

**CONTROL Y VIGILANCIA DE LA PERSONA JURIDICA QUE SURGE DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOGOTÁ EN EL MARCO DE LA NORMATIVIDAD
VIGENTE A 2022, CON ENFOQUE EN ESTRATOS UNO, DOS Y TRES**



JULIO CESAR TOVAR ROJAS

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FACULTAD DE DERECHO

BOGOTÁ D.C. AGOSTO DE 2022

**CONTROL Y VIGILANCIA DE LA PERSONA JURIDICA QUE SURGE DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOGOTÁ EN EL MARCO DE LA NORMATIVIDAD
VIGENTE A 2022, CON ENFOQUE EN ESTRATOS UNO, DOS Y TRES**

ASESORES

ASESORA TEMÁTICA: OLENKA DENISS WOOLCOTT OYAGUE

ASESORA METODOLÓGICA: MYRIAM SEPÚLVEDA LÓPEZ

JULIO CESAR TOVAR ROJAS

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FACULTAD DE DERECHO

BOGOTÁ D.C. AGOSTO DE 2022

NOTA DE ACEPTACION

ASESORA TEMATICA

OLENKA DENISS WOOLCOTT OYAGUE

ASESORA METODOLÓGICA

MYRIAM SEPÚLVEDA LÓPEZ

JURADO TEMATICO

JHON JAIRO GARCIA LOPEZ

JURADO METODOLOGICO

NANCY SOLANO DE JINETE

PRESENTADO EL DIA DIECISÉIS (16) DE MES DE AGOSTO DE 2022

AGRADECIMIENTOS

En el desarrollo de la carrera intervienen diferentes personas, unas impulsaron su inicio, otras apoyaron con su paciencia y acompañamiento todo el proceso hasta su culminación. En este proceso existieron personas que dejaron un aprendizaje más allá de lo netamente académico.

Primero debo agradecer a mi esposa Kimberly Torres por su amor, apoyo y paciencia, a mi madre, Noemi Rojas por creer siempre en mí, sin ellas hubiese sido imposible tener la dedicación necesaria para esta carrera.

Igualmente es necesario agradecer a quienes me brindaron oportunidades para mi crecimiento laboral y profesional, en especial en el inicio de la carrera, Catalina Suarez Bedoya por creer en mi en el momento indicado, Edward Arias Rubio quien me impulso en la parte laboral y me brindo el apoyo para lograr que la alternativa de solución propuesta pueda convertirse en realidad y a Carolina Cobos Pérez quien fue, en el ámbito laboral, mi mentora en lo que en derecho se refiere.

DEDICATORIA

A mi esposa y mi familia

Kimberly, Russell y Santy quienes hacen parte del objetivo de crecer en mi carrera profesional.

A mi madre

Noemi Rojas por su apoyo incondicional en cada momento

,

las opiniones expresadas en el presente documento son de responsabilidad exclusiva del autor y no comprometen de ninguna forma a la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca y/o a su facultad de derecho

RESUMEN

En Bogotá, al igual que en gran parte del país, está en constante aumento el número de conjuntos residenciales y edificios, al igual que el número de unidades habitacionales por copropiedad, predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Este sistema de vivienda está regulado por la ley 675 de 2001, norma con más de 20 años de vigencia sin actualización alguna, en un sistema que ha tenido cada vez diferentes dificultades en su funcionamiento, en especial en estratos uno, dos y tres. Esta ley establece que de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal surge una persona jurídica sin ánimo de lucro, personería jurídica que es otorgada por el ente territorial correspondiente, entidad que igualmente certifica su existencia y representación legal.

Constantemente se conocen diferentes problemáticas presentadas por actos jurídicos y administrativo incorrectos y en algunos casos corruptos, realizados por los órganos de administración de esta persona jurídica, sin embargo, los propietarios no tienen un ente ante quien acudir para prevenir la afectación a los bienes y recurso de los copropietarios, todas las acciones pueden impetrarse mediante demandas civiles y denuncias penales, pero solo una vez se consuman las afectaciones. Igualmente, la falta de conocimiento de los miembros del consejo de administración de las diferentes copropiedades y de los mismos propietarios y residentes permite que se vulneren derechos y recurso de quienes hacen parte de cada conjunto, sin existir un ente al cual se pueda acudir para realizar inspección vigilancia y control.

La respuesta de la administración distrital como del gobierno nacional cuando se acude para prevenir esta problemática es la existencia de facultad ni competencia para intervenir en la Propiedad Horizontal. Haciendo revisión de la normatividad vigente a 2022 si existe facultad para el control de la persona jurídica, igualmente se han tramitado diferentes

proyectos de ley para la modificación de la ley 675 de 2001, iniciativa que han sido archivadas. Igualmente, a nivel internacional también se evidencia la necesidad de este control, por lo tanto es necesario actualizar la ley 675 de 2001 definido el cómo y el que se debe controlar frente a la Propiedad Horizontal, separando el control de lo estrictamente urbanístico, no es el control de la figura física si no de la persona jurídica, por ende deben existir las herramientas necesarias para la inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal.

Palabras clave: Propiedad Horizontal, inspección, vigilancia, control,

ABSTRACT

In Bogotá, as in much of the country, the number of residential complexes and buildings is constantly increasing, as is the number of housing units by co-ownership, properties subject to the horizontal property regime. This housing system is regulated by Law 675 of 2001, a rule that has been in force for more than 20 years without any updating, in a system that has had different difficulties in its operation, especially in strata one, two and three. This law establishes that from the constitution of the properties to the horizontal property regime, a non-profit legal entity arises, legal status that is granted by the corresponding territorial entity, an entity that also certifies its existence and legal representation.

Different problems presented by incorrect legal and administrative acts and in some cases corrupt, carried out by the administrative bodies of this legal entity, are constantly known, however, the owners do not have an entity to turn to in order to prevent an affectation to the assets and recourse. of the co-owners, all actions can be filed through civil lawsuits and criminal complaints, but only once the affectations are consummated. Likewise, the lack of knowledge of the members of the board of directors of the different co-ownerships and of the owners and residents themselves has allowed the rights and recourse of those who are part of each group to be violated, without there being an entity to which one can go to carry out inspection, surveillance and control. The response of the district administration as well as the national government when it comes to prevent this problem is the existence of power or competence to intervene in the Horizontal Property. Reviewing the regulations in force by 2022 if there is power to control the legal entity, different bills have also been processed for the modification of Law 675 of 2001, an initiative that has been archived. Likewise, internationally The need for this control is also evident, therefore it is necessary to update Law 675 of 2001, defining how and what should be controlled against Horizontal Property,

separating the control from the strictly urbanistic, it is not the control of the figure physical if not of the legal person, therefore there must be the necessary tools for the inspection, surveillance and control of the legal person that arises from the constitution of the properties to the Horizontal Property regime.

Keywords: Horizontal property, inspection, surveillance, control,

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	14
1. Ubicación del Problema	17
1.1. Descripción del problema.....	17
1.2. Formulación del problema	18
1.3. Justificación	18
1.4. Objetivos.....	20
1.4.1. General.....	20
1.4.2. Específicos.....	20
2. Marco Teórico Conceptual	22
CAPITULO I	22
2.1. La autonomía de la Propiedad Horizontal	22
2.1.1. Propiedad Horizontal, autonomía incontrolada	22
2.1.2. La ambición de poder y las formas de desarrollarlo en la Propiedad Horizontal	28
2.1.3. Control y vigilancia de la Propiedad Horizontal como ente sin ánimo de lucro	32
CAPITULO II	40
2.2. Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y en el mundo	40
2.2.1. Marco histórico	40
2.2.2. Crecimiento de la Propiedad horizontal en Bogotá.....	42
2.2.3. Marco jurídico	43
2.2.4. Marco constitucional	57
2.2.5. Control de la Propiedad Horizontal, derecho comparado Chile, Francia, Perú	59

2.2.6.	Intentos de modificar el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia...	69
CAPITULO III		93
2.3.	Inspección, vigilancia y control de la persona jurídica que surge de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal	93
2.3.1.	La Propiedad Horizontal como entidad sin ánimo de lucro	93
2.3.2.	La facultad de inspección, vigilancia y control del poder ejecutivo a la luz del artículo 189 de la constitución política de Colombia.....	97
2.3.3.	Manejo de la inspección, vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro en Colombia.	98
2.3.4.	Control de las entidades sin ánimo de lucro, vacío normativo frente a la Propiedad Horizontal.....	101
2.3.5.	Vacío jurídico frente a la facultad de inspección, vigilancia y control de la Propiedad Horizontal.....	102
2.3.6.	Organismos que deben ejercer inspección, vigilancia y control a la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal.	105
2.3.7.	Cómo debe realizarse el control de la Propiedad Horizontal	107
2.3.8.	Que debe controlarse en la Propiedad Horizontal	109
3.	Formulación de Hipótesis	112
4.	Marco Metodológico	112
4.1.	Línea de investigación.....	112
4.2.	Forma de investigación.....	113
4.3.	Método de investigación	113
4.4.	Paradigma de investigación	114

4.5.	Tipo de estudio.....	114
5.	Conclusiones o consideraciones finales.....	116
6.	Alternativas de solución	122
6.1.	Alternativa de solución jurídica.....	122
6.1.1.	Alternativa de solución a largo plazo.....	122
6.1.2.	Alternativa de solución a mediano plazo.	125
6.2.	Alternativa de solución socio jurídica	128
7.	Citas Bibliográficas	129
8.	Anexos	133

Introducción

La Propiedad Horizontal se ha convertido en la forma de vivienda predominante en Bogotá, a raíz del crecimiento de la estructura urbana, el incremento de zonas residenciales y el aumento demográfico de la población que reside en la ciudad (UAECD U. A., 2018). La disminución de terrenos para construcción ha obligado a que se optimicen los espacios, es ahí donde la construcción de múltiples unidades habitacionales en edificios o terrenos pequeños satisface la necesidad de vivienda (Ballén, 2009) .

El constante aumento de propiedades residenciales por terreno ha producido que una cantidad considerable de población resida en espacios compartidos, generando relaciones de convivencia entre vecinos, muchas veces impuestas, sin una preparación adecuada, en especial de propietarios que no tienen cultura de convivencia en unidades comunes, desarrollando variedad de conflictos y creando climas de tensión entre los residentes (Barbosa, Garcia, & Velasquez, 2016).

Al constituirse cada uno de las copropiedades bajo el régimen de Propiedad Horizontal, surge una persona jurídica, sin ánimo de lucro, que tendrá la función de administrar, reglamentar y realizar las acciones necesarias a fin de garantizar la adecuada inversión de los recursos percibidos por concepto de cuotas de administración entre otros ingresos, recursos que constituyen un fondo común de los copropietarios, con los cuales se financian todos los servicios que requiere la copropiedad, así como las obras que se decidan realizar dentro de la misma.

Esta persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal no cuenta a la fecha con una entidad que ejerza inspección, vigilancia y control sobre su funcionamiento, permitiendo así que se realicen diferentes acciones por parte de los órganos de administración que puedan afectar al conglomerado de propietarios, afectación que solamente puede ser denunciada o demandada una vez se consume, sin

que exista forma alguna de prevención de dicha afectación, en detrimento de los recursos e intereses de los copropietarios.

Esta investigación tiene como nodo la necesidad existir un ente que ejerza inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal para prevenir la afectación directa de los intereses y derechos de los copropietarios y residentes de dichos predios.

Para lo anterior se realiza un análisis documental de la normatividad vigente frente al tema de Propiedad Horizontal, personas jurídicas sin ánimo de lucro y en derecho comparado, el análisis de control de esta persona jurídica en tres países.

En este documento se analiza inicialmente cómo la autonomía incontrolada de esta persona jurídica se refleja en el funcionamiento de cada copropiedad como un mundo aparte del control de la administración gubernamental, al punto de que cada conjunto o edificio se comporta como un Estado en el cual se evidencian los diferentes elementos básicos que lo conforman, en especial el pacto social entre la población que habita el territorio en el que se construye la copropiedad, pacto en el que elige su gobierno interno así como su normatividad, decisiones que no cuentan con un ente que pueda dar su aval para ser ejecutados y que solamente puede ser demandado ante el procedimiento civil.

