



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Noviembre 23 de 2010

1200-E2-151023

Señor
ALFREDO BADEL
Calle 145 N° 17-69
Tel. 6269759
La Ciudad

Referencia: Vigilancia y Control de la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-144679 del 8 de noviembre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16 de noviembre 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:

Consulta 1:

“Me permito solicitarles información acerca de cual es la entidad encargada de vigilar a las personas jurídicas conformadas como propiedad horizontal, toda vez que existe un concepto jurídico en la página de la supersociedades que informa que la entidad que vigila a las personas jurídicas conformadas como propiedad horizontal es este ministerio.”

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 dirección y administración, teniendo que la asamblea general de propietarios dentro de sus funciones como máximo órgano de la copropiedad¹, debe adoptar las decisiones conforme a las normas legales y al reglamento, y realizar la elección y remoción del Revisor Fiscal y su suplente.

El artículo 56 de la Ley 675 de 2001 determina que el Revisor Fiscal es obligatorio en los conjuntos de uso comercial o mixto, correspondiendo a sus funciones las señaladas en la Ley 43 de 1990 o las de las normas que la modifiquen adicionen o complementen.

¹ Ver ley 675 de 2001. Artículo 38.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

Por lo que a manera de conclusión se puede advertir que la ley 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 administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal.

Adicionalmente, cualquier 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,

OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago