



Bogotá D.C., Junio 21 de 2010

1200-E4-073004

Señora
CARMEN CECILIA ORTEGA DE LOZANO
Calle 127 B No. 71 A – 99, Apto. 604
Tel. 6131391
La Ciudad

Referencia: Constitución Póliza Administrador, Derecho de Petición No. 4120-E1-73004 del 10 de junio de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 10 de junio 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:

PREGUNTA 1:

“1. Es la Superintendencia de Vigilancia la entidad competente para regular asuntos relacionados con la propiedad horizontal?”

La Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada fue creada por la Ley 62 de 1993, con el fin de ejercer inspección, vigilancia y control sobre los servicios de vigilancia, y no tiene dentro de sus competencias, la facultad de regular asuntos propios de la forma de dominio conocida como propiedad horizontal.

De otra parte, la Ley 675 de 2001 tiene por objeto regular “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. Estableciendo como órganos de dirección y administración “a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”².

¹ Ley 675 de 2001, Artículo 1.

² Ley 675 de 2001, Artículo 36.



En virtud de lo enunciado, se puede afirmar que el órgano competente para regular los aspectos relacionados con la propiedad horizontal es la asamblea general de propietarios en ejercicio de sus funciones como órgano de dirección de la copropiedad.

PREGUNTA 2:

“2. La ley 675 de 2001 da la posibilidad de constituir o no póliza de manejo y cumplimiento pero el reglamento de propiedad horizontal de nuestro edificio exige la constitución de esa póliza, dado lo anterior debe darse cumplimiento a lo establecido en el reglamento toda vez que no contraría la ley?”

La relación contractual con el administrador y la propiedad horizontal está dada por el respectivo contrato de vinculación, en el cual debe quedar pactada la constitución de las pólizas que la asamblea general de propietarios, el consejo de administración o el reglamento de propiedad horizontal determinen, según sea el caso.

Aunado a lo antedicho, se puede aseverar que la constitución de pólizas redunda en beneficio de la copropiedad, en tratándose de resguardar los intereses de la misma y buscar el cabal cumplimiento de las funciones del administrador.

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

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano