

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 15-04-2024 09:13
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0025235 Folio Anexo:0 F.A.0
ORIGEN: 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO: MIGUEL ANGEL GIRALDO PEÑUELA / SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
ASUNTO: MIGUEL ANGEL GIRALDO PEÑUELA
OBS:

2024EE0025235



ASUNTO: Consulta – Vigilancia de la Propiedad Horizontal
Radicado 2024ER0042236 del 3/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 3/04/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que plantea controversias respecto de cuáles son las entidades que vigilan la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"Entidades que vigilan el cumplimiento de la Ley 675 de 2001 en lo tocante a las administraciones de los conjuntos (...) Le pregunte a Gemini la Inteligencia Artificial de google sobre el tema y es esto lo que me respondió."

Superintendencia de Notariado y Registro:

Vigila la legalidad de los actos de constitución, enajenación y gravamen de los bienes de propiedad horizontal.

Inscribe los reglamentos de propiedad horizontal.

Dirige y controla la actividad de los notarios y registradores.

Puede iniciar investigaciones administrativas y sancionatorias a las administraciones de los conjuntos.

Les agradezco su pronta respuesta (...)"

Es de advertir, que la Ley 675 de 2001³ no estableció una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal _____

administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un revisor fiscal.

Hechas las anteriores precisiones, es conveniente precisar que la Ley 675 de 2001 busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración; así las cosas, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal⁴. Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración (si lo hubiere) y el administrador del edificio o conjunto⁵.

La asamblea general por disposición legal está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevé la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues, la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

Otro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, es el consejo de administración, órgano que por ministerio de la ley⁶, solamente es obligatorio constituirlo en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. En los demás casos, esto es, edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con menos de treinta bienes privados, o en los de uso residencial integrado por más de treinta (30) bienes privados será potestativa la consagración de ese organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Por último, se considera necesario señalar que de conformidad con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cualquier conflicto que llegare a presentarse en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el

⁴ Artículo 32 de la Ley 675 de 2001

⁵ Artículo 36 de la Ley 675 de 2001

⁶ Artículo 53 de la Ley 675 de 2001

administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la copropiedad, puede resolverse acudiendo al comité de convivencia de la copropiedad, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0042236, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁷ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:
Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

⁷ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a petición es realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.