

CONCEPTO JURÍDICO ACUERDO PARA USO PRIVADO DEL GIMNASIO

A solicitud de la administración del conjunto residencial Bosque San Ángel P.H., se realiza el presente análisis jurídico de una situación particular que se presenta en esta copropiedad en relación al uso de algunas zonas comunes para actividades deportivas realizadas con supervisión de instructor o entrenador.

El desarrollo metodológico del presente concepto jurídico será primeramente determinar algunos puntos relevantes de manera general sobre el ecosistema legal que envuelve las actividades deportivas guiadas por instructores y además acentuar cuando dichas actividades se desarrollan dentro de conjuntos residenciales, para posteriormente analizar el acta elaborada por el Consejo de Administración de la copropiedad donde se autorizó la realización de ese tipo de actividades en algunos espacios comunes de la P.H.

Las actividades deportivas y recreativas tienen relación con una gran cantidad de derechos humanos, fundamentales, constitucionales y legales, aunque no directamente pero sí se llega a través de este tipo de actividades al goce efectivo de algunos de estos derechos de los niños, niñas y adolescentes, de adultos mayores, de personas dedicadas a ciertas disciplinas como modo de vida y sustento, y dependiendo del caso se podría llegar a un sinfín de relaciones normativas entre estas actividades deportivas guiadas y el goce efectivo de los derechos de las personas. Sin embargo, esto no es algo que el Estado deje a libre oferta de quienes decidan dictar clases guiadas, sin reglamentación ni exigencia de requisitos mínimos, ya que el legislador consideró que estas actividades por ser tan importantes y por estar ligadas al efectivo goce de varios derechos de las personas debía estar sujeta a un rigor técnico mínimo.

El Congreso de la República, profirió la ley 2521 del 2025 “por medio de la cual se establece el Código Deontológico y Ético del entrenador deportivo en Colombia, se define el proceso disciplinario para el entrenador deportivo y se dictan otras disposiciones” y en ella se encuentran los parámetros para la práctica del ejercicio de entrenador deportivo, donde se identifica un requisito mínimo contenido en el numeral 13 del artículo 6 exigiendo que entrenador o instructor deportivo deberá contar con la acreditación expedida por el Colegio de Entrenamiento Deportivo. Así que, el entrenador deportivo que se ajuste a lo dispuesto en la mencionada ley, podrá ejercer su disciplina sin limitaciones, pero ejerciéndola dentro de las sanas costumbres, la moral y la ética profesional.

- **DISPOSICIÓN, CUIDADO Y ADMINISTRACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES EN LA P.H.**

La propiedad horizontal está regulada por la ley 675 del 2001, y en ella establece que las zonas comunes son de uso de todos los copropietarios, que existen zonas comunes más importantes que otras por ser esenciales, que estas zonas comunes pueden variar su uso si así lo establece la Asamblea General y se incorpora en el R.P.H., y se dictan más disposiciones al respecto, pero la más importante es la contenida en el artículo 51 numeral respecto a las obligaciones del administrador “Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”, que se repite como obligación en el R.P.H artículo 83 numeral X. Así las cosas, es claro que el cuidado de las zonas comunes le corresponde 100% al administrador de la copropiedad, y que debe tomar todas las medidas necesarias para ello, sin necesidad de aprobación por parte de otro órgano de la copropiedad, sino que actúa en la independencia y autonomía que ofrece la función de administrador para el ejercicio de sus funciones y cumplimiento de obligaciones.

Dicho lo anterior, le corresponde al administrador, y no a la Asamblea ni al Consejo de Administración el velar por el cuidado y conservación de las zonas comunes, por ende, el autorizar o no el uso de ellas para actividades deportivas guiadas, siempre y cuando NO INCORPORE la suscripción de contratos o acuerdos escritos, porque de tal forma sí debe el administrador solicitar la autorización del Consejo de Administración, de acuerdo a lo contenido en el literal III del artículo 78 del R.P.H. No se encuentra ninguna disposición legal (ley 675/2001), ni reglamentaria (R.P.H.) donde estipule que hay zonas comunes “expresamente” destinadas al deporte y recreación, sin embargo, no se puede desconocer que cada bien común tiene un “destino ordinario”, esto es, que tiene una forma adecuada de uso y cada espacio se circunscribe a ciertas actividades. De tal manera que las zonas del parque y el gimnasio sí se pueden entender como de uso exclusivo para el deporte y la recreación. (ver art. 36 del Reglamento de Propiedad Horizontal).

