

910-14038

**DIRECCION DE DEMOCRACIA, GOBERNANZA,  
PARTICIPACION CIUDADANA, COMUNITARIA Y  
ETNICA**

**Radicado:** 14038  
**Fecha:** 22 de junio de 2021  
**Asunto:** Respuesta a su petición, queja o reclamo Radicado No. 15637

**SEÑOR(A)**

Anónimo

**DIRECCIÓN**

**CORREO**

PEREIRA-RISARALDA

Cordial Saludo,

De manera atenta nos permitimos dar respuesta a su petición, queja o reclamo radicada en nuestra entidad en la fecha 20 de junio del 2021 y con número 15637.

Según su requerimiento:

Descripción: Señor gobernador vivimos en la urbanización santa clara vía sanjuaquin vivienda prioritaria MZ 6 acudimos austed por que en la alcaldía de pereira no nos an echo caso por favor ayúdenos necesitamos que el 28 de junio nos colabore con un representante de vivienda orizontal pasa que el 28 nos conformaremos pero la presidenta patricia ospina de la torre 10 de la MZ 6 nos pesco muchas injusticias en estos 2 años y como ella es presidenta y también los del consejo y la señora presidenta con líderes an acusado d nosotros tenemos reunion para conformarnos con administración y estamos de acuerdo pero esta señora nombró ella y los del consejo esta señora administradora sin contar con la asambleas mayor y esta señora esta andmistrando otras Torres y esta abusando tanbn pidiendo seguro de arearas comunes muy alto precio la presidenta nos impone no tenemos de techos una amenaza que la cuota debe de ser alta que si no nos quitan el subsidio del gobierno por favor no nos abandonen además la costructora cemex nos entregó esto co mucha falencias tenemos humedades estamos sin caseta COMUNAL ayudenos señor gobernador quedamos atento

Respetuosamente le informamos

En atención a su oficio radicado en página web de la gobernación mediante el cual manifiesta que **"acudimos a usted porque en la Alcaldía de Pereira no nos han hecho caso y necesitamos que el día 28 de junio nos colaboren con un representante de vivienda horizontal, pues en esa fecha nos conformamos como administración"** en forma respetuosa nos permitimos comunicarles que esta Secretaría de Gobierno Departamental no tiene injerencia alguna en asociaciones de vivienda sometidas al modelo de régimen de propiedad horizontal.

910-14038

**DIRECCION DE DEMOCRACIA, GOBERNANZA,  
PARTICIPACION CIUDADANA, COMUNITARIA Y  
ETNICA**

No es competencia de la Gobernación del Departamento la vigilancia y control sobre las propiedades horizontales, incluso no hay norma legal, ni siquiera la Ley 675 de 2001, que le delegue de manera concreta a una autoridad pública el ejercicio del control y vigilancia sobre dichas organizaciones.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en su concepto 1200-E2-151023 dice 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."**

Los Alcaldes no ejercen tampoco labores de vigilancia y control sobre las Propiedades Horizontales, pues sólo llevan su registro de existencia y representación de las mismas. La única competencia que la Ley 675 de 2001 les otorga a las alcaldías frente a las Propiedades Horizontales, está en el artículo 8º, la cual, simplemente consiste en llevar el registro de existencia y representación.

Por consiguiente el control y vigilancia en una propiedad horizontal la ejercen los dueños en primer lugar, o sea, los propietarios que actúan como máximo órgano social y, como tal, tienen todo el poder para determinar el rumbo de la Propiedad Horizontal, incluso, de enderezar las cosas cuando están por mal camino, bien tomando decisiones como superior que es o simplemente nombrando y cambiando a administradores, miembros del consejo de administración, revisores fiscales, contadores y a cualquier otra persona natural o jurídica contratada o nombrada en la Propiedad Horizontal.

Por supuesto que, a su vez, el Consejo de Administración ejerce control sobre el Administrador y demás personal contratado, como contadores públicos, conserjes o aseadores, jardineros y los servicios de la empresa de vigilancia.

Asimismo, el Revisor Fiscal no solamente hace una labor de vigilancia y advertencia al máximo órgano social sobre el actuar de los administradores (*administrador y consejo de administración*), sino que también debe advertirle al mismo máximo órgano social cuando una de sus decisiones es contradictoria con la ley.

**"Artículo 76. Autoridades internas.** Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La Asamblea de Copropietarios.
2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria.
3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones."

Como ya anotamos, no hay leyes que den facultad a una entidad pública para que ejerza labores de vigilancia y control a las Propiedades Horizontales, no obstante, siempre que se presenten conflictos entre los

910-14038

**DIRECCION DE DEMOCRACIA, GOBERNANZA,  
PARTICIPACION CIUDADANA, COMUNITARIA Y  
ETNICA**

propietarios o tenedores (*arrendatarios*) o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de ley y del reglamento de propiedad horizontal, se puede acudir directamente ante un Juez de la República, pues acudir a órganos internos, por ejemplo, el Comité de Convivencia, es potestativo.

**"Artículo 77. Solución de conflictos.** Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo [58](#) de la presente ley.

**Los procedimientos internos de concertación NO constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles."**

Por ejemplo, cuando existe reclamo por parte de alguno de los actores mencionados, en el contenido de un acta por haberse tomado una aparente decisión que va en contravía de la Ley 675 de 2001 o de cualquier otra norma o los estatutos, el quejoso podrá acudir ante un Juez Civil a través de un Proceso Verbal Sumario. ([Art. 49 Ley 675 de 2001](#)).

**"Artículo 58. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

**PARÁGRAFO 1o.** Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

**PARÁGRAFO 2o.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**PARÁGRAFO 3o.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen."

910-14038

**DIRECCION DE DEMOCRACIA, GOBERNANZA,  
PARTICIPACION CIUDADANA, COMUNITARIA Y  
ETNICA**

Por todo lo anterior se puede concluir que el mayor **control** y vigilancia del cumplimiento de las leyes y normas que regulan la **propiedad horizontal** la **ejerce** el **REVISOR FISCAL** como ente **externo** y el **CONSEJO DE ADMINISTRACION** como ente **interno**.

En consecuencia, debemos reiterar que no corresponde a la Gobernación del Departamento la intervención en las decisiones que se toman en una propiedad horizontal, razón por la cual no puede delegarse representante oficial para que asista a asambleas de copropietarios.

Atentamente,



**ISRAEL ALBERTO  
LONDOÑO LONDOÑO**  
Secretario(a) de Despacho  
Grado 10  
DESPACHO DE LA  
SECRETARIA DE  
GOBIERNO

Elaborado por: Hector Hincapié Escobar