección de la propiedad horizontal, derecho a tener voz y voto en cuanto a las decisiones que se tomen en las asambleas definido por el coeficiente de copropiedad que ostente. Y, derechos económicos

que para el caso se materializan en la naturaleza misma de las contribuciones desarrolladas por cada copropietario mediante el pago de las expensas comunes que buscan conservar las zonas comunes esenciales de las cuales depende cada unidad de vivienda.

4. **Frente a los órganos de dirección y control**:
   Por su parte, expresa señalada normatividad frente a los órganos de administración que conforman el régimen de propiedad horizontal, corresponden a la asamblea general de copropietarios como máximo órgano de dirección y control, seguido del consejo de administración cuando es exigido su configuración por la misma ley o cuando potestativamente la asamblea de copropietarios la conforma. En último lugar, el administrador que hace las funciones del representante legal de la propiedad horizontal.
5. **Frente a los tipos de reuniones**:
   Reseña la normatividad varios tipos de reuniones, las cuales se refieren a las celebraciones de asambleas generales, dentro de las cuales se distinguen:
   - La asamblea general ordinaria que tiene por objeto desarrollarse dentro de los primeros tres meses de cada año y en la cual se presenta el presupuesto a regir para el año en curso junto con el resultado del ejercicio del año anterior.
   - Reuniones por derecho propio, cuya utilidad se presenta cuando dentro de los primeros tres meses del año en curso no ha sido convocada la asamblea por parte del representante legal de la copropiedad, permitiendo que se sesione válidamente el primer día hábil del mes de abril.
   - Reuniones por segunda convocatoria, la cual se refiere a la posibilidad que brinda la ley para los casos en los que no se cuenta con el quorum necesario para poder sesionar válidamente.
   - Reuniones no presenciales, escenario que fue muy aplicado en la eventualidad generada por el COVID-19, por medio del cual se permite la celebración de asambleas de forma no presencial por medio del uso de plataformas digitales que garanticen el registro de la reunión, su debida celebración y participación de cada uno de los copropietarios sin perder de vista las mayorías requeridas según cada decisión.
6. **Frente a la toma de decisiones**:
   Se interpreta de la lectura de la norma especial citada, que la toma de decisiones en el régimen de propiedad horizontal se desarrolla en garantía del debido el proceso, el cual, incorpora la citación y desarrollo de asambleas ordinarias o extraordinarias según el caso. Cuyas decisiones, son plasmadas en su correspondiente acta que posteriormente es publicada y puesta a disposición de los demás copropietarios para su conocimiento. Además, de exigir el numeral noveno del artículo 51 de la normatividad citada, que el

administrador deberá elevar a escritura pública y registrar cada una de las reformas del RPH aprobadas por el máximo órgano de administración.

7. **Frente a las mayorías para la toma de decisiones**:
   Discrimina la norma citada, eventos especiales sobre los cuales se exige una mayoría determinada como por ejemplo los cambios en destinaciones de bienes comunes, imposiciones de cuotas extraordinarias, modificación de los estatutos, entre otras.
   Consolida lo anterior el fenómeno de ineficacia de decisiones que se toman por medio de una asamblea de copropietarios cuando se presentan presupuestos como: falta de quorum decisorio necesario y decisiones tomadas en contravención del quorum exigido.
8. **Frente a la entidad que expide la certificación de existencia y representación legal:**
   Reza el artículo octavo de la Ley 675 del 2001 que le corresponde a la alcaldía municipal o distrital la inscripción y certificación de la personería jurídica que representa los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal cuya competencia se encuentra determinada por la ubicación de éste. Para lo cual, se exige entre otras cosas, la carta de aceptación de las personas designadas para asumir el cargo de revisor fiscal y administrador. Procedimiento que se equipará al abordado en el presente documento frente a la constitución y actualización de similitud de actos en las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro.
9. **Frente a la rendición de cuentas**:
   Cabe señalar que, en cuanto a la exigencia de rendición de cuentas de aplicación en cada uno de los regímenes, en caso, de que quien ostentaba la calidad de administrador al finalizar el ejercicio o separarse del cargo no lo haga, se puede interponer el proceso contenido en el artículo 379 del Código General del Proceso, obligando que de esa manera, se genere la rendición de cuentas solicitada sea porque el demandado se haga parte en el proceso y la presente o porque al no presentarse el juez avale lo presentado por el demandante.
10. **Frente a los medios de control formal y material**:
    En cada uno de los regímenes citados, se presentan medios de control desde el punto de vista formal y material. Cada uno de ellos, aplicado según las características propias de cada uno de ellos y ante las autoridades competentes.

Lo anterior, sustenta las evidentes similitudes entre el régimen de propiedad horizontal, las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro. Sin embargo, presentan diferencias abismales en cuanto a la materialización, normatividad y regulación, como se verá a continuación:

4.1 DIFERENCIAS ENTRE LOS MEDIOS DE CONTROL FORMAL Y MATERIAL APLICABLE A LAS SOCIEDADES POR ACCIONES, SIN ÁNIMO DE LICRO Y EL RÉGIMEND E PROPIEDAD HORIZONTAL.

Siguiendo la línea jurisprudencial por parte de la honorable Corte Constitucional, debe comprenderse que el régimen de propiedad horizontal surge a partir de una ley especial, por lo cual primará está sobre la Ley general. Por lo tanto, las regulaciones, derechos, deberes, procedimientos y hasta medios de control son completamente independientes limitando incluso la aplicabilidad analógica de normas mercantiles.

Cabe mencionar que lo anterior surge de lo que ha determinado la corte como la función social de la propiedad. El cuál puede ser definido parafraseando a Marín (2023, p. 15), como aquella que se encuentra consagrada en el artículo 58 superior que lo interpreta como la capacidad de moderar o restringir el alcance del derecho de propiedad orientado a satisfacer unas necesidades colectivas fundado en la solidaridad.

La antesala anterior permite identificar otra diferencia, al contemplar una armonización entre el disfrute de los derechos particulares y su limitación por el ejercicio de este mismo derecho por los demás copropietarios con quienes se comparte la comunidad.

Así, por ejemplo, en la Sentencia C-153 del 2004, se aborda como dentro del régimen de propiedad horizontal, el legislador estableció como interés de mora por el cumplimiento tardío del pago de las expensas ordinarias un interés superior al civil y como a partir de ello un ciudadano buscó que se declarará inconstitucional por infringir la unidad de materia al considerar la propiedad horizontal como una sociedad de tipo civil. Con base en lo anterior, la Corte recordó que no existe una vulneración al principio de igualdad por el hecho de que se establezcan tasas de mora diferentes según el régimen aplicable declarando el apartado normativo como exequible.

En igual sentencia, expuso la Corte las características especiales del régimen de propiedad horizontal, expresando entre otras cosas que este régimen se encuentra consagrado en una norma especial que regula las relaciones que surgen entre los derechos que ostentan a la vez los propietarios de sus bienes privados y en proindiviso de los bienes comunes anexos al terreno.

De esa manera, se instituye como obligación de los propietarios de los bienes privados sometidos al régimen de propiedad horizontal, la contribución mediante expensas ordinarias y extraordinarias orientadas a la conservación, existencia y seguridad de las zonas comunes. Obligación que por sí misma es de tracto sucesivo y cuya ratificación surge desde el momento mismo en que un particular adquiere una unidad de vivienda que se encuentra sometida al régimen

de propiedad horizontal al momento de adquirirla o que posterior a ello, realizan el procedimiento descrito en señalada normatividad para generar su nacimiento a la vida jurídica.

Visualmente de lo anterior, se resalta una abismal diferencia entre las entidades sin ánimo de lucro y por acciones, debido a que en estas no se estipula una obligación periódica que asuman sus socios o gestores a la hora de ingresar a la sociedad. Por el contrario, asumen solamente la obligación de realizar el pago o aporte del capital acortado. Y, una vez realizado, proceden a realizar inyecciones de capital en situaciones particulares.

Así mismo, consagra especialmente la normatividad referencia la existencia de solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el anterior propietario y el nuevo propietario del bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Apoyado lo anterior, en la obligación y solidaridad misma de cada uno de los copropietarios en pro del mantenimiento y conservación de los bienes comunes.

Permite el análisis anterior, constituir otra diferencia y característica propia frente al régimen de propiedad horizontal y es aquella que se presenta con relación a cuando un copropietario se encuentra en mora de pago frente a sus obligaciones con la copropiedad. Pudiendo ésta última, suspender servicios generales no esenciales y hasta suspender los derechos políticos en la copropiedad al moroso hasta que se realice el pago correspondiente.

Así mismo, resalta la capacidad de multar a los copropietarios o residentes por parte de la personería jurídica cuando se desarrollan comportamiento que van en contravía a la sana convivencia, actuación que por sí misma debe garantizar el debido proceso comprendiendo el derecho a la defensa y el trámite especial de presentar descargos ante el consejo de administración o el comité de convivencia según establezcan sus estatutos internos. Procedimiento de nula aplicación con relación a los socios o gestores de las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro.

Debe resaltarse como otra diferenciación entre las diferentes instituciones estudiadas lo correspondiente al derecho de inspección conferido abordado en el presente estudio. Cuya finalidad es permitir a los socios examinar los documentos de la sociedad para comprender el panorama empresarial previo al desarrollo de una asamblea. Sin embargo, tal atribución no puede aplicarse de forma analógica al régimen de propiedad horizontal, ya que como se abordó anteriormente, consiste en un régimen diferente y especial. Sin embargo, la jurisprudencia ha realizado una interpretación extensiva entre las funciones del administrador y el derecho de petición consagrado en la carta magna. De esa manera, se ha entendido la eficacia del derecho de petición en el régimen de propiedad horizontal para acceder a la información contable que reposa bajo la dependencia y responsabilidad del administrador además que este mismo tiene la

obligación de acompañar la convocatoria de los propietarios que se encuentren en mora del pago de pago de expensas comunes a la fecha.

Sin embargo, no puede perderse de vista que el parágrafo segundo del artículo 39 contenido en la Ley 675 del 2001, establece la obligatoriedad de que la convocatoria de la asamblea realizada por el representante legal debe ser acompañada por la relación de la cartera corriente en mora a la fecha.

Concomitante a lo anterior, cabe resaltar la sentencia proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín en el año 2024 bajo el radicado No. 05088310300120220224O1. Mediante la cual, se falló una acción de impugnación de acta de asamblea, al no haberse acompañado la citación de la información financiera pendiente aprobar como el presupuesto y los estados financieros consolidados del ejercicio anterior.

Por otra parte, puede observarse otra diferencia con relación a las personas que pueden ser elegidas para desempeñar el cargo de administrador en el régimen de propiedad horizontal. Ya que la Ley 675 del 2001, no presenta ningún tipo de exigencia particular para desempeñar tal función o si cuenta con alguna causal de inhabilitación, es decir, que cualquier persona sin importar si cuenta o no con las competencias, conocimientos o aptitudes legales puede ser administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Por el contrario, como fue mencionado, la Superintendencia de Sociedades tiene la atribución de censurar, retirar e inhabilitar a un administrador de una sociedad por acciones permitiendo entonces que no toda persona se encuentre habilitada para ejercer tal función dentro de este tipo de sociedad.

Lo anterior, permite también visualizar una particular diferencia en relación con los conflictos de interés que se pueden presentar dentro del régimen de la propiedad horizontal, ya que la misma norma autoriza a que un copropietario puede ser elegido administrador de la personería jurídica por lo que se presenta una muy alta posibilidad de que se presenten temas de corrupción y competencia desleal. Más cuando no en todos los casos es obligatorio conformar un consejo de administración o contar con un revisor fiscal. Sumando a lo anterior, mientras la jurisprudencia y la Ley le ha atribuido la competencia para conocer de estos escenarios a la Superintendencia de Sociedades en caso de presentarse en una sociedad por acciones, el régimen de propiedad horizontal no cuenta con un órgano con tal competencia, teniendo solo en ultima ratio el iniciar un proceso penal en ocasión a que se configure tipos penales como el abuso de confianza, corrupción privada o administración desleal.

Debe destacarse además como dentro del régimen de propiedad horizontal no se estableció un mecanismo de control frente a un conflicto de interés suscitado por el administrador o el consejo

de administración dejando únicamente como alternativas la deliberación de las asambleas o la acción de impugnación de las decisiones cuando se contraviene la Ley o los estatutos.

Por otra parte, las entidades como la Superintendencia de Sociedades y hasta las gobernaciones departamentales pueden multar a los representantes legales de estas sociedades si por ejemplo se presentan inconsistencias contables, doble contabilidad, ausencia de soportes y controles. Alcance que no cobija el régimen de propiedad horizontal, quedando únicamente limitado a la capacidad de comprensión de los copropietarios que conforman su asamblea y si se cuenta o no con un revisor fiscal, el cual, como ya fue mencionado, es potestativo para un sin número de propiedades horizontales.

Adicionalmente, no exige en ningún momento la Ley, el hecho de que el representante legal de una propiedad horizontal presente mensualmente una relación de los ingresos y egresos, así como un informe mínimo de gestión, de esa manera, al estar supeditado el reporte de la información únicamente en la asamblea general ordinaria de cada año, se abre la puerta a generarse múltiples daños y perjuicios irreparables para la copropiedad.

Partiendo de ello, únicamente contarían los asambleístas con la posibilidad de retirar del cargo de administrador e iniciar un proceso declarativo de responsabilidad civil contractual por los daños y perjuicios ocasionados.

Lo anterior, permite destacar otra diferencia fundamental entre los regímenes estudiados y es que mientras para las sociedades por acciones y las entidades sin ánimo de grupo existe una ley expresa que determina competencias de vigilancia y control conferidas a la Superintendencia de Sociedades y a las gobernaciones departamentales. Para el caso de la propiedad horizontal, ninguna entidad de tipo administrativa descentralizada contiene atribuciones de vigilancia y control, es decir, ninguna de las instituciones administrativas existentes ejerce el control formal sobre los actos que se desarrollan en la propiedad horizontal.

Con base de lo anterior, se puede postular el siguiente acercamiento teórico frente a los medios de control formal y material en el régimen de propiedad horizontal:

Tipo de acto	Tipo de control	Medio de Control	Entidad competente
Constitución de la propiedad horizontal	Formal	Cumplimiento requisitos legales	Alcaldía Municipal
Integración unidades de vivienda	Material	Licencia urbanística de construcción	Curaduría Urbana – Alcaldía Municipal
Derechos políticos	Material	Resolución controversias entre copropietarios y/o administración	Juez Civil Municipal
Modificación de sus estatutos	Material	Impugnación acta de asamblea	Juez Civil de Circuito
Convocatoria, desarrollo y efectos asambleas	Material	Impugnación acta de asamblea	Juez Civil de Circuito
Decisiones por mayorías calificadas	Material	Impugnación acta de asamblea	Juez Civil de Circuito
Rendición de cuentas administradores	Material	Rendición provocada de cuentas	Juez Civil Municipal o Circuito según cuantía
Afectaciones derechos copropietarios o tenedores a cualquier título	Material	Acción de tutela	Juez constitucional
Administración desleal y corrupción privada	Material	Denuncia penal	Fiscalía General de la Nación
Daños y perjuicios a copropietarios o terceros	Material	Responsabilidad civil contractual o extracontractual	Juez civil Municipal o Circuito según cuantía
Contabilidad, información exógena y reporte frente a terceros	Material	Procedimiento administrativo sancionatorio	DIAN

Tabla #3 Listado medios de control Formal y material en el régimen de P.H. (Elaboración propia).

Fundamentado en lo anterior, puede indicarse que el control formal en la propiedad horizontal se limita principalmente al procedimiento desarrollado para dar vida jurídica a un edificio que se someterá a tal figura junto con los actos de actualización del certificado de existencia y representación legal. Presentando la norma ambigüedad en cuanto a la obligatoriedad o no de elevar a escritura pública y registro, de cada uno de los actos que modifiquen los estatutos internos de la copropiedad al no consagrar consecuencias legales como la inexistencia o ineficacia del acto.

Por el contrario, frente a los medios de control material, puede indicarse que recaen casi de manera exclusiva en la justicia ordinaria y excepcionalmente ante la Fiscalía General de la Nación. Ello partiendo de lo ya mencionado en cuanto a la especialidad del régimen de propiedad horizontal dentro de la normatividad colombiana.

Lo dicho se expresa como resultado de las respuestas brindadas por las entidades accionadas mediante derecho de petición, quienes en orden indicaron:

- **Alcaldía Distrital de Medellín**:
  "Esta administración no ejerce control material sobre los actos de la Propiedad Horizontal. Nuestra función es de Control Formal, que se limita exclusivamente a la inscripción y certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica, previo cumplimiento de los requisitos del artículo 8 de la Ley 675 de 2001. No tenemos facultades de "Inspección, Vigilancia y Control". (Alcaldía Distrital de Medellín, 2026, p. 2)
- **Cámara de Comercio de Medellín**:
  "De acuerdo con el artículo 45 del Decreto 2150 de 1995 y el numeral 5 del artículo 3 del Decreto 427 de 1996, se exceptúan de la inscripción en el Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro a cargo de las Cámaras de Comercio las personas jurídicas regidas por las leyes de propiedad horizontal, las cuales se encuentran reguladas por la Ley 657 de 2001.
  Por lo tanto, las propiedades horizontales no se inscriben en las Cámaras de Comercio, como tampoco sus actas, actos o documentos, éstas deben ser registradas en la alcaldía municipal del domicilio". (Cámara de Comercio de Medellín, 2026, p. 3)
- **Gobernación de Antioquia**:
  "La Dirección de Asesoría Legal y de Control de la Gobernación de Antioquia no tiene ninguna atribución legal frente a las propiedades horizontales, toda vez que esto es competencia de las alcaldías municipales y distritales,

conforme al artículo 8 de la Ley 675 del 2001". (Gobernación de Antioquia, 2026, p. 4)

- **Superintendencia de Sociedades**:
  "La Superintendencia de Sociedades ejerce funciones de supervisión sobre sociedades comerciales que no se encuentren sometidas a la vigilancia por otras homónimas, así como sobre otros sujetos expresamente señalados por la ley, en consecuencia, ni las Entidades Sin Ánimo de Lucro colombianas, ni la propiedad horizontal se encuentran bajo la supervisión de esta Entidad". (Superintendencia de Sociedades, 2026, p.2)

En conclusión, la única vía existente de control material existente en la normatividad Colombia para desarrollar un control material en el régimen de propiedad horizontal, se encuentra consagrado en la acción de impugnación de acta de asamblea ante el juez competente dentro del término establecido por la Ley.

Articulado en ello, la jurisprudencia ha desarrollado que la función de gobierno en las propiedades horizontales en función del administrador, la asamblea de copropietarios o el consejo, se encuentra limitado al respeto de los derechos fundamentales de los copropietarios y residentes de sus unidades de vivienda. Así, por ejemplo, la Ley de convivencia urbana, encuentra aplicación en aquellos casos en los que se exceden las atribuciones legales por parte de los órganos de administración y se genera perturbación a la posesión o tenencia de cualquier unidad de vivienda y de la convivencia entre vecinos. Situación recurrente en casos como impedir el ingreso de visitantes, del mismo propietario y hasta de realizar mudanzas.

Ahora bien, revisando las respuestas anteriores también es menester resaltar, como el control formal se encuentra únicamente limitado a lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 675 del 2001, es decir, lo correspondiente a la inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de las propiedades horizontales. Por lo que se desprende que contrario a lo señalado en el numeral 9 del artículo 51 ibidem, no existe ningún control de que efectivamente se eleve a escritura pública las modificaciones que se realicen al régimen de propiedad horizontal o autoridad ante la cual se pueda exigir el cumplimiento de lo consagrado en la norma citada.

Sumado a lo anterior, según las respuestas brindadas por las entidades accionadas, tampoco existe ningún régimen disciplinario aplicable para las personas naturales o jurídicas que ostenten el cargo de administrador en una propiedad horizontal. Ni mucho menos, se planteó normativamente la atribución a ninguna entidad para inhabilitar y multar a los mismos por el incumplimiento grave de los deberes como administrador. Siendo así, los asambleístas o el consejo de administración únicamente cuentan con la posibilidad de validar que quien aspire a ser

administrador no cuente con antecedentes judiciales pendientes y referencias comerciales de alguna otra copropiedad.

En consecuencia, a partir de las respuestas brindadas, se visualiza el siguiente cuadro comparativo entre los medios de control formal y material en las sociedades por acciones, sin ánimo de lucro y el régimen de propiedad horizontal:

Tabla #4 Comparativo entidades que ejercen el control formal y material en sociedades por acciones, entidades sin ánimo de lucro y el régimen de P.H. (Elaboración propia).

