

Prohibición de actuar en conflicto de interés aplicable a los administradores de las copropiedades

Hernando Bermúdez Gómez

Vivimos en un mundo en el que pulula el relativismo, tal como lo explicó y censuró el Papa Benedicto XVI. Cada uno piensa lo que quiere, asume que lo que concibe es correcto y se enfurece contra los que lo contradicen. En este momento de la historia hay abogados, particulares o jueces, que están reduciendo al Derecho a un conjunto de reglas legales. Desnucan la ciencia de sus conexiones éticas, morales y espirituales. Desconocen sus otras fuentes, como la costumbre, la jurisprudencia, la doctrina y los actos jurídicos. Violentan la hermenéutica reduciéndola al método gramatical, dando la espalda al método histórico, lógico, teleológico y a su carácter sistémico. Quienes fuimos formados en el cristianismo y en el humanismo (la creación de Dios es claramente humana) y no en el positivismo, rechazamos semejante degollamiento. Nuestro centenario [código civil](#) enseña: “*Art. 768 La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos esentos de fraudes i de todo otro vicio. — Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla i de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. — Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. — Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario. — Art. 769. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la lei establece la presunción contraria. — En todos los otros, la mala fe deberá probarse.*” La buena fe no es una categoría, institución o rama. Es un principio general del derecho. Es decir, es una piedra angular. Quien se adentra en una interpretación asumiendo que las personas no deben actuar de buena fe escoge el camino de la perdición. La vida humana, llena de buena y mala fe, es inconcebible si se asume que mientras no haya ley que lo prohíba las personas pueden obrar de mala fe. Ya los antiguos entendieron que el ser humano debe “*Vivir con honestidad, no dañar a los demás, dar a cada uno lo que le corresponde.*” (frase de Ulpiano “*Honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*”). Dejando esta cuestión en este estado, refirámonos ahora a los administradores de los bienes de terceros. Como bien se sabe existen muchos de estos, sea de cosas públicas o privadas, sea de cosas o establecimientos, sea de bienes o derechos. Todos ellos tienen el deber de obrar en beneficio de su mandante, propietario, socio, controlante, autoridad, etcétera. Es totalmente absurdo pensar que quien entrega algo en administración lo hace a sabiendas de que será perjudicado por su encargado. Y es antijurídico asumir que a falta de ley expresa una persona puede obrar en su beneficio o en el de un tercero en contra de quien ha confiado en él. Tratándose de entidades, primero los administradores se entendieron como mandatarios y luego como un órgano. Según el código civil mencionado, tratándose del mandato “*Artículo 2155. El*

mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. —Esta responsabilidad recae mas estrictamente sobre el mandatario remunerado. —Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, i se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.” Entregar la administración es esencia un acto de confianza. Esta debe ser respetada, honrada, observada. Nuestro [Código de Comercio](#) establece: “*Artículo 834. BUENA FE DEL REPRESENTANTE. En los casos en que la ley prevea un estado de buena fe, de conocimiento o de ignorancia de determinados hechos, deberá tenerse en cuenta la persona del representante, salvo que se trate de circunstancias atinentes al representado. —En ningún caso el representado de mala fe podrá ampararse en la buena fe o en la ignorancia del representante. —Artículo 835. PRESUNCIÓN DE BUENA FE. Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo.” “Artículo 863. BUENA FE EN EL PERIODO PRECONTRACTUAL. Las partes deberán proceder de buena fue exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.” “Artículo 871. PRINCIPIO DE BUENA FE. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.” “Artículo 1265. ABONO AL MANDANTE DE CUALQUIER PROVECHO. El mandatario sólo podrá percibir la remuneración correspondiente y abonará al mandante cualquier provecho directo o indirecto que obtenga en el ejercicio del mandato.” “Artículo 1268. DEBER DE INFORMACIÓN. El mandatario deberá informar al mandante de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión y entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato, dentro de los tres días siguientes a la terminación del mismo. —El mandatario pagará al mandante intereses por razón de la suma que esté obligado a entregarle, en caso de mora.” “Artículo 1271. PROHIBICIÓN DE USAR LOS FONDOS DEL MANDANTE. El mandatario no podrá emplear en sus propios negocios los fondos que le suministre el mandante y, si lo hace, abonará a éste el interés legal desde el día en que infrinja la prohibición y le indemnizará los daños que le cause, sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes al abuso de confianza. —La misma regla se aplicará cuando el mandatario dé a los dineros suministrados un destino distinto del expresamente indicado.” “Artículo 1274. PROHIBICIÓN AL MANDATARIO DE HACER CONTRAPARTE DEL MANDANTE. El mandatario no podrá hacer de contraparte del mandante, salvo expresa autorización de éste.” Téngase en cuenta que hoy en día el Código de Comercio dispone: “*Artículo 100. ASIMILACIÓN A SOCIEDADES COMERCIALES - LEGISLACIÓN MERCANTIL. Se tendrán como comerciales, para todos los efectos legales las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles. Si la empresa social comprende actos mercantiles y actos que no tengan esa calidad, la sociedad será comercial. Las sociedades que no contemplen en su objeto social actos mercantiles,**

serán civiles. —Sin embargo, cualquiera que sea su objeto, las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos, a la legislación mercantil.” Por su parte la [Ley 1314 de 2009](#) dispuso: “*Artículo 15. Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.*” Si lo anterior es poco considérese el Código Penal cuando señala: “*Artículo 249. Abuso de confianza. El que se apropie en provecho suyo o de un tercero, de cosa mueble ajena, que se le haya confiado o entregado por un título no traslativo de dominio, incurrirá en prisión de dieciséis (16) a setenta y dos (72) meses y multa de trece punto treinta y tres (13.33) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes. —La pena será de prisión de dieciséis (16) a treinta y seis (36) meses y multa hasta de quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes. —Si no hubiere apropiación sino uso indebido de la cosa con perjuicio de tercero, la pena se reducirá en la mitad.*” “*Artículo 250A. El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. —Con las mismas penas será castigado el directivo, administrador, empleado o asesor de una sociedad, asociación o fundación que, por sí o por persona interpuesta, reciba, solicite o acepte una dádiva o cualquier beneficio no justificado, en perjuicio de aquella. —Cuando la conducta realizada produzca un perjuicio económico en detrimento de la sociedad, asociación o fundación, la pena será de seis (6) a diez (10) años. —Artículo 250B. El administrador de hecho o de derecho, o socio de cualquier sociedad constituida o en formación, directivo, empleado o asesor, que en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, disponga fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contraiga obligaciones a cargo de esta causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*”

Abordemos ahora una tercera cuestión. Si el derecho es un sistema ¿qué hacer cuando parece que haya un vacío? Es entonces cuando se acude a la Integración del derecho, conforme a la cual debe aplicarse la analogía. Muchísimos años hace que la Corte Constitucional, en sede de tutela, aplicó la analogía en materia de propiedades horizontales resolviendo el asunto con base en las reglas del derecho de sociedades. Resulta que la propiedad horizontal otorgada por escritura pública y registrada en los respectivos folios de

matrícula inmobiliaria se describe por la Ley 675 de 2001 así: “*Artículo 33 .Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. —Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.*” Dada la similitud entre los órganos de la propiedad y de las sociedades, incluidos los administradores, no cabe más que la aplicación extensiva dispuesta por la ley o la analogía funcional aceptada por la Corte. Es claramente antijurídico sostener que los administradores de las copropiedades pueden actuar en contra de éstas, o beneficiarse sin permiso de su estado, o actuando en favor de terceros y en contra de la administración que se les ha confiado.

Bogotá, marzo 23 de 2026.