



Bogotá D.C., Diciembre 29 de 2009

1200-E2-155136

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

Referencia: Diligenciamiento de Formularios en la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-1155136 del 18 de diciembre de 2009.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 21 de diciembre de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su inquietud 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia:

“1°) ¿Es pertinente que los Administradores de los citados inmuebles, requieran de los propietarios de los apartamentos, el diligenciamiento con regular frecuencia, de formularios que además de estar sustentados en cuanto a la propiedad del bien raíz, de certificados actualizados de tradición y libertad, contengan informaciones sobre las personas que los habiten, su nivel educativo, su profesión, su ocupación u oficio, su documento de identificación así como de los empleados, las características de los vehículos que se estacionen en los parqueaderos del predio?

2°) ¿Es factible también exigir a los propietarios que no envíen las informaciones, dentro del plazo determinado, el pago de los costos que haya demandado la obtención el certificado de tradición y libertad, cobro que hará parte de la factura por concepto de cuota de administración ¿

3°) ¿Si el trámite anterior es factible, con que frecuencia es aceptado, teniendo en cuenta que la información sobre la propiedad debe obtenerse en el momento en que se habita, ora por los propietarios o ya por los arrendatarios, en su condición de residentes y que mientras esta posesión no se modifique no hay justificación para requerirla?”(sic)

Como es de su conocimiento, la Ley 675 de 2001 *“regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la*



*propiedad*¹. Siendo la persona que ostenta la representación legal de la propiedad horizontal el administrador, según lo establecido por el artículo 51 ibídem.

En virtud de lo anterior, con la finalidad de garantizar la seguridad y convivencia pacífica, el régimen de propiedad horizontal estableció que se deben llevar libros de registro de propietarios y residentes, los cuales son llevados bajo la responsabilidad del administrador², en virtud de lo cual, es quien determina los datos que se deben exigir para ser consignado en el registro de propietarios, siempre y cuando cumplan con la finalidad de los mismos.

Respecto al cobro de los costos que implique por parte de la propiedad horizontal para la recopilación de la información que deben contener los libros de registro de propietarios y residentes, y la frecuencia de recopilación de dicha información, deben ser aspectos que regule la Asamblea General de Propietarios quien es el órgano de dirección de la persona jurídica constitutiva de la propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

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

Cordialmente,

LIGIA STELLA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano

¹ Ley 675 de 2001, artículo 1.

² Ley 675 de 2001, artículo 51, numeral 2°.