ENTIDAD DE CONTROL	SOCIEDADES POR ACCIONES		ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO		RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
	CONTROL FORMAL	CONTROL MATERIAL	CONTROL FORMAL	CONTROL MATERIAL	CONTROL FORMAL	CONTROL MATERIAL
Alcaldías	No	No	No	No	Si	No
Cámaras de Comercio	Si	No	Si	No	No	No
Gobernaciones	No	No	Si	Si	No	No
Superintendencia de Sociedades	Si	Si	Si	Si	No	No
Jueces ordinarios	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Lo anterior, continúa apoyando el postulado de que la única autoridad que posee competencia en cuanto a realizar un control material en el régimen de propiedad horizontal corresponde a los jueces de la jurisdicción ordinaria. Quienes, en aplicación de un proceso verbal pueden decretar una controversia que se suscite sobre un derecho incierto y discutido, resolver controversias en cuanto a la interpretación de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, así como, condenar por los daños y perjuicios que por culpa y dolo se genere a los copropietarios o residentes de cualquier índole.

Resalta, que únicamente las alcaldías municipales cuentan con un limitado control formal establecido en el régimen de propiedad horizontal, el cual, se aplica únicamente al momento de inscribir ante la misma la propiedad horizontal y actualizar datos como el representante legal y el revisor fiscal en el certificado de existencia y representación legal.

Puede concluirse que, en el régimen de propiedad horizontal el control material se encuentra principalmente en cabeza de cada uno de sus copropietarios, quienes dependerán de su conocimiento legal, contable y administrativo para defender sus propios intereses y el derecho de la función social de la copropiedad. No obstante, es destacable que, al funcionar el régimen de propiedad horizontal como una democracia, es factible que, con base a los conflictos de interés entre la administración, el consejo de administración o algunos copropietarios. Y, apalancado del ausentismo característico en las asambleas por los copropietarios, se atornillen puestos, procedimientos y ejecuciones presupuestales.

Ahora bien, como fue mencionado en las similitudes de los diferentes regímenes, la propiedad horizontal no es ajena de que se ordene desarrollar una rendición de cuentas por quien fungió como administrador. Sin embargo, ello no es igual a que la rendición de cuentas debe ser presentada múltiples veces hasta que la asamblea de copropietarios apruebe la gestión. Por el contrario, según la sentencia proferida por el Juzgado Quince Civil de Circuito de Bogotá (2023) bajo el radicado No. 110014003039 2016 01039 03. El administrador solo tiene la obligación de presentar la rendición de cuenta de su gestión al cierre de cada ejercicio contable o al separarse de su cargo por una única vez y no se encuentra supeditado a la aprobación de este para dar por saldada tal obligación. Es decir, que en caso de que la asamblea de copropietarios evidencie tras la rendición de cuentas presentada que se generó un detrimento patrimonial, daños o perjuicios a la copropiedad, los copropietarios o cualquier tercero, la única vía viable es iniciar un proceso declarativo de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES

A partir de las líneas expuestas en el presente estudio que pretende plasmar un acercamiento en la aplicación de los medios de control formal y material en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, es posible presentar las siguientes conclusiones:

I. La propiedad horizontal es un régimen especial creado por el legislador a partir de la combinación teórica – sustancial entre las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro.
II. Los regímenes estudiados, comparten similitudes como lo son los derechos políticos y económicos, los órganos de administración y dirección, las asambleas, quorum y mayorías calificadas y toma de decisiones.
III. Se observaron diferencias sustanciales y legales entre los regímenes estudiados, dentro de las cuales principalmente se destaca que contrario a lo que ocurre en la propiedad horizontal, las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro, cuentan con entes administrativos a nivel municipal, departamental y nacional con competencia para desarrollar un control formal y material.
IV. El régimen de propiedad horizontal en Colombia no cuenta con entidades administrativas centralizadas o descentralizadas a nivel nacional, departamental o municipal que cuenten con una atribución legal para desarrollar un control material de los actos que se desarrollan al interior de esta.
V. En el régimen de propiedad horizontal, el control formal se limita exigir limitados documentos para la actualización del certificado de existencia y representación legal expedido por las alcaldías municipales.
VI. Existe un limbo jurídico en cuanto a la obligación de elevar a escritura pública y registro de cada una de las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios tendientes a modificar los estatutos internos de la copropiedad.
VII. La Ley aplicable al régimen de propiedad horizontal, no estableció una consecuencia jurídica como la inexistencia o ineficacia al elevar a escritura pública y registrar cada una de las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios tendientes a modificar los estatutos internos de la copropiedad.
VIII. Contrario a lo exigido en la ley aplicable para las sociedades por acciones y entidades sin ánimo de lucro, cualquier persona natural o jurídica puede ostentar el cargo de administrador al interior de una propiedad horizontal.
IX. No existe ninguna entidad que pueda sancionar, retirar de su cargo e inhabilitar administrativamente a una persona natural o jurídica para ostentar el cargo de administrador al interior de una propiedad horizontal o el consejo de administración.

X. El control material en la propiedad horizontal solamente tiene aplicación ante la justicia ordinaria, lo que genera una mayor congestión judicial y demoras para la resolución de controversias generadas entre copropietarios, el administrador y tenedores de unidades de vivienda a cualquier tipo.

XI. Las actas de asamblea en el régimen de propiedad horizontal cuentan con presunción legal de veracidad.

XII. La acción de impugnación de un acta de asamblea solamente puede presentarse dentro de los dos meses siguientes a la publicación o registro de esta. So pena, de caducidad.

XIII. Concluido el término anterior, el acta de asamblea tiene plenos efectos legales de obligatoriedad para cada uno de los copropietarios y residentes a cualquier título de las unidades de vivienda que conforman la copropiedad.

Plasmado lo anterior, puede observarse la necesidad de que el legislador por medio de un nuevo proyecto de Ley busque dotar de facultades legales a entes administrativos descentralizados que puedan desarrollar un control formal y material en el régimen de propiedad horizontal evitando que de esa manera se continué congestionando el aparato de justicia y se logre dar una solución eficaz a la realidad social y urbanística que viven las ciudades capitales de nuestro país.

BIBLIOGRÁFIA

Posada Torres, C., & Hernandez Marínez, W. (2025). El concepto de interé ssocial y el abuso de mayorías en el derecho societario colombiano: a propósito de la jurisprudencia de la Superintendencia de Sociedades. *Revista de Derecho Privado*(49). doi:10.18601

Alcaldía de Medellín. (19 de 03 de 2026). Respuesta radicado 202630127750. Medellín, Antioquia, Colombia.

Atehortua Ochoa, J. (2005). *Dimensión institucional de la persona jurídica en el derecho colombiano* . Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537585004.pdf

Cadavid Arango, L. (1990). *Las entidades sin animo de lucro de derecho privado.* (U. d. Antioquia, Ed.) Obtenido de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/server/api/core/bitstreams/f630f4c6-1725-4933-ab2f-85b3b033cb4c/content

Cámara de Comercio de Barranquilla. (agosto de 2019). *Glosario*. Obtenido de https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2019/08/Glosario-Ca%CC%81mara-Barranquilla.pdf

Cámara de Comercio de Bogotá. (24 de enero de 2007). Resolución No. 006. *Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede una apelación* . Bogotá.

Cámara de Comercio de Bogotá. (2023). *Guía 4 RM Elaboración de actas de una sociedad*. Obtenido de https://bibliotecadigital.ccb.org.co/items/0dd30c91-dafb-4bbf-a7c6-14c297493f50

Cámara de Comercio de Bogotá. (2024). Guia de las entidades sin ánimo de lucro: conozca sus responsabilidades legales. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá. Obtenido de https://bibliotecadigital.ccb.org.co/server/api/core/bitstreams/fa9927f1-bd5d-4335-a6bc-70263064464b/content

Cámara de Comercio de Bogotá. (2025). *Registro Entidades sin ánimo de lucro - ESAL*. Obtenido de https://www.ccb.org.co/tramites-y-consultas/sobre-registros/esal/esal-regimen-comun

Cámara de Comercio de Medellín. (2002). *Guía de tipos societarios*. Obtenido de https://www.camaramedellin.com.co/Portals/0/Documentos/Guias-Mercantil/NuevaGuiaTipoSocietario__2022_002.pdf

Cámara de Comercio de Medellín. (11 de marzo de 2026). Derecho de petición PQRS 02161244 de marzo 02 de 2026. Medellín, Antioquia, Colombia.

Cámara de Comercio Oriente Antioqueño. (2024). Obtenido de https://ccoa.org.co/tramites-registrales/registro-publico-mercantil/#:~:text=Enajenaci%C3%B3n%2C%20arrendamiento%2C%20usufructo%2C%20anticresis,sea%20ordenada%20por%20la%20ley.

Camargo Agudelo, M. (2017). Los pactos de socios en el derecho colombiano. *Revista Javeriana*(135), 19-52. doi:10.11144

Centro de Servicios Registrales CCB. (enero de 2023). *Guía de trámites #RM4*. Obtenido de Elaboración de actas de una sociedad: https://bibliotecadigital.ccb.org.co/server/api/core/bitstreams/1de79d35-c6bc-4d19-996b-274226c6341f/content

Congreso de la Republica de Colombia. (1873). Ley 84 de 1873. Bogotá: Gaceta Oficial.

Congreso de la Republica de Colombia. (1971). Código de Comercio. *DECRETO 410 DE 1971*.

Congreso de la Republica de Colombia. (1995). Ley 222 de 1995. Bogotá: Gaceta Oficial.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (1995). Ley 222 de 1995.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (03 de agosto de 2001). Ley 675 del 2001. Bogota.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (2012). Ley 1564 . *Codigo General del Proceso*. Bogota.

Corte Constitucional Colombiana . (2003). Sentencia T 133ª. Bogotá .

Corte Constitucional de Colombia. (1995). Sentencia C-008. Bogotá. Obtenido de https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1995/c-008-95.htm

Corte Suprema de Justicia. (4 de noviembre de 2009). Sentencia STC No. 15001310300420010012701. *Resolución recurso de casación*. Bogotá.

DANE. (2018). *CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2018*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018

DANE. (2024). *Censo de Edificaciones*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones

Delgado Ferrufino, D., & Figueroa Sanchez, M. (2020). *Evolución jurisprudencial de la responsabilidad de los administradores en el derecho societario colombiano*. (U. d. Andes, Ed.) doi: dx.doi.org/10.15425/2017.357

DICCIONARIO PANHISPANICO DEL ESPAÑOL JURIDICO . (27 de 7 de 2025). *Dpej.rae.es*. Obtenido de https://dpej.rae.es/lema/sociedad-mercantil

Enciclopedía Jurídica. (2020). *Administrador*. Obtenido de http://www.enciclopedia-juridica.com/d/administrador/administrador.htm

Escuela de Derecho (Egacal). (2023). *El abc del derecho*. Obtenido de https://egacal.edu.pe/wp-content/uploads/2024/01/SUP102-B-La-sociedad-anonima.pdf

Gobernación de Antioquia. (18 de marzo de 2026). Respuesta al derecho de petición - radicado No. 2026010100687 del 2 de marzo del 2026. Medellín, Antioquia, Colombia.

Gómez Tovar, M. (2019). *La opresión de los asociados minoritarios y los mecanismos de su protección*. Obtenido de https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/bc1c1b8e-3b52-4253-9d3e-0c94633b572f/content

Gónzales Robles, M. (2019). Responsabilidad de los administradores en las entidades sin ánimo de lucro. *Civilizar, 19*(37), 1-15. doi:https://doi.org/10.22518/usergioa/jour/ccsh/2019.2/a05

Hinestrosa, F. (2013). Autonomía privada y tipicidad contractual. 3-13. Obtenido de http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-89532019000200011&script=sci_arttext#B14

Jiménez, F. (2016). *Introducción al derecho comercial.* Bogotá: Legis.

Jurado Beltrán, E. (2021). *El nacimiento de la sociedad comercial y el carácter no esencial de los aportes.* Obtenido de https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/nueva_epoca/article/view/7765

Juzgado Quince Civil del Circuito de Bogotá. (15 de diciembre de 2023). *Proceso verbal (Rendición provocada de cuentas).* Obtenido de Radicado No. 11001400303920160103903.

Marin Jimenez, J. (2023). *Un acercamiento a la función social de la propiedad*. Obtenido de https://red.uexternado.edu.co/un-acercamiento-a-la-funcion-social-de-la-propiedad

Mejía Mejía, D. (2014). Los acuerdos de accionistas. Evolución y aplicación en Colombia. *Universidad de Los Andes*(52), 1-30. Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033223011.pdf

Mendoza, J. (2016). La definición de conflictos de interés en el derecho societario colombiano. *1*. Obtenido de https://sitio.carmonaabogados.com.co/wp-content/uploads/2022/09/La-definicion-de-conflictos-de-interes-en-el-derecho-societario-colombiano.pdf

Narváez García, J. (2002). *Teoría general de las sociedades* (3 ed.). Bogotá: Legis. doi:9586533085, 9789586533089

Nissen, R. (2023). *Curso de derecho societario: La ley 19.550 con las reformas efectuadas por las leyes 26.994 y 27.444.* Buenos Aires, Argentina: Tucuman. doi:978-987-03-4555-8

Notaría 19 Círculo de Bogotá. (4 de julio de 2024). *Reglamento de propiedad horizontal*. Obtenido de https://www.notaria19bogota.com/reglamento-de-propiedad-horizontal/

Paredes Hernández , E., & Velasco Espitia, M. E. (2014). Legislación Comercial. Norte de Santander: Universidad de Pamplona.

Reyes Villamizar, F. (2020). *Derecho Societario Tomo I*. Bogotá: Temis S.A. Obtenido de https://libreriatemis.com/wp-content/uploads/2020/10/Derecho-societario-T1-1.pdf

Sanchez Jimenez, I. C. (2017). *SOCIEDADES MERCANTILES EN COLOMBIA, BREVE HISTORIA, DESARROLLO Y TENDENCIAS ACTUALES. UNA PERSPECTIVA DESDE EL DERECHO COMPARADO*. (U. C. Colombia, Ed.) Obtenido de https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/1f93111d-29ª9-4285-8ª43-5e501de49ef6/content

Senado de Colombia. (1873). Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. *Ley 84 de 1873*. Bogotá: Gaceta Oficial.

Superintendencia de Sociedades . (2025). *Quienes somos*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/web/nuestra-entidad/quienes-somos

Superintendencia de Sociedades. (2000). *Doctirna y conceptos jurídicos*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/documents/guest/Doctrina-Jurisprudencia-Pedagogia/Doctrina/Libros/Doctrinas_y_conceptos_juridicos_2000.pdf

Superintendencia de Sociedades. (5 de septiembre de 2008). *Oficio 220-086969*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-086969+DE+2008.pdf/9283efa5-5156-3427-7364-c36ef4755065?t=1743211319485&download=true

Superintendencia de Sociedades. (2020). *Concepto 220-45310*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-45310.pdf/a67c1c7a-3354-c4ae-4841-19dbed3147c1?version=1.3&t=1670906926994

Superintendencia de Sociedades. (2021). *Abecé de constitución de sociedades*. Obtenido de

https://www.supersociedades.gov.co/documents/guest/Prensa/Publicaciones%20e%20Informes/Publicaciones/Revistas/2021/Abece-Constitucion-Sociedades.pdf

Superintendencia de Sociedades. (14 de diciembre de 2023). *Oficio 220-020680*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO++++220-+020680++++14+DE+DICIEMBRE+DE+2023.pdf/eaa8c2ba-3e1e-2226-b184-3b273931bc3f?version=1.0&t=1703084844517#:~:text=ART%C3%8DCULO%20431.,y%20hora%20de%20su%20clausura.

Superintendencia de Sociedades. (04 de enero de 2024). *Oficio 220-001504*. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO++++220-+001504++++04+DE+ENERO+DE+2024.pdf/20d728ff-8fe9-d490-9fe6-4bb8b364abf6?version=1.0&t=1705412535306

Superintendencia de Sociedades. (11 de abril de 2026). Radicación 2026-01-085610. Bogotá, Bogoá, Colombia.

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. (8 de octubre de 2024). *Verbal impugnación actas de asamblea*. Obtenido de Resuelve recurso de apelación: https://tribunalmedellin.com/images/decisiones/civil/2023/05088310300120220022401.pdf

UAECD. (2023). *CENSO INMOBILIARIO BOGOTÁ 2023*. Obtenido de https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Censo%20Inmobiliario%20Bogota%202023%20Print%20%281%29.pdf

Vasquez Bustamante, N. (2020). *La autonomía de la voluntad para la regulación de las reuniones sociales en las entidades sin ánimo de lucro -ESAL-*. Obtenido de https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/87c8dfb5-b739-4b4a-8120-2dae6728ee30/content

Wilches Segovia, A., Orozco Castro, L., & Beltrán Torres, C. (2020). Estructura de las juntas directivas y divulgación de la responsabilidad social corporativa: El caso de las empresas mas reputadas en Colombia. *Cuadernos de administración, 33*, 1-22. doi: https://doi.org/10.11144/Javeriana.cao33.ejdd

ANEXOS

Señor
SEBASTIÁN ANDRÉS MARTÍNEZ ROJAS
Calle 47 No. 72-53
sebastian.martinez7420@unaula.edu.co
Medellín (Antioquia)

REFERENCIA: **RADICACIÓN 2026-01-085610**

ASUNTO: **FACULTADES DE SUPERVISIÓN LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES EN MATERIA DE CONTROL**

Me refiero a su comunicación radicada con el número de la referencia, mediante la cual formula trece interrogantes así:

> *"1. ¿Qué entiende la Superintendencia de Sociedades por los conceptos de control formal y material en cuanto a los actos que desarrollan las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*
> *2. ¿Cuáles medios de control formal desarrolla la Superintendencia de Sociedades frente a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*
> *3. ¿Cuáles medios de control material desarrolla la Superintendencia de Sociedades frente a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*
> *4. ¿Cómo se desempeñan las funciones de inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia de Sociedades con relación a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro en Colombia?*
> *5. ¿Por medio de que mecanismos y a que entidad le corresponde el control material y formal de los actos se las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro en Colombia?*
> *6. ¿Qué atribución legal tiene conferida la Superintendencia de Sociedades con relación al régimen de propiedad horizontal?*
> *7. ¿Qué obligaciones tienen las propiedades horizontales con Superintendencia de Sociedades?*
> *8. ¿Desempeña la Superintendencia de Sociedades funciones de inspección, vigilancia y control sobre propiedades horizontales?*
> *9. ¿Qué atribución legal tiene conferida la Superintendencia de Sociedades con relación a los administradores de propiedad horizontal?, ¿En qué consiste esa atribución?, En caso de existir tal atribución, ¿Procedería de forma oficiosa o a petición de parte?*
> *10. ¿Puede la Superintendencia de Sociedades sancionar a un administrador de Propiedad Horizontal? En caso de que así sea, ¿Cuáles pueden ser las sanciones a las que haya lugar?*
> *11. ¿Aplica el derecho de inspección en el régimen de propiedad horizontal en Colombia? Y de ser así, ¿Conoce la Superintendencia de Sociedades de las controversias que se susciten con relación al mismo en una propiedad horizontal?*
> *12. ¿Reviste de competencia la Superintendencia de Sociedades frente al abuso del derecho al interior de propiedades horizontales? En caso negativo, ¿A quien le corresponde conocer de tales controversias?*

Resolucii¿½n Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

13. ¿Considera la Superintendencia de Sociedades que actualmente existe un vacío normativo en cuanto al control formal y material aplicable al régimen de propiedad horizontal en Colombia?"

Previamente a responder sus inquietudes, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, que no se dirigen a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada. A su vez, sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad.

Con el alcance indicado se procederá a efectuar un pronunciamiento general y abstracto sobre las materias consultadas.

Conforme se desarrollan las preguntas, se entiende que el peticionario hace referencia al "control" como el nivel de supervisión que ejerce la Superintendencia de Sociedades. De ahí que desde ya se concluya que las respuestas a los interrogantes versen únicamente sobre el ámbito de competencia y facultades de supervisión de esta Entidad.

La Superintendencia de Sociedades ejerce funciones de supervisión sobre sociedades comerciales que no se encuentren sometidas a la vigilancia por otras homónimas, así como sobre otros sujetos expresamente señalados por la ley, en consecuencia, ni las Entidades Sin Ánimo de Lucro colombianas, ni la propiedad horizontal se encuentran bajo la supervisión de esta Entidad. Por lo anterior, esta entidad se abstendrá de responder las preguntas realizadas frente a estos tipos de personas jurídicas, debido a que escapa de su competencia funcional y misional.

La Ley 222 de 1995 establece que la supervisión posee tres grados (inspección, vigilancia y control), cada una de ellas le otorga a la Superintendencia de Sociedades facultades especiales para el ejercicio de sus funciones.

El artículo 85 de la Ley 222 de 1995, señala al respecto del grado de supervisión de control lo siguiente: *"El control consiste en la atribución de la Superintendencia de Sociedades para ordenar los correctivos necesarios para subsanar una situación crítica de orden jurídico, contable, económico o administrativo de cualquier sociedad comercial no vigilada por otra superintendencia, cuando así lo determine el Superintendente de Sociedades mediante acto administrativo de carácter particular.(…)".*

Igualmente, el artículo 228 de la Ley 222 de 1995, señaló:

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

> *"**ARTICULO 228. COMPETENCIA RESIDUAL.** Las facultades asignadas en esta ley en materia de vigilancia y control a la Superintendencia de Sociedades, serán ejercidas por la Superintendencia que ejerza vigilancia sobre la respectiva sociedad, si dichas facultades le están expresamente asignadas. En caso contrario, le corresponderá a la, Superintendencia de Sociedades, salvo que se trate de sociedades vigiladas por la Superintendencia Bancaria o de Valores."*

El Consejo de Estado ha definido la competencia residual como:

> *"(…)Como se observa, esta norma privilegia el control subjetivo, de tal forma que la sociedad no quede sin vigilancia en ciertos aspectos de su identidad comercial. Es claro, igualmente, que este control residual únicamente surge cuando se cumplen los supuestos de la norma, esto es: las Superintendencias respectivas ejercen siempre las facultades de vigilancia y control establecidas en la ley 222 de 1995, cuando les sean expresamente asignadas por la ley. En caso contrario, la competencia se radica en cabeza de la Superintendencia de Sociedades. En todo caso, las atribuciones de inspección, control y vigilancia sobre la sociedad respectiva deben haber sido otorgadas o delegadas de forma precisa y concreta sin que sea posible deducirlas o atribuirlas a la entidad correspondiente por interpretaciones o aproximaciones(…)"*[1].(subraya fuera del texto original)

Es decir, que cuando la normativa le haya otorgado a otra Superintendencia facultades para supervisar una actividad en concreto, reemplazara a la Superintendencia de Sociedades en la labor.

Lo anterior obedece a que, el legislador ha evidenciado que actividad específica se debe supervisar por un ente especializado.

Para responder la primera pregunta, la Oficina Asesora Jurídica ha señalado:

> *"(…)**Control**: Consagrado en el artículo 85 de la Ley 222 de 1.995, es la atribución que tiene este organismo para ordenar los correctivos tendientes a superar la situación crítica (jurídica, contable, económica o administrativa) de cualquier sociedad comercial no vigilada por otra superintendencia cuando así*

[1] COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO – SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto del 26 de enero de 2006. Radicado número: 11001-03-06-000-2005-00016-00(C). Providencia citada por el CONSEJO DE ESTADO – SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL en concepto del 30 de noviembre de 2020. Radicado número: 11001-03-06-000-2020-00200-00. Disponible en: https://www.supersociedades.gov.co/documents/80303/2630990/2.+30+de+noviembre+de+2020.pdf/54798b64-6040-40d0-f41d-f768e6d1f54b?version=1.3&t=1748350435883 o en http://servicios.consejodeestado.gov.co/WebRelatoria/FileReferenceServlet?corp=ce&ext=doc&file=2169495

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012.

Resolución Firma Digital 2025-01-149411 fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

lo determine mediante acto administrativo de carácter particular."[2] (negrilla dentro del texto original)

Bajo esa perspectiva y lo descrito anteriormente, el artículo 85 de la Ley 222 de 1995 establece que la Superintendencia de Sociedades podrá someter a una sociedad bajo el grado de supervisión de control cuando está presente una situación crítica de orden jurídico, económico, contable y/o administrativo, sin embargo no se ha determinado que dicha facultad pueda considerarse dividida en diferentes tipos.

Para responder las preguntas dos y tres, de conformidad con lo indicado anteriormente, se debe recordar que las acciones que puede realizar la Superintendencia de Sociedades en el nivel de control se encuentran enlistadas en el artículo 85 de la Ley 222 de 1995, de la siguiente forma:

> *"En ejercicio del control, la Superintendencia de Sociedades tendrá, además de las facultades indicadas en los artículos anteriores, las siguientes:*
> *1. Promover la presentación de planes y programas encaminados a mejorar la situación que hubiere originado el control y vigilar la cumplida ejecución de los mismos.*
> *2. Autorizar la solemnización de toda reforma estatutaria.*
> *3. Autorizar la colocación de acciones y verificar que la misma se efectúe conforme a la ley y al reglamento correspondiente.*
> *4. Ordenar la remoción de los administradores, Revisor Fiscal y empleados, según sea el caso, por incumplimiento de las órdenes de la Superintendencia de Sociedades, o de los deberes previstos en la ley o en los estatutos, de oficio o a petición de parte, mediante providencia motivada en la cual designará su reemplazo de las listas que elabore la Superintendencia de Sociedades. La remoción ordenada por la Superintendencia de Sociedades implicará una inhabilidad para ejercer el comercio, hasta por diez (10) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo correspondiente.*
> *A partir del sometimiento a control, se prohíbe a los administradores y empleados la constitución de garantías que recaigan sobre bienes propios de la sociedad, enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios sin autorización previa de la Superintendencia de Sociedades. Cualquier acto celebrado o ejecutado en contravención a lo dispuesto en el presente artículo será ineficaz de pleno derecho.*
> *El reconocimiento de los presupuestos de ineficacia previstos en este artículo será de competencia de la Superintendencia de Sociedades de oficio en ejercicio de funciones administrativas. Así mismo, las partes podrán solicitar a la Superintendencia su reconocimiento a través del proceso verbal sumario.*

[2] COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-101537. (31 de agosto de 2011). Asunto: Funciones de inspección, vigilancia y control- procedimientos de notificación. Disponible en: https://tesauro.supersociedades.gov.co/jsonviewer/AnQW4oMBwA8Rhfy3FqF_

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

5. Conminar bajo apremio de multas a los administradores para que se abstengan de realizar actos contrarios a la ley, los estatutos, las decisiones del máximo órgano social o junta directiva, o que deterioren la prenda común de los acreedores u ordenar la suspensión de los mismos.
6. Efectuar visitas especiales e impartir las instrucciones que resulten necesarias de acuerdo con los hechos que se observen en ellas.
7. Convocar a la sociedad al trámite de un proceso de insolvencia, independientemente a que esté incursa en una situación de cesación de pagos.
8. Aprobar el avalúo de los aportes en especie."

Igualmente, indicó esta entidad al respecto de la facultad de control que ejerce la misma:

"(…) Esta Oficina en Oficio 220-036756 del 30 de abril de 2009, precisó algunos aspectos respecto de las facultades de Control que desarrolla esta Superintendencia así:

"(…) Como se observa de los apartes transcritos, el ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control en cabeza de la Superintendencia de Sociedades, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995, obedece a la configuración constitucional de la fiscalización estatal sobre la actividad económica privada realizada por las sociedades comerciales.

Como características particulares de dicha configuración, se observan con especial atención, en relación con el ejercicio de la facultad de control, las siguientes:

a. Su propósito y finalidad está encaminado a la recuperación y conservación de la empresa.

b. Las circunstancias materiales que presenta la compañía que, a un corte determinado, registra anormalidades en su existencia y funcionamiento como persona jurídica sujeto de derechos y obligaciones, debe ser estimado como un nivel de gravedad de su situación, que puede ir de leve o menor, a intermedio, luego grave y por último crítico.

c. El nivel crítico es un nivel que amerita el ingreso a cuidados intensivos, como quiera que pone en riesgo la existencia misma de la compañía, de los terceros vinculados a ella y del mercado en general, situación de la cual por sí sola es incapaz de superar.

d. El nivel crítico autoriza a la Superintendencia para implementar las mayores medidas de intervención, que no pueden ser arbitrarias, deben ceñirse al marco

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

jurídico vigente y deben ser implementadas a partir de las circunstancias particulares que presente la compañía en crisis.

e. La implementación y procedencia de las medidas implica un amplio margen de apreciación y juicio por parte de la Superintendencia, en función de la realidad de la compañía.

f. ***No es posible una consagración legislativa detallada de todas las hipótesis posibles con respecto a la procedencia de la facultad de control, circunstancia que justifica el margen de apreciación que le concede a la Superintendencia el marco jurídico****."*

"(…) 1. La situación crítica de orden jurídico se establece cuando quiera que, a juicio de la Superintendencia, se advierta en un contexto determinado de circunstancias de tiempo, modo y lugar, evidencias constitutivas de conductas, omisiones o anormalidades procedentes de la sociedad o de terceros, que afecten gravemente su proceso jurídico en general.

Son ejemplos de dicha situación ***la ocurrencia de sucesos que amenacen la esfera de derechos y obligaciones de la compañía, el debido respeto a las reglas de gobierno corporativo, la infracción a la ley comercial o a los estatutos, el orden público societario, el principio de igualdad que debe impartirse a los accionistas, el derecho de inspección, entre otras, cuando quiera que tales circunstancias representen tal gravedad que amenacen la existencia misma de la sociedad y el desarrollo de su objeto social.***

2. La situación crítica de orden ***contable*** *se establece cuando quiera que, a juicio de la Superintendencia, se advierta en un contexto determinado de circunstancias de tiempo, modo y lugar, evidencias constitutivas de conductas, omisiones o anormalidades procedentes de la sociedad o de terceros, que afecten* ***su proceso de información en general y en especial su proceso de información financiera y contable, circunstancias cuya gravedad tenga la capacidad de amenazar la integridad de la entidad económica.*** *Son ejemplos de tales anormalidades,* ***la inexistencia de información financiera y contable de manera continua y reiterada, el desorden traumático en el proceso informativo, la discordancia sustancial en el manejo de las cuentas, la existencia de doble contabilidad, la falta gravísima de soportes, la infracción sistemática y reiterada al Marco Técnico Normativo y Contable y la ausencia absoluta de controles en el proceso****.*

3. La situación crítica de orden ***administrativo*** *se establece cuando quiera que, a juicio de la Superintendencia, se advierta en un contexto determinado de*

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

circunstancias de tiempo, modo y lugar, evidencias constitutivas de conductas, omisiones o anormalidades procedentes de la sociedad o de terceros, que ***afecten su proceso gerencial, la toma de decisiones, la comunicación entre los órganos de administración****, circunstancias cuya gravedad tenga la capacidad de amenazar la integridad de la entidad económica.*

Son ejemplos de tales anormalidades, ***el incumplimiento grave de los deberes de los administradores, la competencia desleal con la sociedad, la falta grave de control y seguimiento de los procesos básicos y de los procesos operacionales de la organización, el conflicto societario grave por bloqueo de los órganos, el conflicto de intereses indebidamente administrado, las conductas de los administradores que afectan en materia grave los intereses de la sociedad.***

4. La situación crítica de ***orden económico*** *se establece cuando quiera que, a juicio de la Superintendencia, se advierta en un contexto determinado de circunstancias de tiempo, modo y lugar, evidencias constitutivas de conductas, omisiones o anormalidades procedentes de la sociedad o de terceros,* ***que afecten su equilibrio económico, su capacidad de pago, su flujo de caja, circunstancias cuya gravedad tenga la capacidad de amenazar la existencia de la compañía y los derechos de terceros****.*

Son ejemplos de tales anormalidades, ***el incumplimiento significativo de obligaciones frente a terceros, la incapacidad de pago, la ocurrencia de hechos sobrevinientes o cíclicos que afecten gravemente los ingresos y la operación de la compañía.”*** *(Negrilla fuera del texto).*

En opinión de esta Oficina jurídica se puede concluir lo siguiente:

-El ordenamiento legal en alusión, no prescribió de manera expresa y taxativa los criterios objetivos específicos con los cuales una sociedad sometida al grado de control puede ser llamada a un proceso concursal por parte de la Superintendencia de Sociedades.

-El grado o nivel de profundización de la crisis de orden administrativo, contable, jurídico, financiero y económico por la que este atravesando la sociedad, determina el criterio que fija la ley para que esta Superintendencia de manera discrecional pueda convocar a una sociedad sometida al grado de control a un proceso concursal.

-Dependerá de la situación crítica particular y concreta de la sociedad, la que se apreciará en concreto por parte del juez concursal al momento de decidir lo pertinente conforme a las evidencias y soportes probatorios del caso que

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

determinen adoptar bien sea el proceso de reorganización o el proceso de liquidación judicial según el grado de dificultad.

En esa misma dirección, la H. Corte Constitucional en sentencia C - 233 de 1997, precisó en algunos apartes que fueron citados en el oficio arriba mencionado lo siguiente:

"(…) "La noción de control, introducida por el artículo 85 de le ley 222 de 1995, involucra atribuciones de mayor intensidad, ejercitables por la Superintendencia de Sociedades siempre que cualquier sociedad comercial no vigilada por otra superintendencia atraviese por una situación crítica de orden jurídico, contable, económico o administrativo que haga indispensable la adopción de correctivos enderezados a subsanarla (…).

"(…) Es suficiente el anterior repaso para arribar a la conclusión de que la fiscalización gubernamental que, con base en la preceptiva reseñada, cumple la Superintendencia de Sociedades es paulatina y tiene en cuenta el estado de la sociedad fiscalizada, ya que dependiendo del grado de dificultad en que se halle se determina la intensidad del escrutinio y, de acuerdo con ello, del catálogo de facultades normativamente señaladas se escogen las que han de ser aplicadas

(…)

"(…) Entre mayor sea el nivel de gravedad que la Superintendencia de Sociedades, en uso de sus atribuciones, pueda detectar, más contundentes resultan los mecanismos de acción con que la entidad cuenta para tratar de superar la situación que, cuando es crítica autoriza la asunción de las atribuciones propias del estadio de control, siendo todavía viable, dentro del esquema de gradualidad comentado, la implementación de medidas de diverso signo, dependiendo de las posibilidades de recuperación que el análisis concreto de la sociedad muestre.(…)"[3].

Sobre la cuarta inquietud, la Superintendencia de Sociedades ejerce funciones de supervisión conforme a las facultades otorgadas por el legislador y los principios que conforman el ordenamiento jurídico.

Lo anterior debido a que las funciones de la Superintendencia de Sociedades son regladas, esto es, sólo pueden ser ejercidas de acuerdo con las atribuciones legales, de las cuales se despliegan una serie potestades.

[3] COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-016065 (5 de febrero de 2020). Asunto: SOCIEDADES EN CONTROL PUEDE SER CONVOCADAS A UN TRÁMITE DE REORGANIZACIÓN O DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL ATENDIENDO A SU NIVEL DE CRISIS Y VIABILIDAD. Disponible en: https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO%20220-016065%20DE%202020.pdf/99d3a1f3-8055-f347-aaae-c5c437c21b30?t=1743210928839&download=true

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

De manera general, la Superintendencia de Sociedades ejerce los grados de supervisión de conformidad con los conceptos determinados en los artículos 83, 84 y 85 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con la facultad determinada por el artículo 82 de la Ley mencionada que señala que la entidad en comento ejerce la inspección, vigilancia y control sobre las sociedades comerciales, siendo así que sobre la inquietud cuarta relacionada en la consulta, la Superintendencia de Sociedades ejerce sus facultades de acuerdo con lo determinado en la Ley y los alcances dados por la misma.

En relación con la quinta pregunta, la Superintendencia de Sociedades ejerce el control de las sociedades por acciones en la forma descrita por la Ley 222 de 1995 y en atención a lo prescrito anteriormente, conforme a las circunstancias específicas de cada caso, de lo cual se derivarán las facultades y actuaciones a que haya lugar.

Al respecto de la sexta pregunta, y esto para señalar que ninguna de las inquietudes de los puntos 7 al 13 se responderán por no tener facultades esta entidad sobre las propiedades horizontales, es de reiterar lo señalado en el Oficio 220-001224 del 20 de enero de 2015:

> *"Sobre el particular es pertinente remitirse a las consideraciones que ya esta Entidad ha efectuado, entre otros mediante 220-233467 del 30 de diciembre de 2013, en el siguiente sentido:*
>
> *"…*
> *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*

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

través del cual se aportan al interesado elementos de juicio para que se adopten decisiones y/o adelanten las acciones que se consideren pertinentes.

"… 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."

Así se ha explicado en otros pronunciamientos, como el contenido en Oficio 220-010805 de 31 de enero de 2013 (Radicación 2013-01-025581), cuando después de analizar las normas que en materia de competencia regula la Ley 222 de 1995, a propósito de la Ley 675 Cit. señaló:

"(….) - 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.".(...)"[4]*.*

En los anteriores términos se ha atendido su inquietud, no sin antes manifestarle que el presente oficio tiene los alcances del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y que en la Página WEB de ésta entidad puede consultar directamente la normatividad, los conceptos que la misma

[4] COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-001224 (20 de enero de 2020). Asunto: EL RÉGIMEN SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL NO ES COMPETENCIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Disponible en: https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-001224+DE+2015.pdf/37340317-2fa3-50ea-f1c0-dbe4736fc2eb?t=1670899588461&download=true

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

emite sobre las materias de su competencia y la Circular Básica Jurídica, así como el aplicativo Tesauro donde podrá consultar la doctrina jurídica y la jurisprudencia mercantil de la Entidad.

Cordialmente,

ANA MARÍA PATRICIA MARMOLEJO ÁNGEL
Jefe de Oficina Asesora Jurídica (E)
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

TRD: JURÍDICA
8001

ELABORADOR(ES):
NOMBRE: V9039
CARGO: Funcionaria de la Oficina Asesora Jurídica.
REVISOR(ES) :
NOMBRE: A7630
CARGO: Jefe de Oficina Asesora Jurídica (E)
APROBADOR(ES) :
NOMBRE: ANA MARIA PATRICIA MARMOLEJO ANGEL
CARGO: Jefe de Oficina Asesora Jurídica (E)

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
fQQ2-4ed0-f882-4eX0-f##2-4ed0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

202630127750
Fecha Radicado: 2026-03-19 07:55:15

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Señor:
SEBASTIAN ANDRES MARTINEZ ROJAS
sebastian.martinez7420@unaula.edu.co
Medellín – Antioquia.

Asunto: Respuesta radicado 202610084902 del 02 de marzo del 2026.

Con relación al asunto en referencia, acusamos recibo de su comunicado en el cual se requiere:

Solicitud

(…)
Solicito amablemente a la entidad que por favor remita una respuesta de fondo frente a las siguientes preguntas:

1. ¿Qué entiende la entidad por los conceptos de control formal y material en cuanto a los actos que desarrollan las propiedades horizontales?
2. ¿Cuáles medios de control formal desarrolla la entidad frente a las propiedades horizontales?
3. ¿Cuáles medios de control material desarrolla la entidad frente a las propiedades horizontales?
4. ¿Cómo se desempeñan las funciones de inspección, vigilancia y control por parte de la entidad con relación a las propiedades horizontales?
5. ¿Qué obligaciones tienen los representantes legales de las propiedades horizontales con la entidad?
6. ¿En qué tipo de sanciones puede incurrir un representante legal de una propiedad horizontal por parte de la Alcaldía?
7. ¿Existe coordinación con otras entidades para desarrollar el control formal y material en las sociedades sin ánimo de lucro?
8. ¿Qué funciones concretas ejerce la Alcaldía frente al control de los actos proferidos al interior de la propiedad horizontal?
9. ¿Existe un procedimiento formal para revisar la legalidad de las decisiones tomadas por una asamblea de copropietarios dentro de la entidad?
10. ¿Puede la Alcaldía declarar la nulidad de decisiones tomadas por asambleas de copropietarios?
11. ¿Cuántas quejas recibe anualmente la entidad relacionada a temas de propiedad horizontal en especial a quejas frente a los administradores y órganos de gobierno?
12. ¿Existe una dependencia especial que se encargue de tramitar las quejas mencionadas?
13. ¿Considera la Alcaldía que existe un vacío normativo en materia de control de los actos generados al interior de la propiedad horizontal?... (…)

www.medellin.gov.co
Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia
CO17/7740

Respetado señor Martínez:

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, y dando respuesta a su petición recibida el día 02 de marzo de 2026, mediante la cual formula trece (13) interrogantes relacionados con el control formal y material de las Propiedades Horizontales en el Distrito de Medellín, nos permitimos pronunciarnos de fondo bajo las siguientes consideraciones de derecho:

1. Marco Normativo y Competencia

Es imperativo precisar que el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia está regulado de manera integral por la **Ley 675 de 2001**. A diferencia de lo que ocurre con las Sociedades Comerciales (vigiladas por la Superintendencia de Sociedades) o las Entidades Sin Ánimo de Lucro -ESAL- (bajo supervisión de las Gobernaciones/Alcaldías), la Propiedad Horizontal goza de un régimen de **autorregulación y autonomía privada**.

La Corte Constitucional ha reiterado que las funciones de las Alcaldías Municipales y Distritales frente a la Propiedad Horizontal son de carácter **meramente administrativo y registral**, de acuerdo con los artículos 8 y 47 de la citada ley.

2. Respuesta a los cuestionamientos (Ejes Temáticos)

Para mayor claridad, agrupamos sus preguntas según la naturaleza de la función pública:

- **Sobre el Control Formal y Material (Puntos 1, 2, 3, 4 y 8):** Esta administración **no ejerce control material** sobre los actos de la Propiedad Horizontal. Nuestra función es de **Control Formal**, que se limita exclusivamente a la inscripción y certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica, previo cumplimiento de los requisitos del artículo 8 de la Ley 675 de 2001. No tenemos facultades de "Inspección, Vigilancia y Control" en los términos que usted plantea en su tesis doctoral o de grado.
- **Sobre Sanciones y Nulidades (Puntos 6, 9 y 10):** El Distrito **carece de competencia para sancionar** a los representantes legales o para declarar la **nulidad de las decisiones** de la Asamblea General de Copropietarios. De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, la impugnación de

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia
www.medellin.gov.co

CO17/7740

decisiones de la asamblea debe surtirse ante un **Juez Civil del Circuito** mediante el proceso verbal, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del acta.

- **Sobre Obligaciones de los Representantes (Punto 5):** La única obligación que tienen los representantes legales frente a esta entidad es la de **inscribir su designación** y mantener actualizado el registro de la copropiedad, aportando el acta de nombramiento debidamente suscrita.
- **Sobre Trámite de Quejas (Puntos 11 y 12):** Si bien se reciben Peticiones, Quejas y Reclamos (PQR), estas se atienden de manera informativa y se responden desde las competencias, se remiten si es el caso o se indica que se debe acudir a la **Justicia Ordinaria**. No existe una dependencia de "supervisión de gestión administrativa" de copropiedades porque la ley no la creó.
- **Sobre Vacíos Normativos (Punto 13):** Como entidad administrativa, nos abstenemos de emitir juicios de valor sobre "vacíos normativos"; no obstante, la jurisprudencia ha sido clara en que la voluntad del legislador fue sustraer a la Propiedad Horizontal de la intervención estatal directa para proteger la autonomía privada de los copropietarios.

3. Conclusión

En resumen, El Distrito de Medellín cumple funciones de **inscripción y actualización**: registramos lo que la asamblea decide, pero no tenemos facultades para juzgar la legalidad de esos actos, ni para intervenir en la administración interna de las copropiedades.

Esperamos que esta información sea de gran utilidad para su análisis comparativo de tesis.

Cordialmente,



JENNY SOLAY MONTOYA IBARRA
PROFESIONAL UNIVERSITARIA

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia
www.medellin.gov.co

CO17/7740

2026030073211
Fecha Radicado: 2026-03-18 14:31:17.0

Medellín, 18/03/2026

Señor
Sebastián Andrés Martínez Rojas
C.C 1.037.637.420
Correo electrónico: sebastian.martinez7420@unaula.edu.co
Envigado, Antioquia.

Asunto: Respuesta al derecho de petición- radicado No. 2026010100687 del 2 de marzo del 2026.

Respetado señor Martínez,

Una vez analizada la petición presentada ante la Gobernación de Antioquia con el radicado de la referencia, se procede a dar respuesta en los términos establecidos en la Ley 1755 del 2015, de conformidad a su solicitud, no sin antes emitir la siguiente apreciación:

Las entidades sin ánimo de lucro (ESAL) son personas jurídicas con capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, cuya característica esencial es la prohibición de distribuir utilidades o excedentes entre sus miembros, fundadores o asociados. Tiene por finalidad desarrollar un objetivo específico, el cual está previsto en sus estatutos, y tiene como propósito buscar el beneficio de sus miembros, así como el interés general o social. Sus características principales son:

- Ausencia de lucro.
- No reembolso de bienes y/o dineros aportados.
- No reparto de sus excedentes o beneficios económicos durante la vida de la entidad hasta su liquidación.

Por lo anterior, no se contempla dentro de su objeto principal el desarrollo de actividades mercantiles, es por ello que, dentro de su naturaleza no se habla de sociedades como es mencionado por usted dentro de cada interrogante. Ahora bien, se procederá a dar respuesta a cada uno de los puntos planteados en el orden de la solicitud:

Documento Firmado
Digitalmente: # 2026030073211

1 ¿Qué entiende la entidad por los conceptos de control formal y material en cuanto a los actos que desarrollan las sociedades sin ánimo de lucro?

Respuesta:

Control Formal: Consiste en la verificación del cumplimiento documental y legal (estatutos, actas, constitución, reformas), realizadas por las entidades sin ánimo de lucro conforme a los requisitos legales y estatutarios. Es decir, el acatamiento normativo de acuerdo con los requisitos contemplados en la circular que para el efecto expide cada año la secretaria general de la Gobernación de Antioquia, conforme a lo dispuesto por el artículo 1 del Decreto 1093 de 1989: "*el artículo 2° del Decreto 1318 de 1988, quedará así: Artículo 2° Para efectos de la Inspección y Vigilancia a que se refiere el artículo anterior, el representante legal de la Institución presentará a estudio y consideración de los gobernadores de los departamentos y del Alcalde Mayor del Distrito Especial de Bogotá, según el caso, los estatutos de la entidad, los proyectos de presupuesto y los balances de cada ejercicio, con arreglo a las normas vigentes sobre la materia". (Subrayado fuera de texto).*

Control Material: Revisión a la ejecución real del objeto social, la gestión financiera y contable de la entidad. Examinar el fondo de las operaciones, con el fin de verificar que la entidad no tenga ánimo de lucro y cumpla con su propósito social.

2. ¿Cuáles medios de control formal desarrolla la entidad frente a las sociedades sin ánimo de lucro?

Respuesta: Conforme al artículo 1 del Decreto 1318 de 1988, modificado por el Decreto 1093 de 1989, se le otorgaron las facultades de Inspección, Vigilancia y Control al gobernador frente a las entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en el Departamento de Antioquia, tal cual como lo dispone:

> *"Delegase en los Gobernadores de los Departamentos y en el Alcalde Mayor del Distrito Especial de Bogotá, la función de ejercer la inspección y vigilancia sobre las Instituciones de Utilidad Común, domiciliadas en el respectivo Departamento y en la ciudad de Bogotá, D.E., que no estén sometidas al control de otra entidad."*

Las facultades de Inspección, Vigilancia y Control a las entidades sin ánimo de lucro – ESAL fueron designadas en la Gobernación de Antioquia, a la Dirección de Asesoría

Legal y de Control a través del Decreto Ordenanzal número 2024070003913 del 5 de septiembre de 2024, *"Por el cual se determina la Estructura Administrativa de la Administración departamental, se definen las funciones de sus organismos y dependencias y se dictan otras disposiciones",* en el cual se establecieron en el artículo 128, entre otras la siguiente:

> *9. Ejercer la inspección, vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro y de utilidad común domiciliadas en el Departamento de Antioquia, sin perjuicio de las competencias asignadas a otros organismos en normas especiales.*

En concordancia con lo mencionado y de conformidad con el artículo 2.2.1.3.18. del Decreto 1066 de 2015, el Gobernador a través de la Dirección de Asesoría Legal y de Control está facultado para:

- Practicar visitas de inspección.
- Solicitar información y documentos que considere necesarios.
- Examinar los libros, cuentas y demás documentos de las entidades.
- Solicitar se alleguen los proyectos de presupuesto y los estados financieros de cada ejercicio con arreglo a las normas vigentes sobre la materia.
- Asistir a las reuniones de las asambleas en las que se realicen nombramientos de dignatarios.
- Las demás que se deriven de las facultades de inspección y vigilancia.

Según lo anterior, los medios formales y materiales realizados por esta Dirección a las entidades sin ánimo de lucro, incluyen:

a. **Revisión Documental:** Verificación de documentación de constitución, de reformas estatutarias y de cumplimiento normativo anual, conforme a la exigencia de la información contenida dentro de la circular emitida por esta Dependencia para el efecto.
b. **Inspecciones In Situ:** Visitas técnicas para verificar el cumplimiento del objeto social y de los requisitos legales que le son aplicables a este tipo de entidades.
c. **Requerimientos de Información:** Solicitudes de documentación que surja de las visitas bien sean estas de inspección u originadas en quejas o procesos de indagación preliminar o en procesos administrativos sancionatorios.
d. **Control de Registro:** Verificación de la vigencia de la representación legal y conformación de órganos directivos ante las Cámaras de Comercio.

e. **Sanciones:** Imposición de medidas por incumplimiento estatutario o legal.

3. ¿Cuáles medios de control material desarrolla la entidad frente a las sociedades sin ánimo de lucro?

Respuesta: Se replica la respuesta otorgada en el punto anterior, donde se indican los controles materiales realizados por esta Dirección a las entidades sin ánimo de lucro.

4. ¿Cómo se desempeñan las funciones de inspección, vigilancia y control por parte de la entidad con relación a las sociedades sin ánimo de lucro?

Respuesta: Conforme al interrogante planteado, se procede a dejar claro la Inspección, Vigilancia y Control correspondiente a esta Dirección:

- **Inspección**: Atribución para solicitar y analizar de manera ocasional, la información que requiera sobre la situación jurídica, contable, económica y administrativa de cualquier entidad.

- **Vigilancia:** Atribución para velar por que las ESAL, en su funcionamiento y en el desarrollo de su objeto social, se ajusten a la ley y a los estatutos. Se ejercerá de forma permanente.

- **Control:** Atribución para ordenar los correctivos necesarios a fin de subsanar situaciones de orden jurídico, administrativo, financiero y contable, que fueron detectadas en el ejercicio de la inspección y vigilancia.

Por lo anterior, esta entidad desarrolla los medios formales y materiales indicados en la respuesta al punto 2, en cumplimiento de las facultades IVC.

5. ¿Qué obligaciones tienen los representantes legales de las sociedades sin ánimo de lucro con la entidad?

Respuesta: Los representantes legales de las entidades sin ánimo de lucro tienen la obligación de gestionar el objeto social, representar legalmente a la entidad, rendir cuentas de su gestión, actuar con diligencia para proteger los intereses de la

Documento Firmado
Digitalmente: # 2026030073211

organización, y lo demás establecido dentro de sus Estatutos. Algunas de sus obligaciones:

- **Representación Judicial y Extrajudicial:** Actuar en nombre de la entidad ante terceros, autoridades, y gestionar trámites administrativos.
- **Gestión y Cumplimiento:** Ejecutar las decisiones de la asamblea o junta directiva y asegurar el cumplimiento del objeto social altruista.
- **Rendición de Cuentas:** Presentar informes financieros y de gestión al final de cada ejercicio o cuando los órganos superiores lo exijan.
- **Custodia de Intereses:** Proteger los activos y recursos de la entidad, velando por su buen uso.
- **Responsabilidad:** Responder solidaria e ilimitadamente por perjuicios causados por dolo o culpa en su administración.

6. ¿En qué tipo de sanciones puede incurrir un representante legal de una sociedad sin ánimo de lucro por parte de la Gobernación?

Respuesta: Las sanciones que impone la Dirección de Asesoría Legal y Control a los representantes legal de la entidades sin ánimo de lucro, por el no cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias, veracidad y oportunidad de la información reportada, la correcta destinación de los recursos y la implementación de sistemas de control y transparencia, es la cancelación del registro de inscripción que le otorga la calidad de representante legal, conforme a los artículos 7 del Decreto 1529 de 1990, en concordancia con el artículo 2.2.1.3.3. del Decreto 1066 del 2015 y 11 del Decreto 1529 de 1990, en concordancia con el artículo 2.2.1.3.7. del Decreto 1066 del 2015

Además de las sanciones de la Gobernación, los representantes legales responden solidaria e ilimitadamente por perjuicios causados a la entidad, y pueden enfrentar responsabilidad penal y administrativa ante otras autoridades por incumplimiento en la gestión o malversación de fondos.

7. ¿Existe coordinación con otras entidades para desarrollar el control formal y material en las sociedades sin ánimo de lucro?

Respuesta: La Dirección de Asesoría Legal y Control realiza el control formal y material frente a las entidades sin ánimo de lucro, tal como se expone en la respuesta al punto 2. Ahora bien, existen otras entidades públicas que desarrollan controles a estas entidades, conforme a sus competencias concedidas en la Constitución y la Ley, diferentes a las facultades de inspección, vigilancia y control otorgadas al gobernador.

8. ¿Por medio de que mecanismos y a qué entidad le corresponde el control material de los actos de las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?

Respuesta: Esta pregunta se responde en el punto 2, en lo que respecta a las entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en el departamento de Antioquia. Ahora bien, la entidad que ejercer las facultades de inspección, vigilancia y control de las sociedades corresponden a la Superintendencia de Sociedades.

9. ¿Qué atribución legal tiene conferida la entidad con relación al régimen de propiedad horizontal?

Respuesta: La Dirección de Asesoría Legal y de Control de la Gobernación de Antioquia no tiene ninguna atribución legal frente a las propiedades horizontales, toda vez que esto es competencia de las alcaldías municipales y distritales, conforme al articulo 8 de la Ley 675 del 2001.

10. ¿Qué obligaciones tienen las propiedades horizontales del departamento con la Gobernación?

Respuesta: Ninguna, conforme a la respuesta otorgada al punto anterior.

11. ¿Qué atribución legal tiene conferida la entidad con relación a los administradores de propiedad horizontal?

Respuesta: Ninguna, conforme a la respuesta otorgada al punto 10.

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

2026030073211
Fecha Radicado: 2026-03-18 14:31:17.0

Cordialmente,



MARIA HELEN CIFUENTES VALENCIA
DIRECTOR TECNICO

Proyecto: John Sebastián Henao G.- Profesional Universitario.

Documento Firmado
Digitalmente: # 2026030073211

CAMARA DE COMERCIO®
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Medellín, marzo 11 de 2026

Señor
SEBASTIAN ANDRES MARTINEZ ROJAS
sebastian.martinez7420@unaula.edu.co

Asunto: Derecho de Petición
PQRS02161244 de marzo 02 de 2026

Cordial Saludo,

En atención a su comunicación, en la que solicita un concepto, considerando que corresponde a las Cámaras de Comercio resolver las solicitudes y peticiones con relación a las materias a su cargo, en los términos de los artículos 14 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), aclarando que las solicitudes de conceptos serán atendidas de manera general sobre sus competencias y que las respuestas no son vinculantes ni aplican a casos particulares, por lo que no comprometen la responsabilidad de la entidad, se informa lo siguiente:

> *1. ¿Qué entiende la entidad por los conceptos de control formal y material en cuanto a los actos que desarrollan las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*

El control formal verifica el cumplimiento de requisitos procedimentales (forma), mientras que el control material examina el fondo, la legalidad y la veracidad de los hechos (sustancia).

> *2. ¿Cuáles medios de control formal desarrolla la entidad frente a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*

En lo que compete a las Cámaras de Comercio, la función registral es eminentemente reglada, limitada y subordinada a la ley, de manera que la

Hash: dd08f91665318f94740171a806f4e3a738d885b6d083e61165d45a4f140e3904

entidad registral sólo puede abstenerse de efectuar la inscripción de un documento que se presente a su estudio, cuando exista una norma que se lo permita expresamente o cuando se configure una ineficacia o inexistencia del acto. Esto supone que, al momento de efectuar la calificación jurídica, las Cámaras de Comercio solo pueden tener en consideración los aspectos formales y extrínsecos del acto sobre los cuales la ley le permite efectuar el control respectivo. Si el documento supera dichos controles de forma, aun cuando se evidencien otro tipo de inconsistencias de orden estatutario o legal, la entidad registral no podrá negar el registro por dichas irregularidades, so pena de violar gravemente la ley. Dichas irregularidades e inconsistencias, como es natural, corresponderá dilucidarlas a otras autoridades o a los jueces de la República, según se trate (control material).

> *3. ¿Cuáles medios de control material desarrolla la entidad frente a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*

Como se ha indicado, corresponde a las Cámaras de Comercio ejercer un control de legalidad formal a los documentos que se presentan para registro, por lo que carece de competencia para efectuar control material o sustancial a estos.

> *4. ¿Cómo se desempeñan las funciones de inspección, vigilancia y control por parte de la entidad con relación a las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 del Código de Comercio y en el artículo 2.2.2.38.1.4., del Decreto 1074 de 2015, dentro de las funciones de las Cámaras de Comercio no se encuentra la de ejercer algún tipo de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales o jurídicas inscritas en los registros que administra.

Tenga en cuenta que, por regla general, compete a la Superintendencia de Sociedades la inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales, entre las que se encuentran las sociedades por acciones (Art. 82 y siguientes de la Ley 222 de 1995). Mientras que atañe a la Gobernación de Antioquia la función de inspección, vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en Antioquia, que no estén sometidas a inspección, vigilancia y

Hash: dd08f91665318f94740171a806f4e3a738d885b6d083e61165d45a4f140e3904

control por parte de otra Autoridad (Art. 1 del Decreto 1318 de 1988 y la Ordenanza Nro. 23 del 6 de septiembre de 2021 expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia).

5. ¿puede negarse el registro de un acto por razones de fondo o únicamente por defectos formales?

Remítase a la respuesta del punto 2.

6. ¿Por medio de que mecanismos y a que entidad le corresponde el control material de los actos se las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro?

Impugnación de decisiones sociales (Art. 191 del Código de Comercio, literal c) del numeral 5 del artículo 24 del Código General del Proceso). Ante la Superintendencia de Sociedades o ante la justicia ordinaria, según sea el caso.

Demanda de nulidad Art. 1740 a 1756 del Código Civil y Art. 132 a 138 del Código General del Proceso, ante la Justicia Ordinaria.

Falsedad en documentos ante la Fiscalía General de la Nación

7. ¿Qué atribución legal tiene conferida la entidad con relación al régimen de propiedad horizontal?

De acuerdo con el artículo 45 del Decreto 2150 de 1995 y el numeral 5 del artículo 3 del Decreto 427 de 1996, se exceptúan de la inscripción en el Registro de Entidades sin Ánimo de Lucro a cargo de las Cámaras de Comercio las personas jurídicas regidas por las leyes de propiedad horizontal, las cuales se encuentran reguladas por la Ley 657 de 2001.

Por lo tanto, las propiedades horizontales no se inscriben en las Cámaras de Comercio, como tampoco sus actas, actos o documentos, éstas deben ser registradas en la alcaldía municipal del domicilio.

8. ¿Qué obligaciones tienen las propiedades horizontales con las Cámaras de Comercio?

Hash: dd08f91665318f94740171a806f4e3a738d885b6d083e61165d45a4f140e3904

Ninguna. Remítase a la respuesta del punto 7

9. ¿Qué atribución legal tiene conferida la entidad con relación a los administradores de propiedad horizontal?

Ninguna. Remítase a la respuesta del punto 7

10. ¿Considera la entidad que reviste igual obligación formal elevar a escritura pública las reformas de estatutos tomadas en asambleas de copropietarios como se encuentran obligadas a su inscripción las sociedades por acciones y sin ánimo de lucro ante las Cámaras de Comercio para garantizar su publicidad y oponibilidad?

Independientemente de la reglamentación que rige a la propiedad horizontal, la cual no es del resorte de las Cámaras de Comercio, se debe precisar que para las sociedades comerciales y entidades sin ánimo de lucro que se deben inscribir en los Entes Camerales, la publicidad y oponibilidad de la reforma estatutaria se da precisamente es con el registro en la respectiva Cámara de Comercio. Ahora, solo para las sociedades anónimas o sociedades comanditas por acciones, que fueron constituidas por escritura pública, existe la obligación de que sus reformas sean elevadas a escritura pública, mientras que para las sociedades por acciones simplificadas y entidades sin animo de lucro, sus reformas pueden constar en documento privado o acta.

Atentamente,

JHONNY ALEXANDER GÓEZ SEPÚLVEDA
Abogado Asesor de Registros Públicos
Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

Hash: dd08f91665318f94740171a806f4e3a738d885b6d083e61165d45a4f140e3904

Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **la parte manifiesta que ha decidido suscribir el presente documento de manera electrónica** , y declara que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello,**reconoce la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de la firma electrónica que en él se asientan.

Autenticidad

JAGS

JHONNY ALEXANDER GÓEZ SEPÚLVEDA
Autenticado con:
Correo electrónico
Teléfono
Código OTP

Hash de firmante:
08f757a549108fcb27a039376ca0881da6e513665c7427d0147af69281496297

E-mail	jhon**********com.co
Teléfono	+57******8039
IP	152.202.52.109
Rol	Firmante
Firmado	11/3/26, 10:56:13 GMT-5

Integridad del documento

Número de documento: KVZK8O4L9E

Función Hash: SHA-256

Hash del documento: dd08f91665318f94740171a806f4e3a738d885b6d083e61165d45a4f140e3904

Disponibilidad del documento

El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma **www.auco.ai/verify**