



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Noviembre 26 de 2010

Rad.- 1200-E2-148202

Señora
EHIDEE ISABEL GÓMEZ
Calle 152 N° 13-26
Tel. 2687702
La Ciudad

Referencia: Administración por Persona Jurídica, Derecho de Petición No. 4120-E1-148202 del 17 de noviembre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 22 de noviembre de 2010.

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

Consulta 1:

- “1o. Dentro del marco legal establecido por la Ley 675 del 2001, y las demás normas referentes a ADMINISTRACIÓN, es viable que la compañía ADMINISTRADORA se ausente del giro diario de administración delegando para ello a un copropietario?
2o. Existe algún mecanismo legal para regularizar este tipo de administración?”

En el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 se establece que: “La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo”; igualmente, contempla que “Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto”.

En virtud de lo anterior, se puede inferir que existiendo un administrador (bien sea persona natural o jurídica), es a éste a quien le compete ejercer las funciones asignadas mediante la ley¹ o el reglamento de propiedad horizontal, tendientes a cumplir con sus facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

¹ En términos generales, se puede decir que la mayor parte de funciones legales del administrador se encuentran consagradas en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

De otra parte, cabe mencionar que los servicios prestados por las empresas administradoras de la propiedad horizontal se encuentran convenidos en el respectivo contrato celebrado entre ésta y la copropiedad, por lo que cualquier incumplimiento faculta a la otra parte para acudir a la jurisdicción ordinaria para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas o para dar por terminado el respectivo contrato de vinculación.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago