



Bogotá D.C., 30-Junio-2009

1200-E2-67878

Señor
Germán Correa
e-mail: info@targetchannel.net
Cali, Valle

Referencia: Empresas Administradoras de Unidades Residenciales, Consulta No. 4120-E1-67878 del 17 de junio 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 consulta de la referencia en donde se plantea que:

“Me gustaría conocer cuál es la entidad que regula las empresas administradoras de las unidades residenciales.” (sic)

La Ley 675 de 2001 es la norma que establece y regula los órganos de la propiedad horizontal, así en el artículo 36 determina que los órganos de dirección y administración de la persona jurídica son; la asamblea general, el consejo de administración y el administrador.

Esta ley dispone las funciones de cada uno de estos órganos de la administración y dirección así: asamblea general de propietarios en el artículo 38, dentro de las funciones de ésta como máximo órgano de la copropiedad adopta las decisiones conforme a las normas legales y al reglamento. Nombra al administrador cuando la copropiedad no tenga de acuerdo con sus reglamentos, consejo de administración (art. 50).

Por lo que se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica que regulara la gestión de las empresas administradoras de la propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de la administración conformados, entre otros, por el administrador.



Por lo cual, cuando se presente un conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o *entre aquellos o el administrador (empresa administradora)*, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. art. 435 y ss.).

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

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía