



Bogotá D.C., 17-Septiembre-2009

1200-E2-105258

Señora  
ROSA LEONOR MAYORGA MURGAS  
Carrera 50 No. 165-50, Bloque 1, Interior 3, Apto. 104  
e-mail: [rosimamu42@yahoo.es](mailto:rosimamu42@yahoo.es)  
Tel. 674 5290  
La Ciudad

Referencia: Funciones Consejo de Administración y Solución de Conflictos, Derecho de Petición No. 4120-E1-105258 del 9 de septiembre de 2009.

Respetada señora,

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 en donde se plantea que:

“(…)

¿Puede el Consejo abrogarse funciones que son de exclusividad de la asamblea de copropietarios?

¿Cuál es el procedimiento a seguir para que el consejo revoque la medida adoptada y que al parecer no piensa echar para atrás?” (sic)

Aunque el Régimen de Propiedad Horizontal no trae un listado de funciones del Consejo de Administración, a éste le compete tomar determinaciones necesarias para que la PH cumpla sus fines<sup>1</sup>, lo que implica, entre otras cosas, “... administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”<sup>2</sup>. No obstante lo anterior, el Consejo de Administración no puede abrogarse funciones que la ley ha asignado expresamente a la Asamblea General de Propietarios<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> “Ley 675 de 2001. Artículo 55. FUNCIONES. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”

<sup>2</sup> Ley 675 de 2001, Artículo 32.

<sup>3</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(…)

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

(…)” (Artículo que debe observarse en concordancia con el artículo 20 ibídem)



En cuanto a la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, le informo que 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, 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. arts. 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