- **DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENTRENADORES DEPORTIVOS O RECREATIVOS DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA COPROPIEDAD.**

Ciertamente los entrenadores deportivos tienen unos requisitos establecidos para el ejercicio de su profesión, empero, cuando pretenden realizarlas dentro de una copropiedad se deben ajustar a los requisitos adicionales que establezca la ley 675 del 2001, el Reglamento o la administración, así las cosas, no se recomienda a la administración que permita el desarrollo de estas actividades dentro de la copropiedad sin que se cumplan como mínimo los siguientes requisitos:

1. El entrenador o instructor deportivo deberá contar con la acreditación expedida por el Colegio de Entrenamiento Deportivo, como lo exige el numeral 13 del artículo 6 de la ley 2521 del 2025. Se reitera que esto no es un requisito caprichoso de la administración, sino que obedece a una exigencia legal con el fin de cuidar la salud, integridad y seguridad de las personas que reciben las clases o tutorías dentro de la copropiedad.
2. Contar con la constitución de una póliza a favor de la copropiedad por los daños que puedan ser causados por el instructor o sus alumnos a las instalaciones o equipos de propiedad de Bosque San Ángel P.H.
3. Contar con la constitución de una póliza ante accidentes deportivos que ampare gastos médicos, incapacidades y fallecimiento, para cada uno de los alumnos.
4. Entregar a la administración el listado de alumnos, a fin de determinar que los alumnos sean residentes o copropietarios, y en caso de ser ajenos a la copropiedad mencionar cual es el residente o copropietario que autoriza el ingreso, esto con el fin de determinar quién es responsable solidariamente en caso de que algún visitante cause un daño en las instalaciones o equipos de la copropiedad.
5. Entregar a la administración, copia del formato de consentimiento informado, de cada uno de los alumnos, o sus representantes legales, donde aceptan realizar las prácticas en el espacio común acordado con la administración.

Los anteriores requisitos, pueden variar, adicionando o suprimiendo alguno de ellos a fin de lograr el goce de las zonas comunes por parte de los residentes o copropietarios, pero siempre velando por la seguridad de la copropiedad en general.

El establecimiento de requisitos para que se puedan realizar las actividades de entrenador deportivo de la copropiedad no debe ser visto como una talanquera, pues la finalidad no es poner un sinfín de límites para que nadie realice estas, sino que obedece a proteger las zonas comunes ante algún daño; las instalaciones y elementos deportivos del deterioro por uso excesivo por parte de personas que no son residentes ni copropietarios; futuras demandas en contra de la copropiedad por algún accidente sufrido o causado con ocasión a estas clases dictadas por entrenadores personales.

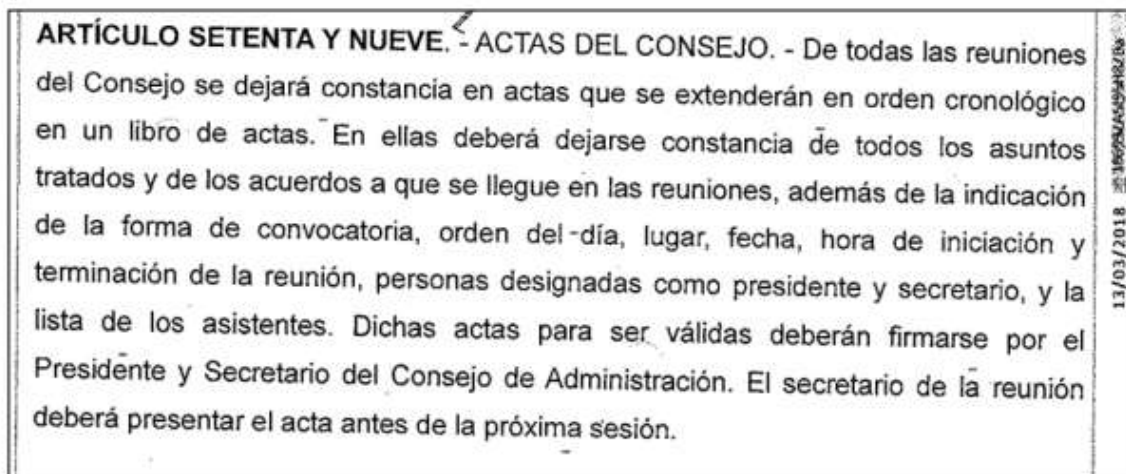
Esto con el fin de evitar detrimentos patrimoniales en la copropiedad, y se reitera en este punto, que la decisión y responsabilidad de ello recae exclusivamente en el administrador, como encargado de la conservación de las zonas comunes.

ANÁLISIS ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL 01-NOV-2024

A la solicitud de concepto jurídico se anexa un acta del Consejo de Administración, de la reunión realizada el primero de noviembre del 2024.

RESPECTO A LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, no se encuentra nada irregular en los temas tratados por los consejeros, además se encuentra dentro de las funciones del Consejo el autorizar al administrador para realizar cualquier acto.

FRENTE AL ACTA: Dejando a un lado el contenido del acta, es decir los temas tratados en esa reunión, nos enfocamos en los requisitos formales de validez de las actas del Consejo de Administración, contenidos en el artículo 79 del R.P.H.



Omitiendo los requisitos formales del contenido del acta, nos enfocaremos en el principal requisito de validez respecto a la suscripción del acta, ya que por disposición reglamentaria es completamente necesario que el acta sea firmada por el Presidente y el Secretario del Consejo, LO QUE NO SE APRECIA EN EL ACTA con fecha del 01 de noviembre del 2024.

Las firmas contenidas en el acta mencionada, son de la señora Aura marcela Cuellar, en su calidad de administradora, y los señores Ingry Loraine Cogua y Guillermo Arnulfo Vásquez, en calidad de "permutantes", por lo que se pone en tela de juicio la validez de dicha acta.

Acontecen varias situaciones que son jurídicamente inviables:

1. El acta no cumple con el requisito establecido en el artículo 79 del R.P.H., por no contener la firma del presidente y el secretario del Consejo, es decir que es un acta INVALIDA.
2. El acta fue suscrita como si esta hiciera lea veces de un contrato, lo que no tiene sentido legal, puesto que el orden correcto sería que el Consejo autorice las prácticas deportivas guiadas en un acta firmada por el presidente y el secretario, y que, por otra parte, EN OTRO DOCUMENTO, el administrador realice el acuerdo con los prestadores del servicio deportivo.

3. Las actas del Consejo no requieren ser sometidas a presentación personal o autenticación de firmas en notaría

RECOMENDACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN

En ejercicio de las funciones del administrador puede o no autorizar el uso de las zonas comunes sin necesidad de autorización del Consejo, siempre y cuando dicha autorización no involucre contratos o acuerdos escritos, entendiendo que toda la responsabilidad recae en cabeza del administrador que autorice.

NO SE RECOMIENDA, bajo ninguna circunstancia que la administración autorice ningún tipo de actividad, jornada, capacitación o reuniones sin el lleno de requisitos legales, y para el caso de los entrenadores deportivos la prestación de estos servicios sin la protección patrimonial que genera la constitución de las pólizas de seguro, o comprobar la idoneidad del entrenador.

El acta del 01 de noviembre del 2024, contiene una cláusula que permite al Consejo, dar por revocada la autorización si lo considera justificado. Frente al alcance del acta, y la responsabilidad que esta pueda generar frente a los permutantes por no permitir la realización de estas actividades dentro de la copropiedad, puede variar dependiendo de múltiples particularidades, se debe tener en cuenta si se causaron daños materiales en las instalaciones de la copropiedad o en los elementos deportivos prestados, estudiar el documento que pone fin al acuerdo y todo lo que de él haya sobrevenido.

Cordialmente;

LAURA XIOMARA ROJAS HERRERA
Representante Legal GLOBAL LEGAL ABOGADOS CONSULTORES
ESPECIALIZADOS S.A.S