En el segundo capítulo se presenta el marco jurídico y constitucional colombiano y la comparación de los sistemas normativos de inspección, vigilancia y control en Chile, Francia y Perú, igualmente se realiza un análisis de los diferentes proyectos de ley orientados hacia la modificación de la ley 675 de 2001, proyectos que buscan la inclusión de la inspección vigilancia y control de la persona jurídica y los órganos de administración de la Propiedad Horizontal.

En el tercer capítulo la investigación se centra en la Propiedad Horizontal como persona jurídica y como el poder ejecutivo si tiene potestad para ejercer inspección

vigilancia y control sobre esta persona jurídica sin ánimo de lucro, realizando una comparación con el control que se realiza a otras personas jurídicas en Colombia.

Por último se realizara el análisis sobre las entidades que a nivel nacional deben cumplir la función de control de la persona jurídica objeto del presente estudio, igualmente qué organismos municipales y distritales deben hacerlo de forma descentralizada, en el marco de la jurisdicción propia de cada ente territorial, igualmente que debe controlarse frente a la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge de la Propiedad Horizontal y como debe realizarse este control por parte de las diferentes entidades, así una vez demostrada la necesidad de ejercer inspección vigilancia y control sobre la persona jurídica que surge de la constitución de un predio al régimen de Propiedad Horizontal, como la competencia que tiene el poder ejecutivo para realizar esta función, se proponen alternativas de solución para el problema en estudio.

Estas alternativas de solución que se proponen se centran en la modificación de la ley 675 de 2001, esta alternativa se establece a largo plazo, consistente en un proyecto de Ley el cual tiene como finalidad, entre otros puntos, establecer un ente estatal revestido con la facultad de realizar inspección vigilancia y control sobre las personas jurídicas que surgen de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal.

A mediano plazo, de acuerdo con la normatividad vigente, se presenta como alternativa de solución un proyecto de acuerdo, el cual tiene como objeto “Brindar herramientas para fortalecer las capacidades de los consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en el Distrito Capital, como apoyo a para el cumplimiento de sus funciones”, proyecto de acuerdo que se radico ante el Concejo de Bogotá bajo el número 435 de 2022, e inicio curso para el respectivo debate.

1. Ubicación del Problema.

1.1. Descripción del problema

Siendo las copropiedades espacios físicos en los que conviven cientos de personas, con problemáticas sociales entre los residentes y entre los órganos de administración (Barbosa, Garcia, & Velasquez, 2016), no existe un ente que ejerza vigilancia y control sobre la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal, como tampoco claridad jurídica sobre su funcionamiento, tanto administrativa como social, dejando al libre albedrío las decisiones y formas de actuar de los órganos de administración y de los residentes, sin elementos para el control de manejos presupuestales, decisiones arbitrarias o extralimitaciones

El régimen denominado Propiedad Horizontal regula la forma especial de dominio de naturaleza civil, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva (bienes privados) y derechos de comunes, regidos bajo un estatuto que define las obligaciones y derechos de los copropietarios. (ley 675, 2001).

En Bogotá existen 2.135.515 predios residenciales, de los cuales el 70 %; es decir 1.513.692 son sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, manteniendo una tendencia al alza cada año, del 58 % en el año 2008 paso al 70% en el 2018 (UAECD U. A., 2018), existiendo conjuntos residenciales en los que habitan hasta 3500 personas¹, el ente gubernamental solamente se limita a emitir certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.²

¹ El Conjunto Residencial La Estancia del camino Salazar I, ubicado en el barrio el recodo de la localidad de Fontibón, está compuesto por 970 unidades residenciales en las que el promedio de habitantes es de 4 por unidad residencial

² Le ley 675 de 2001 en su ARTÍCULO 8° establece “(...)La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto...La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal...En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales”.

Las normas sobre convivencia entre los residentes, formas de actuar de los entes de administración y funcionamiento interno de las copropiedades (Reglamento de Propiedad Horizontal, reglamento de convivencia) son formuladas y aprobadas por los copropietarios, sin un ente que determine la legalidad de estas normas así como las decisiones del administrador y el consejo de administración.

Los administradores encargados del manejo de los recursos y promover la convivencia de los residentes, no tienen el conocimiento necesario para ello, existiendo vacíos en las normas que establecen el perfil para este cargo, aunado a que los consejos de administración carecen de conocimiento en derecho, menos de las normas que regulan su copropiedad, se postulan más como apoyo a la administración y a actividades de su conjunto. No existe una norma marco que establezca las funciones del concejo de administración y su funcionamiento.

1.2. Formulación del problema

¿Cómo un ente está facultado para ejercer inspección, vigilancia y control sobre la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal en Bogotá en el marco de la normatividad vigente a 2022?

1.3. Justificación

La Propiedad Horizontal carece de una reglamentación legal que vigile y controle el funcionamiento de la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge de la constitución de los predios al régimen establecido en la ley 675 de 2001, en especial lo referente al funcionamiento de los órganos de administración. Los vacíos legales y el desconocimiento frente a este tipo de persona jurídica, que se establece como entidad sin ánimo de lucro

bajo un régimen especial el cual no está definido, impiden un desarrollo social y económico óptimo de los conjuntos, en especial en estratos 1,2 y 3, en los cuales, de acuerdo con el censo inmobiliario 2022, en el 2021 se construyó el 67,4 % de vivienda nueva en la ciudad. (UAECD U. a., 2022)

Actualmente los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal cuentan con una autonomía administrativa de la persona jurídica, sin orientación, control ni vigilancia, las inconformidades frente a decisiones legales y formas de administración no tienen un ente que preste el apoyo necesario para dirimir conflictos, especialmente para la prevención de estos.

Los administradores no cuentan con herramientas legales suficientes para regular la convivencia entre los residentes, igualmente los residentes y sus órganos de representación no cuentan con entes a quien acudir cuando se presentan irregularidades en las decisiones adoptados por los órganos de administración del conjunto.

Los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal están funcionando como nano- Estados a la deriva, en especial en estratos 1, 2 y 3, en los cuales los residentes no tienen el conocimiento o estudios académicos que sirvan como herramienta para ejercer control y dado el bajo ingreso de capital no es posible contratar personas idóneas que ejerzan una administración conveniente y el control fiscal adecuado, permitiendo que individuos sin una capacitación necesaria se encarguen del funcionamiento de la copropiedad.

El presente estudio se hace útil toda vez que es necesario analizar cada uno de los proyectos que han cursado en el congreso de la república en búsqueda de garantizar que la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge de la Propiedad Horizontal tenga un correcto funcionamiento. Es pertinente porque cada año surgen nuevas personas jurídicas por la constitución de nuevos predios al régimen de Propiedad Horizontal , que en Bogotá en los últimos 10 años pasa de un 58% a un 70% de los predios residenciales (UAECD U. a.,

2022) , convirtiéndose así la Propiedad Horizontal en la forma de organización social y residencial predominante en la ciudad, siendo así de interés para que los residentes de estos predios cuenten con un ente estatal de apoyo en su funcionamiento.

Es necesario tener en cuenta que no se encontraron otros escritos frente a este problema, así que el deseo es realizar el análisis necesario y la comparación con el funcionamiento de la persona jurídica en otros países a fin de encontrar los nodos que sirvan de base y como argumento para un proyecto de ley en el congreso de la república y así mismo para un proyecto de acuerdo en el concejo de Bogotá.

1.4. Objetivos

1.4.1. General

Establecer como un ente gubernamental está facultado para ejercer control sobre las decisiones jurídicas emitidas por los órganos de administración en los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en Bogotá en el marco de la normatividad vigente a 2022.

1.4.2. Específicos

- I. Analizar como la autonomía incontrolada de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal impide la protección de los bienes y presupuestos comunes de los copropietarios, así como sus derechos, especialmente en estratos uno, dos y tres.
- II. Realizar un análisis en derecho comparado de como en diferentes países se establece el control de la Propiedad Horizontal y en el contexto nacional las

- propuestas de modificación de la ley 675 de 2001 para incluir mecanismos de control y vigilancia de este régimen.
- III. Determinar la facultad legal que tiene el poder ejecutivo para realizar inspección y control sobre la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge de la constitución de los predios, al régimen de Propiedad Horizontal y que entidades a nivel municipal tendrían esta función en su territorio
 - IV. Plantear alternativas de solución jurídicas que den respuesta a la inspección, control y vigilancia de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal a nivel nacional y Distrital en Bogotá.

2. Marco Teórico Conceptual

CAPITULO I

2.1. La autonomía de la Propiedad Horizontal.

El régimen denominado Propiedad Horizontal regula la forma especial de dominio de naturaleza civil, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva (bienes privados) y derechos de comunes, regidos bajo un estatuto que define las obligaciones y derechos de los copropietarios. (Ley 675 de 2001). Siendo las copropiedades espacios físicos en los que conviven cientos de personas, con problemáticas sociales entre los residentes y entre los órganos de administración (Barbosa, Garcia, & Velasquez, 2016), no existe un ente que ejerza vigilancia y control sobre los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, como tampoco claridad jurídica sobre su funcionamiento, tanto administrativa como social, dejando al libre albedrío las decisiones y formas de actuar de los órganos de administración y de los residentes, sin elementos para el control de manejos presupuestales, decisiones arbitrarias o extralimitaciones, por tal razón se hace necesario analizar como la autonomía incontrolada de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal impide la protección de los bienes y presupuestos comunes de los copropietarios, así como sus derechos.

2.1.1. Propiedad Horizontal, autonomía incontrolada

Una sociedad como grupo organizado en búsqueda de un beneficio colectivo, necesita un territorio en el cual asentarse para consolidarse y organizarse, este es el principio de la conformación de un Estado. un conjunto residencial sometido al régimen de Propiedad Horizontal se convierte en lo que se define como Nano-Estado, para explicar este concepto y su consecuencia, se parte del concepto de Estado desde diversas posturas,

describiendo sus elementos constitutivos y las características de estos, para definir que un conjunto residencial sometido al régimen de Propiedad Horizontal tiene los elementos constitutivos de un Estado, adquiere una soberanía que le reviste de un poder autónomo y por la dimensión de su población y territorio se puede denominar como Nano-Estado, siendo perjudicial el otorgar esta autonomía y soberanía.

➤ **Propiedad Horizontal, Nano Estados**

Para definir que es un Nano-Estado, es necesario remitirnos al concepto de Estado cuya definición tiene tantas variantes como autores lo han estudiado, para esta ocasión no remitiremos a Rousseau quien define El estado como “Un cuerpo moral y colectivo compuesto de tantos miembros como votos tiene la asamblea, el cual recibe por este mismo acto su unidad, su -yo común, su vida y su voluntad” (Rosseau, 1975), frente a este cuerpo moral establece que es Estado cuando es pasivo y soberano cuando es activo.

Complementando este concepto Max Webber lo define como un orden jurídico y administrativo por el que se orienta la actividad del cuadro administrativo, y el cual pretende valides respecto de toda acción ejecutada en el territorio a que se extiende la dominación, (Weber, Economía y Sociedad, 2004) entendiéndose la actividad como la acción de la asociación, complementa este concepto afirmando que el Estado solo funciona cuando el orden administrativo tiene el monopolio legítimo de la coerción

De los conceptos de Rousseau y Weber se desprenden los elementos básicos de un Estado, población, territorio, poder político y monopolio legítimo de la fuerza, los cuales Vladimiro Naranjo explica de manera sucinta. El primer elemento es la población que está compuesta por un conjunto de personas, de seres racionales que persiguen fines individuales y colectivos, voluntariamente sometidas a la Constitución y a las leyes, el número de habitantes define la dimensión del Estado. (Naranjo, 2003, págs. 89-90).

Uno de los principios imperantes para la constitución de un Estado es una población asentada en un territorio, este segundo elemento constitutivo del Estado se entiende como el factor de la unidad del grupo que le permite a este tomar conciencia de sí mismo, diferenciándolo de los grupos vecinos, el territorio también es el ámbito espacial dentro del cual se ejerce el poder, voluntad y dominio del Estado y límite material de la acción efectiva de los gobernantes (Naranjo, 2003, págs. 105-108),

El tercer elemento formal del estado es el poder público, en el cual la población está sometido a una autoridad que se ejerce a través de sus propios órganos. (Naranjo, 2003, pág. 119) Esta autoridad revestida por el poder y la dominación definidos por Max Weber, la primera como probabilidad de imponer la propia voluntad, dentro de una relación social y la segunda como la probabilidad de encontrar obediencia a un mandato de determinado contenido entre personas dadas. (Weber, Economía y Sociedad, 2004, pág. 44) Este poder público igualmente está revestido por el monopolio exclusivo de la coerción, cuarto elemento del estado.

Vladimiro Naranjo expone un quinto elemento, la soberanía reconocida por otros Estados. La soberanía del Estado es el poder ejercido dentro del ámbito espacial donde se asienta la población. La soberanía externa se entiende cuando el Estado está colocado en pie de igualdad jurídica frente a los demás Estados que conforman la comunidad internacional, en el seno de un organismo internacional, en ejemplo las Naciones Unidas. (Naranjo, 2003, pág. 135) Para ello funda su argumenta en el artículo 1 de la Convención Panamericana sobre los Derechos y Deberes de los Estados de 1933, así: "El Estado como persona internacional debe reunirías condiciones siguientes: 1 Población permanente; 2o. territorio determinado, 3 Gobierno; 4 capacidad de entrar en relaciones con otros Estados". (Convencion Sobre Derechos y deberes , 1933).

Para dar una magnitud al tamaño de un Estado y teniendo en cuenta que los elementos que dan cuenta de la dimensión del Estado es principalmente la población y en

segundo lugar el territorio, en la unión europea existen pequeños estados reconocidos por este ente internacional, definidos como micro-estados, “pequeñas entidades políticas soberanas que se caracterizan por un escaso territorio, inferior a 1000 Km², una población pequeña,” comparada con el tamaño del territorio resulta bastante amplia, una gran densidad de población y, en la mayoría de los casos una importante riqueza económica. (Reig, 2005) Ejemplo de estos micro-estados son: Ciudad del Vaticano con 932 habitantes; Palau con 80.822 habitantes; San Marino con 31.716 habitantes; Seychelles con 41.188 residentes, entre otros, (S.L., 2012).

Entendiendo la unidad de medida frente al tamaño de un estado en cuanto al número de residentes y del tamaño de su territorio y conceptualizando los demás elementos constitutivos de un Estado ya mencionados, se evidencia porque una predio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, en cuanto a la dimensión de su población y territorio, se convierte en un Nano-Estado, un instituto político de actividad continuada, (Weber, Economía y Sociedad, 2004, pág. 44) de un tamaño menor a 1000 Km², una población pequeña, y con elementos constitutivos que tiene las características necesarias para considerarse como estado, en una medida reducida. Para ello se toma como ejemplo el Conjunto Residencial La Estancia del Camino de Salazar Etapa 1, ubicado en la Localidad de Fontibón, UPZ Zona Franca, Barrio La Estancia. Este conjunto cuenta con 940 unidades habitacionales en un territorio de aproximadamente 7.500 M² (Secretaria Distrital de Gobierno de Bogota, 2006) y una población aproximada de 3.200 residentes, (Cendales, 2010).

La población de este conjunto, como de cualquier predio sometido al régimen de Propiedad Horizontal se conforma por la adquisición de 940 Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, (Ley 675, 2001) pero con la característica de tener bienes comunes pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan

la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Ley 675, 2001) Esto significa que los 940 propietarios deben estar en común acuerdo de compartir bienes con los demás propietarios y sus familiares, en promedio tres por unidad, así mismo los comportamientos permitidos en estos, principio fundamental para la conformación del Estado para Rousseau, donde cada individuo se pone bajo la suprema dirección de la voluntad general y es considerado como parte indivisible de un todo, deposita en la voluntad general todo el poder convirtiéndose en un cuerpo soberano. (Rosseau, 1975)

➤ **La Soberanía En La Propiedad Horizontal**

El quinto y último elemento que comporta nuestra definición de Nano-Estado es la soberanía reconocida por un ente externo, en el caso de un Estado un ente internacional, en el caso del Nano Estado, esta soberanía la da el ente central gubernamental, que le entrega total autonomía sin control ni regulación, bajo el precepto de ser una forma especial de dominio, denominado Propiedad Horizontal, (Ley 675, 2001),

Cuando se expidió la ley 675 de 2001 estaba orientada exclusivamente a lo correspondiente a propiedad privada, se le dio total soberanía a las copropiedades para su dominio privado, desde este punto de vista Charles Rousseau , expresa que “hay colectividades públicas que poseen una población, un territorio y unos servicios públicos claramente definidos, sin que con ello puedan pretender la calificación de Estado” (Rosseau C, 1957, pág. 80) igualmente define el reconocimiento del estado es un acto declarativo “Reconocer a un Estado es dar testimonio de su calidad de tal; es decir, declarar que determinada entidad política será tratada como un sujeto de derecho , investido de plena capacidad jurídica” (Rosseau C, 1957, pág. 282) , El Artículo 8 de la ley 675 de 2001 , cumple esta función declarativa, dando como única función al ente gubernamental de realizar la inscripción y certificar la existencia como sujeto de derecho a un conjunto

residencial con plena capacidad jurídica, (Ley 675, 2001), el ente gubernamental se compara con la función del ente internacional que otorga la soberanía a un Estado, en este caso le otorga la soberanía a un conjunto residencial, convirtiéndolo en Nano-Estado.

La soberanía otorgada a un Conjunto residencial convirtiéndolo en Nano – Estado, representa el desprendimiento total del poder central frente a los comportamientos de los individuos en su relación social, " vínculos naturales, que eran muchos y firmes cuando el vecindario rural o la comunidad de aldea eran del tipo comunitario, no vinculan a las personas tanto como lo deberían en las enormes y complejas comunidades actuales" (Ross, 1901) igualmente del manejo a las finanzas y sistemas regulatorios que, bajo el poder revestido a los órganos de administración como sistema político interno, pueden afectar los residentes.

Es necesario limitar esta autonomía de los conjuntos residenciales, el 70% de la población de Bogotá reside en Nano-Estados (UAECD U. A., 2019), con tendencia al aumento. Estas sociedades organizadas no tienen elementos centrales que permitan un control del gobierno interno y del comportamiento de los residentes, así mismo los sistemas sancionatorios permitidos dentro de una Propiedad Horizontal puede limitarse exclusivamente a multas económicas, que en el caso de conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres no tiene gran significación dado que son propiedades bajo la protección de vivienda familiar, lo que les hace inembargables, haciendo que estas propiedades tengan una cartera totalmente incobrable, que limita su financiamiento, así mismo la autoridad de policía entrega su capacidad de sancionatoria en conflictos internos y contravenciones a la autoridad de administración, quien tiene capacidad limitada para ejercer el control de estas acciones contravencionales, por estas razones no es viable que existan Nano-Estados.

Se evidencia entonces como la autonomía otorgada a los conjuntos residenciales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, al igual que la dimensión de su población y territorio los convierte en Nano-Estados, revestidos de total autonomía pero desprendido de

un control central que al igual que no ejerce vigilancia y control, tampoco le brinda seguridad jurídica y fortalecimiento a la sociedad que la integra, de este mismo modo tampoco le ofrece beneficios por estar bajo la dimensión de una propiedad privada, razón por la cual los conjuntos residenciales tienen el beneficio de una soberanía pero el perjuicio de un abandono del gobierno central y por tanto la falta de acompañamiento en su proceso administrativo y de prevención de contravenciones, delitos frente a sus finanzas y la total falta de herramientas que puedan vigilar su funcionamiento y el control social de su población.

2.1.2. La ambición de poder y las formas de desarrollarlo en la Propiedad Horizontal.

La ambición de poder, esa característica que tienen los hombres en los espacios e instancias políticas y comunales y que orientan su actuar con estrategias tendientes a lograr un objetivo propio, por encima del bien general; esa propiedad que desarrollan algunos personajes con el fin de sentirse grandes, superiores ante los otros, deseando siempre un protagonismo principal en cualquier espacio; ese apetito por conseguir que sus ideas y planteamientos, sin importar los medios de manipulación, se materialicen, inclusive aun cuando no sean necesarios ni razonables; esa sensación de grandeza que tienen algunas personas por tener la capacidad de decisión sobre un grupo social, así esa decisión este en contravía de los demás; ese deseo de conseguir más fama, más seguidores, más reconocimiento. ¿Qué objetivo persigue en una propiedad horizontal la ambición de poder de un administrador en sus funciones o de un contradictor?

La Propiedad Horizontal más que un “Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general” (Ley 675, 2001) , es la conformación de una comunidad, un grupo

social con interés comunes, en la que se evidencian los elementos propios de un Estado, una población, un territorio determinado y un sistema de gobierno, además de una soberanía. En la dinámica de funcionamiento de un conjunto residencial es característico el surgimiento de personas con ambición de poder, poder no determinado esencialmente por un beneficio económico, pero si por interés personales, en su mayoría por la necesidad de ser protagonista frente a la comunidad y esto se logra a partir de la toma de decisiones que se convierten en normas para los propietarios.

La Propiedad Horizontal es el reflejo de lo político en la sociedad, comporta las mismas prácticas de relaciones de poder, la sujeción a normas y la contradicción a estas, por ende, el conflicto constante entre quienes formulan las normas, quienes las hace cumplir, quienes deben acatarlas y quienes no desean acatarlas, es allí donde confluye la ambición de poder dentro de esta comunidad, en especial por el beneficio personal en la formulación de estas normas.

Es entonces necesario para entender el objetivo de la ambición de poder en un conjunto residencial, definir sus núcleos de poder, esto es los elementos políticos y sociales que se articulan en una copropiedad.

➤ **Los conflictos de poder en la Propiedad Horizontal**

Al igual que en un Estado, los nano estados tienen conflictos de poder, donde confluyen intereses particulares, algunos sin sentido, pero que son orientadores a la toma de decisiones, esta ambición de poder en un nano estado se desarrolla, en lo que Michel Foucault define como Biopoder, “gestión de la vida como una forma de gobernar” (Foucault, 1977-1978) , el poder dentro de una copropiedad se ejerce sobre la gestión de la vida entre los residentes, que al manipularse por la ambición de una persona, sea el administrador o uno de sus contradictores, lleva a que en asambleas ordinarias o extraordinarias se tomen las decisiones que aquel que lidera, necesitan que se tomen.

Pero poniendo presente que la Propiedad Horizontal esta revestida de una total autonomía y sin entes que la controlen o vigile, los residentes se gobiernan a sí mismos bajo ciertas formas de autoridad, El autogobierno, componente esencial del biopoder (Foucault, 1977-1978), esta forma de autogobierno es la administración y el Consejo de Administración, el poder político en el nano estado, es en estos dos órganos donde se evidencia los núcleos de poder, en la administración por la concentración de poder, revestida por lo definido en la ley 675 de 2001.

El administrador, al tener definida sus funciones, tiene una concentración de poder, si bien la ley 675 de 2001 establece sus funciones, estas están orientados exclusivamente a lo económico, no a la convivencia, siendo este último el principal elemento conflictivo, por ende quien gobierna este nano estado, debe encontrar formas supralegales para el dominio de la población, por lo cual acude a la imaginación literaria cumpliendo una “función importante otorgando a estos estados normas de razonamiento legal y, sobre todo, judicial por medio de una concepción aristotélica del juicio práctico” (Nussbaum, 1997) concentrar el poder en un solo ente para el mantenimiento del nano estado.

Contrario a esto está el consejo de administración, órgano que no tiene funciones definidas, por lo tanto, se limita o a convertirse en ayudante del administrador o procurar controlarlo, pero en este afán de darse un papel relevante en el nano estado, y dado que no hay delimitación de sus funciones, interactúan en este órgano diferentes pujas de poder, ambiciones individuales en procura de conseguir un beneficio, ya sea un protagonismo o un favor personal.

Este nano estado también se enfrenta a grupos de presión, en los cuales sujetos que toman liderazgo en contra de las decisiones de los órganos de administración, hacen parte de la puja de poderes, sea porque no comparten lo definido o porque simplemente no comparten las personas que son elegidas para estos cargos.

Como se ve, un conjunto residencial tiene tres núcleos de poder en los que converge la ambición personal, la administración, el consejo de administración y los grupos de presión, sin un árbitro que dé respuesta.

En cada núcleo de poder existe una forma de manejo y de ambición. La administración, revestida de legalidad por estar determinada sus funciones en la ley 675 de 2001, pero exclusivamente en lo económico y manejo de bienes comunes, desarrolla lo que se conoce como teoría del ejecutivo unitario, que sitúa en la práctica al presidente, en este caso del administrador, por encima de la Constitución (en nuestro nano estado el reglamento de Propiedad Horizontal) y lo convierte en su intérprete de la ley, por ende se busca una concentración total del poder en el ejecutivo, desconociendo los demás órganos, interpretando el derecho con el objetivo de realizar acciones totalmente bajo su mando y dominio, (Calabresi, 2009). Esta teoría, en general sin conocerla, la desarrolla el administrador ya sea para su beneficio personal o para tener un real control de los residentes en la copropiedad.

El consejo de administración desarrolla esta misma teoría de interpretación de la ley por encima de otros mandatos pero para desconcentrar el poder del administrador, el presidente del consejo de administración quiere revestirse de un poder homogéneo al administrador, tan así que busca que no se tomen decisiones sin su aprobación, pero acude a lo que Martha C. Nussbaum describe en el caso de Michael Hardwick, al redactar de forma literaria lo que se establece el derecho, (Nussbaum, 1997) en búsqueda de seducir el oído de quienes interpretan las leyes, logrando manipular las decisiones, en este caso manipular a los demás miembros del consejo de administración o los residentes en la toma de decisiones de la asamblea de copropietarios. En este mismo espacio desarrolla esta forma de manipulación de las decisiones los grupos de presión.

Los agentes que confluyen en un nano estado como la propiedad horizontal, en búsqueda de manipular las decisiones a su conveniencia y forma de pensar utilizan

diferentes tácticas, algunas sin conocerlas de forma teórica, con el objetivo de revestirse de un mando o simplemente por un reconocimiento político en la sociedad conformada por los residentes, un sentimiento narcisista en un espacio sin relevancia real.

2.1.3. Control y vigilancia de la Propiedad Horizontal como ente sin ánimo de lucro

Siendo la Propiedad Horizontal la forma de vivienda predominante en Bogotá a raíz del crecimiento de la estructura urbana y el aumento demográfico de la población que reside en la ciudad (UAECD U. A., 2018) , se presentan múltiples problemáticas en cuanto a la garantía de una buena administración de las copropiedades, la sana convivencia entre residentes y el actuar de los órganos de autoridad existente en este tipo de copropiedades, en especial frente a las decisiones que se adoptan y que pueden afectar los derechos de los residentes y por ende generar conflicto entre ellos. Por lo anterior es necesario definir que los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal al organizasen como personas jurídicas sin ánimo de lucro de naturaleza civil (ley 675, 2001) deben tener un ente que ejerza vigilancia y control sobre sus actuaciones. No obstante, en el entendido que es una forma especial de dominio y la falta de facultad legal, la administración pública no ejerce ningún control sobre estas personas jurídicas.

La falta de vigilancia y control por parte de un ente externo otorga una autonomía total a los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal convirtiendo los conjuntos residenciales en Nano Estados. la población residente de un conjunto cumple con las características que la hacen elemento constitutivo de un estado, un pacto social, una acción con arreglo a valores y fines, y la constitución de un cuerpo soberano, la asamblea de copropietarios, que expresa la voluntad general y bajo su dominio, la población en Propiedad Horizontal se hace partícipe de una relación social llamada sociedad (Weber,

Economía y Sociedad, 2004) convirtiéndose en un cuerpo social, estado cuando es pasivo, conviviendo bajo unas normas acordadas y soberano cuando es activo representado en su voto en asamblea general, haciendo uso de su libertad y siendo participe de las decisiones (Rosseau, 1975), por ende en un conjunto residencial existe la democracia directa. Todo esto nos orienta en la medida del conjunto residencial como un Nano-Estado por la dimensión dada por la cantidad de población sentada en un territorio delimitado y organizada como un cuerpo político, además de la soberanía reconocida por un ente externo, en el caso de un Estado un ente internacional, en el caso del Nano Estado, esta soberanía la da el ente central gubernamental, que le entrega total autonomía sin control ni regulación, bajo el precepto de ser una forma especial de dominio, denominado Propiedad Horizontal, (Ley 675, 2001), Este cuerpo político, de acuerdo al artículo 33 del Régimen de Propiedad Horizontal (ley 675, 2001) tiene una asamblea general, un consejo de administración y un representante legal y administrador, por la naturaleza que establece la ley 675 de 2001, se conforma como entidad sin ánimo de lucro, pero carece de una un ente legal que vigile y controle su funcionamiento, convivencia de los residentes y propietarios, y funcionamiento de los órganos de administración. Los vacíos legales frente a este tipo de persona jurídica, que se establece como entidad sin ánimo de lucro bajo un régimen espacial el cual no está definido, impide un desarrollo social y económico óptimo de los conjuntos residenciales.

➤ **Propiedad Horizontal, Entidad sin Ánimo De Lucro**

Las entidades sin ánimo de lucro que surgen del régimen de Propiedad Horizontal deben tener vigilancia y control al igual que las entidades sin ánimo de lucro de las que tratan la ley 79 de 1988 y Decreto 427 de marzo 5 de 1996 entre otros, Gremiales, de beneficencia, juveniles, sociales, de bienestar social, democráticas, cívicas y comunitarias las cuales se organizan en fundaciones, asociaciones y corporaciones , entidades del sector

solidario y veedurías entre otras (C.C.B., Camara de Comercio de Bogota, 2014) las cuales están vigiladas por la cámara de comercio de cada ciudad como ente determinado por la administración pública en función de descentralización por colaboración, o por las alcaldías municipales.

La persona jurídica que nace del régimen de Propiedad Horizontal comparte la misma naturaleza y características que las entidades sin ánimo de lucro anteriormente mencionadas : son de carácter civil que se rigen por el derecho privado, en el caso de la Propiedad Horizontal esta naturaleza la establece el artículo 33 de la ley 675 de 2001; Persiguen un fin social o comunitario ; la fuente de ingreso son los dineros recibidos por parte de personas asociadas, en los conjuntos residenciales las cuotas de administración definidas por la asamblea de copropietarios; busca contribuir al desarrollo integral de la sociedad o de una comunidad, en la Propiedad Horizontal se orientan las acciones a garantizar que la prestación de los servicios necesarios para su sostenibilidad y la mejora, no solo en lo concerniente al desarrollo físico de la copropiedad, sino en actividades para los residentes, La participación de las personas es voluntaria, los propietarios de los predios que hacen parte de un conjunto residencial libremente accede a su compra , ubicación y acepta ser parte de una copropiedad.

Pese a lo anterior, no se ejerce vigilancia y control sobre la persona jurídica sin ánimo de lucro perteneciente al régimen de Propiedad Horizontal por cuanto la administración, fundado en que la ley 675 en su artículo 76 establece las autoridades internas de la Propiedad Horizontal son la asamblea general de copropietarios y el concejo de administración, igualmente en el artículo 77 de la ley en comento, refiere que la solución de conflictos está a cargo del comité de convivencia. Pero el argumento principal de la administración para no ejercer vigilancia y control a estas personas jurídicas, en concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, es: (Ministerio de Ambiente, 2010),

“(…) 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.”

por ende, la administración pública se desprende de cualquier responsabilidad de control y vigilancia y deja todo en manos de los copropietarios.

Teniendo en cuenta que el caso en estudio son los conjuntos residenciales de estratos 1,2 y 3, solo en Bogotá, el setenta por ciento de los predios corresponde a Propiedad Horizontal y de este porcentaje el sesenta y uno corresponde a estratos uno, dos y tres (UAECD U. A., 2018) es necesario analizar si los residentes de estas copropiedades tienen la competencia para ejercer la vigilancia y control de sus conjuntos. Primero es necesario señalar que los tipos de vivienda para estos estratos son de vivienda de interés prioritario o de interés social, esto significa que son habitados por grupos familiares que en promedio ganan dos sueldos mínimos legales vigentes o menos, en conclusión, por los ingresos, son personas que máximo tienen una carrera técnica, por tanto, no tienen capacidad académica para realizar vigilancia y control. Verbigracia el censo realizado en el conjunto residencial “La Estancia del Camino de Salazar, súper lote 1” en el año 2013, solamente el diez por ciento de los residentes tienen una carrera profesional, y sol el 1.5 por ciento son abogados. Teniendo en cuenta las múltiples normas que se relacionan con Propiedad Horizontal, tanto civiles, comerciales, y de medio ambiente y ordenamiento territorial, así como de construcción, entre otras, no se cuenta entre los residentes con personas con las competencias suficientes, en especial el área de derecho, para realizar vigilancia y control a la Propiedad Horizontal.

Sumado a lo anterior, si bien la ley 675 de 2001 en su artículo 58 y 76 establece como autoridades internas de las copropiedades a la asamblea general, el consejo de administración y al administrador, es necesario tener en cuenta las problemáticas presentes para que estos órganos ejerzan vigilancia y control efectiva : lo ingresos percibidos por cánones de administración en especial en conjuntos residenciales de estratos 1 y 2 no alcanza para contratar como administrador a un persona profesional, que cuente con las competencias necesarias para el cargo, adicional no existe normas que establezcan los requisitos mínimos, por ende los conjuntos residenciales están supeditados a contratar a una persona que no es experta en el tema y en reiterados casos existen profesionales que se encargan de la administración de tres y cuatro copropiedades, en su mayoría personas que se capacitan empíricamente en un conjunto y para completar los ingresos que requiere trabaja en otros paralelamente, esto significa que para cada conjunto destina un mínimo de tiempo, apartándose muchas veces de los problemas sociales de la copropiedad y dedicándose exclusivamente a lo netamente administrativo.

Los consejos de administración y comités de convivencia son elegidos para un periodo de un año, las personas designadas no cuentan con una capacitación en el tema o requisitos mínimos para su elección, diferente a ser propietario y no tener multas por convivencia. Esta es una acción sin contraprestación económica y desgastante por lidiar constantemente con los problemas sociales, por tanto cambian cada año, esta discontinuidad en el ejercicio y la falta de capacitación, adicional que en gran mayoría se postulan personas que no tienen un ejercicio profesional sino tiempo disponible, limita totalmente la competencia para ejercer vigilancia y control sobre la Propiedad Horizontal, como lo plantea la ley 675 de 2001, la cual le da la potestad de autoridad a consejo de administración pero en su artículo 33 solo lo define sin especificar las funciones de este órgano.

➤ **Quien debe hacer control en Propiedad Horizontal**

Ha crecido tanto la problemática de falta de control y vigilancia de la Propiedad Horizontal y la limitación de la ley para ejercerla, que en el órgano legislativo se han radicado diferentes proyectos de ley orientados a al tema de vigilancia y control y fortalecimiento de la Propiedad Horizontal, entre ellos el proyecto de ley 513 de 2015, proyecto de ley 120 de 2015, proyecto de ley 513 de 2015 y proyecto de ley 131 de 2016, los cuales han sido presentados en la legislatura actual pero tienen común denominador haber sido archivados por transito legislativo, demostrando así la falta de voluntad política para modificar la normatividad.

La importancia de la vigilancia y control de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en especial en estratos uno, dos y tres, radica en que la falta de conocimiento y capacidades para tomar decisiones y en especial para revertir decisiones que son propias del administrador. En las entidades sin ánimo de lucro que tratan la ley 79 de 1988 y Decreto 427 de marzo 5 de 1996 entre otros, permiten un control previo a la ejecución de la decisión, en Propiedad Horizontal las decisiones tomadas por los órganos de autoridad solo pueden ser demandadas en el ámbito civil después de ejecutarse, o por medio de acción de tutela cuando existe vulneración de derechos fundamentales, esto permite que frente a el administrador pueda tomar decisiones y disponer de los recursos económicos a punto de poder apropiarse de ellos, si bien una acción en contra de este actuar se demanda en el ámbito civil, los procesos son engorrosos, demorados y merecen disponer de más recursos para financiar el profesional en derecho que lo lleva a término, sumándole a la pérdida de recursos y que repercute en limitar los servicios necesarios para el funcionamiento de la copropiedad se hace necesario un gasto adicional en un porcentaje amplio.

Esta falta de vigilancia y control también se ve reflejado en el desgaste al sistema judicial por el aumento de acciones de tutela por la violación de derechos fundamentales,

actos que pueden tener un control previo, por que emanan de normas en manuales de convivencia de la copropiedad o resoluciones del concejo de administración o del administrador y que afectan las relaciones sociales, estos reglamentos no deben ser radicados frente a ningún ente gubernamental que los apruebe, por lo tanto, por desconocimiento de la jurisprudencia y normas aplicables, se realizan por el consejo de administrador de acuerdo a su percepción, la asamblea general, lo aprueba bajo el entendido que se presume legal y entra en vigencia haciéndolo cumplir el administrador, solamente el reglamento de Propiedad Horizontal debe ser protocolizado en escritura pública, se realiza antes de la conformación de la persona jurídica por las constructoras de los predios y solo tienen normas generales a el derecho de propiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4 de la ley 675 de 2001.

Contrario a lo que define el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en el concepto 1200-E2-151023 de 2010 (Ministerio de Ambiente, 2010) y el argumento de la administración pública que solamente puede Certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica. (ley 675, 2001), la Constitución Política de Colombia en el numeral 26 del artículo 189 otorga al presidente de la república la facultad de “Ejercer la inspección y vigilancia sobre instituciones de utilidad común para que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas y para que en todo lo esencial se cumpla con la voluntad de los fundadores.” (Constitucion Politica de Colombia, 1991) .

Siendo la persona jurídica que surge del Régimen De Propiedad Horizontal una entidad sin ánimo de lucro de utilidad común dado que la fuente de ingreso son los dineros recibidos por parte de personas asociadas y este se invierte para el beneficio del conglomerado, razón por la cual sus rentas deben conservarse y ser debidamente aplicadas, y que las relaciones sociales entre los residentes y entre estos y los órganos de autoridad son fruto de la decisiones que se aprueban por el consejo de administración, el administrador o la asamblea decisiones que deben garantizar estar adecuados a la ley y

cumplan la voluntad de los propietario, en este caso fundadores de la persona jurídica, tiene la administración pública, en cabeza del presidente de la república la facultad y el deber de ejercer vigilancia y control sobre la Propiedad Horizontal, por lo tanto debe designar el órgano competente para ejercer esta función.

Por todo lo anteriormente expuesto se evidencia que la administración pública en cabeza del presidente tiene la facultad y el deber de vigilar la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge del sometimiento de un predio al régimen de Propiedad Horizontal, con el fin de garantizar su armonía administrativa y la convivencia de sus residentes.

CAPITULO II

2.2. Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y en el mundo

Para poder establecer la necesidad de la existencia de control sobre la Propiedad Horizontal es necesario hacer una revisión de la normatividad regulatoria en este tipo de régimen, estableciendo similitudes y diferencias con la regulación colombiana, pero más importante, comparando como en otros países se realiza control sobre las principales problemáticas presentes en los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. La forma de constitución de copropiedades con bienes de uso común no es única de Colombia, este fenómeno es global. En este capítulo se realiza una revisión de las formas de control e intervención del estado en predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en diferentes países, como funcionaria esta regulación en Colombia y las propuestas de modificación de la ley 675 de 2002 con el objetivo de analizar en el contexto internacional el control de la Propiedad Horizontal y en el contexto nacional las propuestas de modificación de la ley 675 de 2002 para incluir mecanismos de control y vigilancia de este régimen. Para ello se inicia indicando las decisiones jurídicas sobre las cuales se debe ejercer vigilancia y control en los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se analiza la regulación chilena, francesa y peruana, países que en su normatividad tienen alguna forma de inspección vigilancia y control de estos predios, para luego centrarnos en el contexto colombiano analizando los proyectos de ley sobre el tema.

2.2.1. Marco histórico de la Propiedad Horizontal

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para

habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos. (Quezada, Sanchez, & Cardenas, 2017)

No cabe duda de que la Revolución Francesa produjo a nivel mundial un cambio en lo económico, en lo político, en lo jurídico y en lo social, en lo que respecta a la Propiedad Horizontal se admitió ya de manera más o menos metódica y desde entonces se marcaron claras tendencias legislativas, en favor de la nueva concepción del derecho de propiedad, otras en contra del mismo, prohibiendo el sistema, y las restantes, guardando hermetismo en cuanto a su permisibilidad (Duque, 1986, p. 36).

En 1940 Hacia este año importantes ciudades del país mostraron un importante progreso urbanístico, ante lo que se hizo imperante la necesidad de acudir al sistema de Propiedad Horizontal. Que concluye con la presentación de un proyecto de ley sobre “propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”. (Quezada, Sanchez, & Cardenas, 2017) Sin embargo, con la clausura del congreso de 1947 el proyecto no se pudo convertir en ley de la República.

En Colombia la noción históricamente es relativamente nueva. Sus antecedentes se remontan al año de 1948 cuando con la ley 182 del 29 de diciembre, se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria.

En 1948 después de los sucesos del 9 de abril de 1948 que dejaron la capital de la República casi destruida, en virtud de los poderes del estado de sitio el gobierno de Mariano Ospina Pérez expidió el decreto 1286 de 1948, cuya finalidad fue estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las construcciones afectadas.

Como una respuesta al acelerado crecimiento de las ciudades y a los altos costos tanto de la tierra como de la construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios o conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, en donde inclusive se combinan las copropiedades dando lugar a la

integración con actividades comerciales, industriales y recreativas, con características de ciudadelas. (Quezada, Sanchez, & Cardenas, 2017)

La ley 675 del 3 de agosto de 2001 viene a ordenar bajo un solo régimen la actividad de la propiedad horizontal e incorpora en una sola persona los derechos individuales exclusivos y los comunes e inseparables de estos. La institución así surgida es una persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas. (Quezada, Sanchez, & Cardenas, 2017)

2.2.2. Crecimiento de la propiedad horizontal en Bogotá

Es innegable el importante aumento en los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, tomaremos como base los datos del censo de Propiedad Horizontal en Bogotá como muestra principal.

En el cuadro 1 vemos como la Propiedad Horizontal, en los últimos 10 años pasa de un 58% a un 70% de los predios en Bogotá. La Propiedad Horizontal crece de forma aritmética, manteniendo esta tendencia cada año.

Claudia Puentes Riaño, directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD 2016-2019, establece como conclusión a la evolución de Propiedad Horizontal.

“Cada vez hay más Propiedad Horizontal en Bogotá, incluso en barrios donde no era usual. Y esta Propiedad Horizontal ofrece también, cada día mejores equipamientos. Por ejemplo, Bogotá es una ciudad donde hay múltiples conjuntos residenciales con piscina, eso hace 15 años no pasaba. Los ciudadanos valoran esto, porque sus viviendas se están volviendo como su club social, su lugar de

esparcimiento, y la ciudad está siendo una excelente elección para las familias de ingreso medio”.

2.2.3. Marco jurídico

➤ Contexto internacional

(Quezada, Sanchez, & Cardenas, 2017) Afirman:

“La primera ley que reguló esta institución con sus características actuales se promulgó en Bélgica en el año 1924, y en el continente americano, el país a la vanguardia fue Brasil el que promulgó su Ley especial del 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal. En Cuba surge el primer intento de regulación a través del Decreto Presidencial No. 2890, de 28 de agosto de 1950, que reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular, haciendo énfasis en la inscripción de los inmuebles correspondientes en el Registro de la Propiedad, haciendo fuerza en el dominio exclusivo del piso, subordinándolo a la copropiedad de los elementos comunes.

En el año 1951, la Asociación Interamericana de abogados celebró en Montevideo una conferencia a la que fue invitada la Asociación Nacional de Registradores, cuya tarea a desarrollar fue la Propiedad Horizontal, acordándose en dicha conferencia varias resoluciones las que fueron antecedentes directos de la Ley Decreto No. 407 del 16 de septiembre de 1952 llamada Ley de Propiedad Horizontal.”

Es evidente que el fenómeno de propiedad en conglomerados con elementos comunes entre residentes es de nivel global, como forma de aprovechamiento del territorio,

obligando así a adaptar la normatividad a las nuevas formas de asociación y propiedad de los ciudadanos, disponiendo el derecho a las necesidades de una sociedad cambiante.

➤ ***Contexto Nacional***

Con la expedición de la Ley 182 de 1948 inició la reglamentación de la propiedad horizontal en el país. Más tarde, en 1985 surgió la Ley 16 del mismo año. Durante un buen tiempo, ambas leyes rigieron de forma paralela, y eran los copropietarios quienes tenían la facultad de decidir a cuál de los dos regímenes acogerse. La Ley 182 de 1948 no contemplaba reglamento disciplinario alguno, sino que constituía un sencillo compendio de normas con la pretensión de codificar el régimen de Propiedad Horizontal, sin incluir sanciones para sus infractores. (Legis, 2011)

La Ley 16 de 1985 surgió entonces para llenar los vacíos de la Ley 182 de 1948, incluyendo además algunas normas procedimentales para la aplicación de sanciones.

Posteriormente fue emitida la Ley 428 de 1998, la cual desarrolló aspectos relacionados con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal. Como se indicó con antelación, actualmente está vigente la Ley 675 de 2001, derogando expresamente todas las anteriores disposiciones normativas. (Legis, 2011)

➤ ***Contexto legal de la vigilancia y control de la Propiedad Horizontal hoy.***

Siendo la Propiedad Horizontal la forma de vivienda predominante en Bogotá, a raíz del crecimiento de la estructura urbana y el aumento demográfico de la población que reside en la ciudad (Distrital, 2018) se presentan múltiples problemáticas en cuanto a la garantía de una buena administración de las copropiedades, la sana convivencia entre residentes y el actuar de los órganos de autoridad existente en este tipo de copropiedades, en especial

frente a las decisiones que se adoptan y que pueden afectar los derechos de los residentes y por ende generar conflicto entre ellos.

Por lo anterior es necesario definir que los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal al organizasen como personas jurídicas sin ánimo de lucro de naturaleza civil (Congreso de la Republica , 2001) deben tener un ente que ejerza vigilancia y control sobre sus actuaciones. No obstante, en el entendido que es una forma especial de dominio y falta de facultad legal, la administración pública no ejerce ningún control sobre estas personas jurídicas.

Para ello es necesario analizar el problema existente frente a la ausencia de vigilancia y control de estas decisiones así como del actual de los órganos de autoridad generando problemas de administración y convivencia en los conjuntos residenciales, para esto se analiza primero como la falta de control y vigilancia genera total autonomía en las copropiedades permitiendo que actúen como rudas sueltas, igualmente si son entidades sin ánimo de lucro porque no tienen una vigilancia y control como si las tienen otras entidades de igual naturaleza jurídica, luego se evidencia los argumentos de la administración para no ejercer la función de vigilancia y control frente a esta persona jurídica si su estructura, naturaleza, fuente y componentes son iguales.

Para fundamentar la necesidad de que exista un ente externo que ejerza la vigilancia y control, se evidencia en el presente escrito por qué se presenta la dificultad de auto controlarse la persona jurídica como lo argumenta la administración pública que debe hacerse, y finalmente se define porque la administración pública si debe hacer vigilancia y control sobre la Propiedad Horizontal como ente sin ánimo de lucro.

La falta de vigilancia y control por parte de un ente externo otorga una autonomía total a los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal convirtiendo los conjuntos residenciales en Nano Estados.

la población residente de un conjunto cumple con las características que la hacen elemento constitutivo de un estado, un pacto social, una acción con arreglo a valores y fines, y la constitución de un cuerpo soberano, la asamblea de copropietarios, que expresa la voluntad general y bajo su dominio, la población en Propiedad Horizontal se hace partícipe de una relación social llamada sociedad (Weber, Economía y Sociedad, 2004) convirtiéndose en un cuerpo social, estado cuando es pasivo, conviviendo bajo unas normas acordadas y soberano cuando es activo representado en su voto en asamblea general, haciendo uso de su libertad y siendo partícipe de las decisiones (Rousseau, 1975), por ende en un conjunto residencial existe la democracia directa.

Todo esto nos orienta en la medida del conjunto residencial como un Nano -Estado por la dimensión dada por la cantidad de población sentada en un territorio delimitado y organizada como un cuerpo político, además de la soberanía reconocida por un ente externo, en el caso de un Estado un ente internacional, en el caso del Nano Estado, esta soberanía la da el ente central gubernamental, que le entrega total autonomía sin control ni regulación, bajo el precepto de ser una forma especial de dominio, denominado Propiedad Horizontal, (Congreso de la Republica , 2001).

Este cuerpo político, de acuerdo con el artículo 33 del Régimen de Propiedad Horizontal (ley 675, 2001) tiene una asamblea general, un consejo de administración y un representante legal y administrador, por la naturaleza que establece la ley 675 de 2001, se conforma como entidad sin ánimo de lucro, pero carece de una un ente legal que vigile y controle su funcionamiento, convivencia de los residentes y propietarios, y funcionamiento de los órganos de administración. Los vacíos legales frente a este tipo de persona jurídica, que se establece como entidad sin ánimo de lucro bajo un régimen espacial el cual no está definido, impide un desarrollo social y económico óptimo de los conjuntos residenciales.

Las entidades sin ánimo de lucro que surgen del régimen de Propiedad Horizontal deben tener vigilancia y control al igual que las entidades sin ánimo de lucro de las que

tratan la ley 79 de 1988 y Decreto 427 de marzo 5 de 1996 entre otros, Gremiales, de beneficencia, juveniles, sociales, de bienestar social, democráticas, cívicas y comunitarias las cuales se organizan en fundaciones, asociaciones y corporaciones, entidades del sector solidario y veedurías entre otras (C.C.B., Camara de Comercio de Bogota, 2014) las cuales están vigiladas por la cámara de comercio de cada ciudad como ente determinado por la administración pública en función de descentralización por colaboración, o por las alcaldías municipales.

La persona jurídica que nace del régimen de Propiedad Horizontal comparte la misma naturaleza y características que las entidades sin ánimo de lucro anteriormente mencionadas: son de carácter civil que se rigen por el derecho privado, en el caso de la Propiedad Horizontal esta naturaleza la establece el artículo 33 de la ley 675 de 2001; Persiguen un fin social o comunitario; la fuente de ingreso son los dineros recibidos por parte de personas asociadas, en los conjuntos residenciales las cuotas de administración definidas por la asamblea de copropietarios; busca contribuir al desarrollo integral de la sociedad o de una comunidad, en la Propiedad Horizontal se orientan las acciones a garantizar que la prestación de los servicios necesarios para su sostenibilidad y la mejora, no solo en lo concerniente al desarrollo físico de la copropiedad, sino en actividades para los residentes, La participación de las personas es voluntaria, los propietarios de los predios que hacen parte de un conjunto residencial libremente accede a su compra, ubicación y acepta ser parte de una copropiedad.

Pese a lo anterior, no se ejerce vigilancia y control sobre la persona jurídica sin ánimo de lucro perteneciente al régimen de Propiedad Horizontal por cuanto la administración, fundado en que la ley 675 en su artículo 76 establece las autoridades internas de la Propiedad Horizontal son la asamblea general de copropietarios y el concejo de administración, igualmente en el artículo 77 de la ley en comento, refiere que la solución de conflictos está a cargo del comité de convivencia.

Pero el argumento principal de la administración para no ejercer vigilancia y control a estas personas jurídicas, en concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, es:

[...] 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. (Ministerio de Ambiente, 2010),

Se entiende entonces que la administración pública se desprende de cualquier responsabilidad de control y vigilancia y deja todo en manos de los copropietarios.

Teniendo en cuenta que solo en Bogotá, el setenta por ciento de los predios corresponde a Propiedad Horizontal y de este porcentaje el sesenta y uno corresponde a estratos 1.2 y 3 (Distrital, 2018) es necesario analizar si los residentes de estas copropiedades tienen la competencia para ejercer la vigilancia y control de sus conjuntos.

Primero es necesario señalar que los tipos de vivienda para estos estratos son de vivienda de interés prioritario o de interés social, esto significa que son habitados por grupos familiares que en promedio ganan dos sueldos mínimos legales vigentes o menos, en conclusión, por los ingresos, son personas que máximo tienen una carrera técnica, por tanto, no tienen capacidad académica para realizar vigilancia y control. Verbigracia el censo realizado en el conjunto residencial “la estancia del camino de Salazar, súper lote 1” en el año 2013, solamente el diez por ciento de los residentes tienen una carrera profesional, y solo el 1.5 por ciento son abogados.

Teniendo en cuenta las múltiples normas que se relacionan con propiedad horizontal, tanto civiles, comerciales, y de medio ambiente y ordenamiento territorial, así como de construcción, entre otras, no se cuenta entre los residentes con personas con las competencias suficientes, en especial el área de derecho, para realizar vigilancia y control a la Propiedad Horizontal.

Sumado a lo anterior, si bien la ley 675 de 2001 en su artículo 58 y 76 establece como autoridades internas de las copropiedades a la asamblea general, el consejo de administración y al administrador, es necesario tener en cuenta las problemáticas presentes para que estos órganos ejerzan vigilancia y control efectiva:

- a) Los ingresos percibidos por cánones de administración en especial en conjuntos residenciales de estratos 1 y 2 no alcanza para contratar como administrador a una persona profesional, que cuente con las competencias necesarias para el cargo.
- b) No existe normas que establezcan los requisitos mínimos, por ende los conjuntos residenciales están supeditados a contratar a una persona que no es experta en el tema y en reiterados casos existen profesionales que se encargan de la administración de tres y cuatro copropiedades, en su mayoría personas que se capacitan empíricamente en un conjunto y para completar los ingresos que requiere trabaja en otros paralelamente, esto significa que para cada conjunto destina un mínimo de tiempo , apartándose muchas veces de los problemas sociales de la copropiedad y dedicándose exclusivamente a lo netamente administrativo.
- c) Los consejos de administración y comités de convivencia son elegidos para un periodo de un año, las personas designadas no cuentan con una capacitación en

- el tema o requisitos mínimos para su elección, diferente a ser propietario y no tener multas por convivencia.
- d) Esta es una acción sin contraprestación económica y desgastante por lidiar constantemente con los problemas sociales, por tanto cambian cada año, esta discontinuidad en el ejercicio y la falta de capacitación, adicional que en gran mayoría se postulan personas que no tienen un ejercicio profesional sino tiempo disponible, limita totalmente la competencia para ejercer vigilancia y control sobre la Propiedad Horizontal, como lo plantea la ley 675 de 2001, la cual le da la potestad de autoridad a consejo de administración pero en su artículo 33 solo lo define sin especificar las funciones de este órgano.

Ha crecido tanto la problemática de falta de control y vigilancia de la Propiedad Horizontal y la limitación de la ley para ejercerla, que en el órgano legislativo se han radicado diferentes proyectos de ley orientados a el tema de vigilancia y control y fortalecimiento de la Propiedad Horizontal, entre ellos el proyecto de ley 513 de 2015, proyecto de ley 120 de 2015, proyecto de ley 513 de 2015 y proyecto de ley 131 de 2016, los cuales han sido presentados en la legislatura actual pero tienen común denominador, haber sido archivados por transito legislativo, demostrando así la falta de voluntad política para modificar la normatividad.

La importancia de la vigilancia y control de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, en especial en estratos uno, dos y tres, radica en la falta de conocimiento y capacidades para tomar decisiones y en especial para revertir decisiones que son propias del administrador. En las entidades sin ánimo de lucro que tratan la ley 79 de 1988 y Decreto 427 de marzo 5 de 1996 entre otros, permiten un control previo a la ejecución de la decisión, en propiedad Horizontal las decisiones tomadas por los órganos de autoridad solo pueden ser demandadas en el ámbito civil después de ejecutarse, o por

medio de acción de tutela cuando existe vulneración de derechos fundamentales, esto permite que el administrador pueda tomar decisiones y disponer de los recursos económicos a punto de poder apropiarse de ellos.

Si bien una acción en contra de este actuar se demanda en el ámbito civil, los procesos son engorrosos, demorados y merecen disponer de más recursos para financiar el profesional en derecho que lo lleva a término, sumándole a la pérdida de recursos y que repercute en limitar los servicios necesarios para el funcionamiento de la copropiedad se hace necesario un gasto adicional en un porcentaje amplio.

Esta falta de vigilancia y control también se ve reflejado en el desgaste al sistema judicial por el aumento de acciones de tutela por la violación de derechos fundamentales, actos que pueden tener un control previo, por que emanan de normas en manuales de convivencia de la copropiedad o resoluciones del concejo de administración o del administrador y que afectan las relaciones sociales.

Estos reglamentos no deben ser radicados frente a ningún ente gubernamental que los apruebe, por lo tanto, por desconocimiento de la jurisprudencia y normas aplicables, se realizan por el consejo de administrador de acuerdo a su percepción, la asamblea general, lo aprueba bajo el entendido que se presume legal y entra en vigencia haciéndolo cumplir el administrador, solamente el reglamento de propiedad horizontal debe ser protocolizado en escritura pública, se realiza antes de la conformación de la persona jurídica por las constructoras de los predios y solo tienen normas generales a el derecho de propiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4 de la ley 675 de 2001.

➤ **Ley 675 de 2001**

La ley 675 de 2002 es norma que regula solamente los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, dejando por fuera lo concerniente a relaciones de convivencia y vecindad.

En el momento de la formulación de la ley existían conjuntos residenciales con un número pequeño de residentes, actualmente un conjunto residencial puede tener entre 1000 y 4000 residentes, quedando corta la ley en la regulación.

Los vacíos normativos y/o jurídicos entonces son limitadores en el manejo de los conflictos; las autoridades administrativas no cuentan con herramientas legales para intervenir los mismos y en tal virtud los representantes legales, directivos del consejo de administración y copropietarios, deben recurrir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y por ende a la justicia civil ordinaria eventualmente. Analizaremos entonces los diferentes artículos de la ley en mención y su proceso de cumplimiento

Actualmente no existe entes que tengan a cargo la Propiedad Horizontal, solamente se limita su atención a promover su participación en instancias consultivas y la certificación de la representación legal.

En este sentido analizaremos los casos en los que se hace necesaria la intervención y atención del estado en la Propiedad Horizontal, en especial.

- Extralimitación de funciones del administrador
- Comisión de actos delictivos o contravenciones dentro de la copropiedad o por los órganos de administración.
- Asesoría para la toma de decisiones frente al manejo de zonas comunes esenciales y no esenciales, en especial frente al manejo de parqueaderos comunes.
- Intervención directa frente a formulación de normas que contravengan las leyes superiores.
- Cualificación y límites de los administradores.

En este capítulo se centra la investigación en exponer que entidad o entidades deben atender directamente la Propiedad Horizontal y ejercer el control y vigilancia desde el

análisis de las funciones de las entidades nacionales, departamentales y municipales, que atienda el tema de habitad, apoyo social y control en entidades sin ánimo de lucro³, el análisis jurídico y jurisprudencial de los proyectos de ley radicados en el congreso que no han sido aprobados y el fundamento de su no aprobación.

Para su análisis se toma como referente las decisiones presentes por los tres órganos de administración que confluyen en la Propiedad Horizontal, Asamblea General, Consejo de Administración y Administración, definidos en la ley 675 de 2001.

➤ ***Asamblea general***

Las funciones de la asamblea general están establecidas en el artículo 38 de la ley 675 de 2001, normalmente desconocido entre los residentes, por lo tanto, las decisiones que centran el interés de los residentes es lo concerniente al valor de la cuota de administración, sin tomar en cuenta las decisiones fundamentales.

El desconocimiento de las normas produce que los residentes asistan por obligación y decidan a ciegas con afán de terminar.

De lo presente en lo concerniente a la Asamblea General analizaremos:

- Decisiones sobre manual de convivencia, creación de normas para la convivencia
- Elección de cuota de administración, manejo legal del presupuesto básico para el funcionamiento de la copropiedad.
- Elección de Administrador, contradicción con la ley bajo el supuesto de que la asamblea, como órgano superior, tiene la facultad.⁴

³ La ley 675 de 2001 en su artículo 33, estableció “Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”

⁴ Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más

- Elección de órganos de consejo de administración, desconocimiento de las facultades y conocimientos básicos necesarios para desarrollar su competencia.

➤ **Consejo de Administración**

El artículo 53 de la ley 675 de 2001 establece que los Consejos de Administración tiene la facultad de tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, si bien se establece la facultad, no se determinan en la ley las funciones de este cuerpo de decisión, que, en analogía, este consejo es el órgano legislativo de una copropiedad. El funcionamiento eficaz y eficiente de este órgano lo limita:

- Vacío legal en cuanto a funciones⁵
- Normas y procedimientos del consejo de administración, vacíos legales frente al manejo de las problemáticas entre los residentes e indiferencia de las entidades y cuerpo de policía para el manejo de las problemáticas bajo el concepto de autonomía de las copropiedades, dejando en manos de los órganos de administración la atención a las diferentes problemáticas, entre ellas consumo de droga, riñas, apropiación de espacios comunes, violación de normas ambientales y de urbanismo, establecimientos de comercio dentro de las copropiedades y su implicación en el uso del suelo y diferentes conflictos entre vecinos.

propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal

⁵ La ley 675 solo establece en su 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.

- Obligaciones legales sobre las decisiones adoptadas, los miembros del consejo de administración desconocen las implicaciones civiles sobre las decisiones que toman, sin tener asesoría real en el tema.

Dada la facultad legal de establecida para el consejo de administración, los miembros de este órgano de administración no cuentan con la preparación necesaria para tomar las decisiones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, ocasionando que dichas decisiones no cuenten con el sustento legal y afecten los derechos de los residentes y copropietarios.

➤ **De la administración:**

Las funciones del administrador están definidas en el artículo 51 de la ley 675, en la presente investigación analizaremos.

- Perpetuidad en el cargo en contravía del descontento con su labor entre los residentes.
- Acciones de la administración en cuanto a contratación, manejo de recursos sin consentimiento de la asamblea y consejo de administración, extralimitación de funciones.
- Competencias básicas para ejercer el cargo, en diferentes ocasiones asumen la administración personas si la capacitación suficiente.
- Falta de regulación y control estatal frente a los administradores. Todos los actos en detrimento de la copropiedad deben llevarse por el derecho civil, en procesos extensos que representa un alto gasto en el presupuesto de los conjuntos y siempre se pueden presentar acciones una vez se haya cometido el hecho, nunca en prevención.

- Manejo legal de problemáticas sociales.
- Vacíos legales para la atención de las contravención y prohibiciones del Código de Policía dentro de la copropiedad, así como del manual de convivencia, el ente policía deja en manos de la administración el manejo de estas situaciones, quien solamente tiene la potestad de sancionar de acuerdo con lo que estipule la Asamblea General y sin poder limitar la voluntad de seguir infringiendo las normas por parte de los residentes.

➤ **Revisor fiscal**

La ley 675 de 2001 en su artículo facultad al Revisor Fisca a ejercer control sobre las operaciones contables y financieras que realice la persona jurídica, esta función la realiza mediante informes y dictámenes, que entrega al consejo de administración y anualmente a la asamblea general de copropietarios, no obstante, no tiene facultad para revertir una operación o injerencia en una decisión de tipo jurídico, por lo tanto, su alcance es limitado exclusivamente a la parte económica. Aunado a lo anterior, este órgano, no es obligatorio en copropiedades de índole netamente residencial, razón por la que en conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres, de no contra con un presupuesto suficiente, se prefiere abstenerse de su nombramiento y dejar esta función en el consejo de administración.

➤ **Código Nacional de Seguridad Y Convivencia**

Si bien la ley 1801 de 2016 establece parámetros legales para la convivencia, sus preceptos se orientan al comportamiento de los copropietarios y no de los órganos de administración.

Esta ley, dentro del proceso verbal inmediato establecido en el artículo 222, faculta a la policía para actuar en el momento que se presentan comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad; Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y Comportamientos contrarios al cuidado e integridad del espacio público, es de anotar que en la mayoría de los casos la Policía Nacional no atiende los casos argumentando que se debe manejar en los órganos internos de la copropiedad.

Frente a los conflictos que se presentan entre los órganos de administración y los copropietarios, esta ley mediante el proceso verbal abreviado estipulado en el artículo 223 actúa pero solo cuando se presentan comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad, frente a amenazas y agresiones verbales o físicas; Comportamientos que afectan la actividad económica, frente a los establecimiento de comercio que funcionen dentro de la copropiedad; Comportamientos contrarios a la integridad urbanística en las obras que realicen los copropietario en sus predios o la administración en las zonas comunes y Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales. Este proceso debe realizarse en inspección de policía una vez se radique la respectiva querrela.

2.2.4. Marco constitucional

Contrario a lo que define el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en el concepto 1200-E2-151023 de 2010 (Ministerio de Ambiente, 2010) y el argumento de

la administración pública que solamente puede Certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica. (ley 675, 2001), la Constitución Política de Colombia en el numeral 26 del artículo 189 otorga al presidente de la república la facultad de “Ejercer la inspección y vigilancia sobre instituciones de utilidad común para que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas y para que en todo lo esencial se cumpla con la voluntad de los fundadores.” (Constitucion Politica de Colombia, 1991) .

Siendo la persona jurídica que surge del Régimen De Propiedad Horizontal una entidad sin ánimo de lucro de utilidad común dado que la fuente de ingreso son los dineros recibidos por parte de personas asociadas y este se invierte para el beneficio del conglomerado, razón por la cual sus rentas deben conservarse y ser debidamente aplicadas, y que las relaciones sociales entre los residentes y entre estos y los órganos de autoridad son fruto de la decisiones que se aprueban por el consejo de administración , el administrador o la asamblea decisiones que deben garantizar estar adecuados a la ley y cumplan la voluntad de los propietario, en este caso fundadores de la persona jurídica, tiene la administración pública, en cabeza del presidente de la república la facultad y el deber de ejercer vigilancia y control sobre la Propiedad Horizontal, por lo tanto debe designar el órgano competente para ejercer esta función.

Por todo lo anteriormente expuesto se evidencia que la administración pública en cabeza del presidente tiene la facultad y el deber debe vigilar la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge del sometimiento de un predio al régimen de Propiedad Horizontal, con el fin de garantizar su armonía administrativa y la convivencia de sus residentes.

2.2.5. Control de la Propiedad Horizontal, derecho comparado Chile, Francia, Perú

➤ Regulación Chilena

Chile tiene un marco regulatorio que le permite a diferentes entes gubernamentales realizar intervención directa en las decisiones adoptadas por los órganos de administración de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, asamblea, concejo de administración y administración.

En Chile se expidió la LEY 19537 DE 1997 (Ley 19537, 1997) que en su artículo primero, establece en su marco regulatorio la propiedad horizontal como “[...] un régimen especial de propiedad inmobiliaria [...]” “similar a la ley 675 de 2002 que en su artículo primero reza “[...] regula la forma especial de dominio de naturaleza civil” concediendo que la propiedad horizontal es definitivamente una forma especial, no solo de propiedad de bienes inmuebles, sino de administración de bienes de dominio común de los copropietarios, tanto zonas comunes esenciales y no esenciales.

A diferencia del régimen colombiano, la LEY 19537 DE 1997 chilena estableció en su artículo 33.

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias.

Los juzgados de policía local chilenos se asimilan en su estructura y funciones a las Inspecciones Distritales de Policía colombianas, reguladas en la ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia, que en el caso colombiano solo tienen competencia en Propiedad Horizontal frente a comportamientos contrarios a las normatividad urbanística, perturbación a la posesión o mera tenencia de bienes inmueble y en el caso de existir actividades económicas que no se permitan se acuerdo al plan de ordenamiento territorial en la zona donde se ubique el predio sometido este régimen.

Esto significa que solamente puede intervenir en el caso que se realicen construcciones sin la respectiva licencia de construcción o diferente a lo que en ella este establecido; que lo que se realice en una unidad habitacional o por parte de la administración afecte de forma negativa a otra unidad, igualmente que se presente maltrato de animales domésticos, pero en ningún momento están facultados para ejercer control sobre las decisiones de los órganos de administración de los conjuntos residenciales.

Los juzgados de policía local chilenos están revestidos de facultad para que a petición de cualquier copropietario:

- a. Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b. Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro

de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

- c. Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.
- d. Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.
- e. En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

De lo anterior, solamente tiene similitud con la regulación colombiana la función de declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea, pero este proceso debe realizarse en la jurisdicción ordinaria, como lo establece el código general del proceso, que le da la competencia a los jueces civiles municipales de conocer

“[...] De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal. [...] “

Es una acción judicial en un dispendioso proceso mediante demanda que lleva a producir un fallo en un lapso de dos años aproximadamente, cuando en su mayoría de casos ya no hay forma de solucionar o resarcir y componer el daño presente por una

decisión de un órgano de administración, en especial en estratos uno, dos en los cuales la comunidad no cuenta con el conocimiento suficiente en derecho ni el presupuesto necesario para una asesoría legal.

Esta regulación chilena sirve como ejemplo de lo necesario para que se realice el control necesario a los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, porque permite la intervención directa del estado en las decisiones y situaciones que afecten el bien común y social de los copropietarios evitando que se afecte sus finanzas y sana convivencia por decisiones que puedan contrariarlas.

En Colombia ningún ente estatal este revistado con la facultad, en ejemplo, de citar a asamblea general de una copropiedad para dar solución definitiva a un problema, como sucede en el conjunto residencial Conjunto Bochica I, de la localidad de Engativá en Bogotá, en el cual existen tres administraciones cobrando cuotas de administración, los residentes no saben a quién pagar y tienen problemas jurídico con las administraciones que no pagan , un problema que tiene décadas y que los usuarios han acudido a diferentes entidades sin mayor resultado más que la respuesta “ deben citar a asamblea para que definan la administración” pero todo se deja al manejo interno que por pugnas internas y ambición en el manejo del presupuesto impiden un manejo autónomo, por tanto el problema nunca ha tenido solución.

La ley 19537 de 1997 establece en su artículo 35 y 42:

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se

levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

Artículo 42.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo.

La municipalidad a la que refiere este artículo se asemeja a las alcaldía distritales, municipales y en ciudades como Bogotá a las alcaldías locales, como es el caso de la alcaldía local de Engativá, a la que en repetidas ocasiones los usuarios del conjunto residencial Bochica I solicitaron su intervención en el problema, pero por no tener competencia nunca se pudo tener una solución, debe tener esta función este problema se hubiera solucionado desde su origen, evitando así todos los múltiples inconveniente, en espacial judiciales, a los que están sometidos los copropietarios de este predio.

La ley 19537 de 1997 chilena es el perfecto ejemplo de control estatal a los problemas presentes en la Propiedad Horizontal frente a la desines de la asamblea, concejo de administración y del administrador, evitando así el perjuicio presente en las copropiedades, en especial en estratos uno y dos y facilitaría la resolución de los conflictos que se presentan.

➤ **Regulación Francesa**

Del marco regulatorio de la normatividad sobre Propiedad Horizontal francesa, se tomara los apartes correspondientes a la intervención de los predios con problemas financieros, tal como sucede en Colombia con diferente conjuntos pertenecientes a estratos uno, dos y tres que presentan diferentes problemas jurídicos por deudas, en especial con empresas de vigilancia privada de las cuales, pese a estar endeudados por imposibilidad de pago en especial por tener una cartera morosa de difícil cobro, la ley obliga a contar con este servicio.

La ley francesa 65-557 de 10 de junio de 1965 (Loi 65-557, 1965) faculta al estado a realizar intervención sobre los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal en diferentes casos. Para entender esta ley es de aclarar que el sindicato se asemeja en la legislación colombiana al concejo de administración y el síndico al administrador.

El artículo 17 de la citada ley faculta al alcalde o entes municipales cuando:

A falta de nombramiento del síndico por la junta general de copropietarios convocada a tal efecto, el síndico es designado por el presidente del tribunal de que se trate a instancia de uno o más copropietarios, el alcalde del municipio o el presidente del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Igualmente, cuando la copropiedad carece de administrador el mismo artículo prevé:

En los demás casos en que el sindicato no tenga síndico, la junta general de copropietarios podrá ser convocada por cualquier copropietario, a los efectos de la designación de un síndico. A falta de tal convocatoria, el presidente del tribunal judicial, resolviendo mediante auto a solicitud a solicitud de cualquier interesado, designa un administrador provisional de la copropiedad, que es, en particular, responsable de la convocatoria de la reunión de copropietarios. con vistas a la designación de los copropietarios. un fideicomisario.

Lo más importante de la regulación francesa es la intervención de copropiedades con problemas financieros. En Colombia, en conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres, es común encontrar problemas financieros a causa que en algunos casos, por el bajo presupuesto se contratan como administrador a personas sin ningún tipo de experiencia y conocimiento ocasionando grandes afectaciones a las finanzas, en otros casos por acusa del desconocimiento e inocencia de los residentes, se contratan personas con experiencia pero que sacan provecho económico de la copropiedad o defalcan sus finanzas, acciones que en Colombia deben llevarse a la jurisdicción civil ordinaria y dado que los conjuntos quedan con problemas financieros para su funcionamiento se les imposibilita igualmente pagar un profesional del derecho que realice el proceso, evitando así que ese dinero pueda ser recuperado.

En los casos que los conjuntos residenciales tienen problemas financieros la regulación francesa objeto del presente análisis establece en su artículo 29- 1 A

Cuando al cierre de cuentas las facturas impagadas alcancen el 25% de las sumas adeudadas en virtud de los artículos 14-1 y 14-2, el fiduciario

informa al consejo sindical y, previa solicitud, solicita al juez la designación de un agente ad hoc. Para condominios de más de doscientos lotes, el porcentaje de deudas impagas que desencadenan la remisión se fija en 15%.

A falta de acción por parte del fiduciario dentro del mes siguiente al cierre de las cuentas, el juez podrá ser tomado de la misma solicitud por:

- 1 ° Copropietarios que representen en conjunto al menos el 15% de los votos del sindicato o del presidente del consejo sindical;
- 2 ° Un acreedor cuando las facturas de suscripción y suministro de agua o energía o las facturas de obras, votadas por la junta general y ejecutadas, permanezcan impagadas durante seis meses y si el acreedor ha enviado al fiduciario una orden de pago que se fracasado;
- 3 ° El representante del Estado en el departamento o el fiscal en el tribunal judicial;
- 4 ° El alcalde del municipio de la ubicación del edificio;
- 5 ° El presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Esta norma establece entonces la intervención inmediata de los conjuntos con problemas económicos en búsqueda de la solución a esta dificultad. Para ello el artículo 29 – 1B definió que.

En un plazo de tres meses, renovable una vez por decisión del presidente del tribunal judicial, el representante ad hoc envía al presidente del tribunal judicial un informe en el que se presenta el análisis de la

situación financiera del sindicato de copropietarios y el estado del edificio. , las recomendaciones realizadas para restablecer el equilibrio económico del sindicato y, en su caso, garantizar la seguridad del edificio, así como el resultado de las acciones de mediación o negociación que haya realizado con las partes interesadas. Cuando advierte dificultades económicas o de gestión importantes, remite el asunto al presidente del tribunal a los efectos de la designación de un administrador provisional en aplicación del artículo 29-1.

El registro del juzgado judicial remite este informe al síndico, al consejo sindical, al alcalde del municipio donde se ubica el edificio, al presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda, así como como el representante del Estado en el departamento.

El síndico coloca en el orden del día de la próxima junta general los proyectos de resolución necesarios para la implementación de este informe. Si la próxima junta general no se lleva a cabo dentro de los seis meses siguientes a la presentación del informe, el administrador convoca una junta general especialmente para este fin. Si el informe del representante ad hoc recomienda medidas de emergencia, este plazo se reduce a tres meses.

El estado francés cuenta para estos casos de lista de administradores judiciales Para ejercer las funciones de representante ad hoc previstas en el artículo 29-1 A, quienes en virtud de la comisión otorgada realiza la intervención necesaria. Cuando esta intervención se realiza el artículo 29-3 en protección a la copropiedad con dificultades financieras establece:

I.- La decisión de nombrar administrador provisional prevista en el artículo 29-1 conlleva la suspensión del pago de las deudas, distintas de las

públicas y sociales, que tengan su origen antes de esta decisión, por un período de doce meses.

Interrumpe o prohíbe cualquier acción judicial por parte de todos los acreedores cuya deuda tenga su origen anterior a esta decisión y tendiendo a:

1 ° La condena de la unión deudor al pago de una suma de dinero;

2 ° La rescisión de un contrato por falta de pago de una cantidad de dinero.

También detiene o prohíbe cualquier procedimiento de ejecución por parte de estos acreedores, así como cualquier procedimiento de distribución que no haya producido un efecto atributivo antes de esta decisión.

La decisión de nombramiento también implica la suspensión de las estipulaciones contractuales que prevén recargos o sanciones por retraso, así como la rescisión automática del contrato.

Este, es de aplicación a los préstamos colectivos celebrados por el sindicato de copropietarios. Si, en aplicación del artículo 26-6, el prestamista se beneficia de una delegación del fiduciario que le autoriza a retirar directamente de cada copropietario las cantidades adeudadas por éste por la devolución del préstamo colectivo y el pago de accesorios, esta delegación queda suspendido por la decisión de designación.

II. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado de fondo, podrá, a solicitud del administrador provisional, prorrogar las suspensiones y prohibiciones previstas en el I de este artículo hasta treinta meses.

III. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado sobre el fondo, podrá, a solicitud del administrador

provisional, pronunciar la terminación de un contrato u ordenar la continuación de la ejecución del contrato.

IV. - Las acciones judiciales y los medios de ejecución distintos de los suspendidos, prohibidos o parados en las condiciones previstas en este artículo se ejercitan contra el sindicato de copropietarios, previa interrogación del administrador provisional.

Esta regulación permite que los conjuntos residenciales con problemas financieros puedan tener tranquilidad y un proceso que permita su saneamiento a tal punto de poder contar con el estado para lograr que no haya un detrimento en sus bienes y los copropietarios puedan hacer uso de esta intervención para proteger su propiedad, situación comúnmente presentada en copropiedades de estratos uno y dos en Bogotá, las cuales constantemente tienen problemas de alta cartera morosa y por tanto amplias deudas en especial con las empresas de vigilancia, de las cuales no pueden presidir, aumentando día a día los interés de mora.

➤ **Regulación Peruana**

El Estado peruano, mediante la Ley 27157 de 19 de julio de 1999 (LEY, 1999) estableció el marco regulatorio de la Propiedad Horizontal para ese país, de este marco regulatorio, frente al control de la Propiedad Horizontal, tomaremos lo correspondiente a la intervención estatal en la normatividad interna de las copropiedades. Esta ley define que las notarías al ser registrados los reglamentos internos deberán informando a la municipalidad distrital para su revisión y aprobación.

En Colombia, la ley 675 establece que cada copropiedad debe tener un reglamento de Propiedad Horizontal registrado en notaria, pero dicho reglamento no tiene una obligación de ser revisado y aprobado por los entes públicos, son adoptados como documentos privados y la única obligación es ser registrados ente una notaría.

La normatividad peruana en comento establece en su capítulo de disposiciones finales:

PRIMERA. - De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

SEGUNDA. - De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Somete la ley peruana el registro de loa manuales internos de las copropiedades a la revisión del ente gubernamental y no simplemente se reduce a un acuerdo de voluntades como sucede en el caso colombiano.

2.2.6. Intentos de modificar el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

En Colombia se ha radicado en el Congreso de la República diferentes proyectos de acuerdo con miras a modificar la ley 675 de 2001 y en aras de buscar un control frente a los

órganos de administración de la Propiedad Horizontal, en especial en el sentido de controlar las decisiones de forma preventiva.

Actualmente los únicos medio de inspección vigilancia y control que existen para propiedad horizontal son sus mismos órganos de administración, concejo de administración y asamblea de copropietarios, pero al momento de asignar esta función exclusivamente a estos órganos y no a un ente externo de orden estatal en la ley 675 de 2001, no se tuvo en cuenta la dificultad de tener capacidad y conocimiento de sus integrantes para poder desarrollar con éxito esta función, en especial en copropiedades ubicadas en estratos uno, dos y tres, conjuntos residenciales que son producto de vivienda de interés social, quienes en su mayoría, si bien tiene el ánimo de ayudar para su conjunto, no cuentan con el conocimiento apropiado para esta labor, toda vez que el tema de funcionamiento de la Propiedad Horizontal y de las decisiones que tomen los órganos de administración no se encuadran exclusivamente en la ley 675 de 2001, es relevante como las decisiones son transversales a diferentes leyes y decretos locales además de que los vacíos de la ley los ha surtido de alguna manera los jueces de la república en sus fallos de tutela, los cuales son, en su mayoría, desconocidos.

Por lo anterior se ha intentado modificar la ley de Propiedad Horizontal sin llegar a feliz término, más aún cuando no se surte el trámite necesario y no alcanzan a surtir los cuatro debates obligatorios en cámara ni senado. Demostrando así la falta de apoyo político que la Propiedad tiene en Colombia, es así como todos los proyectos de ley radicados en el congreso de la república se han archivado por tránsito de legislatura, proceso definido en el artículo 90 de la ley 5 de 1992:

[...] proyectos distintos a los referidos a leyes estatutarias que no hubieren completado su trámite en una legislatura y fueren aprobados en primer debate en alguna de las Cámaras, continuarán su curso en la siguiente

en el estado en que se encontraren. Ningún proyecto será considerado en más de dos legislaturas.

De acuerdo con lo preceptuado en esta norma, se concluye que estos proyectos de ley han sido archivados por no surtir el trámite correspondiente, este es el de ser votados tanto en las comisiones de cámara y senado como en las respectivas plenarias.

La ley 675 de 2001 ha sido centro de intentos de modificaciones y complementos por diferentes congresistas, pero el resultado del trámite legislativo de estos proyectos de ley es su archivo, no porque se les hubiese dado un estudio detallado y una votación dentro de cada una de las cámaras, todos los proyectos se han archivado por no ser discutidos dentro de la legislatura correspondiente, demostrándose así la falta de voluntad política del congreso para realizar los cambios que merece la ley de Propiedad Horizontal.

Es importante tener en cuenta que de acuerdo a la ley 489 de 1998, es competencia exclusiva del ejecutivo presentar proyectos de ley para creación, modificación, fusión o eliminación de entidades estatales, por lo tanto, el crear un ente que regule y vigile la Propiedad Horizontal es potestad exclusiva del presidente de la república, en este sentido es importante tener en cuenta que ninguno de los proyectos de ley ha sido presentados por el ejecutivo, por lo anterior en algunos de los proyectos de ley presentados solo se establece la función de inspección, vigilancia y control de la Propiedad Horizontal a la aminoración territorial, pero sin establecer realmente una entidad propia que se encargue de este tema.

A continuación, se realiza un análisis de los proyectos de más relevantes en el tema de inspección vigilancia y control de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

➤ **Proyecto De Ley Numero 185 de 2008 Cámara “Por medio del cual se modifica la Ley 675 de 2001.”**

El objeto de este proyecto de ley es “[...] llenar un vacío jurídico que existe en la Ley 675 de 2001 por la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal, [...] (Proyecto de ley 185, 2008) Este proyecto de ley busca un cambio en el tema tributario en beneficio de la Propiedad Horizontal, pero en especial persigue un control frente a la responsabilidad del administrador de Propiedad Horizontal y la cualificación del perfil para ser administrador de una copropiedad. Este proyecto busca en su Artículo 2º.

Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001. Señalando que “[...] Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo comprobado se ocasionen a la persona jurídica por extralimitación de sus funciones, violación de la ley o al Reglamento de Propiedad Horizontal.” Esta modificación se buscaba porque la ley 675 en su artículo 50 establece que el “[...] Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave. [...]” y según al autor del proyecto, el senador Jairo Clopatofsky Ghisays:

[...] los representantes legales de las personas jurídicas de Propiedad Horizontal tienen una responsabilidad excesiva en relación con las funciones que desempeñan para estas entidades, responsabilidad llega a incluir la obligación de responder con su patrimonio personal por situaciones que en algunos casos exceden la órbita de su control. Ello se presenta porque en el artículo 50 se establece la responsabilidad por culpa leve, la cual trasladada a un caso práctico convierte al representante legal en el responsable de cualquier perjuicio que se le cause a la entidad. Es necesario, por lo tanto, determinar de manera concreta los eventos que generan la responsabilidad del administrador y de esta manera evitar la

imposición de cargas ajenas a la competencia, al manejo o las funciones determinadas para el mismo. [...]

Tal como expresa el autor, el proyecto de ley en este artículo busca delimitar la responsabilidad del administrador de Propiedad Horizontal en actos o hechos en el desarrollo de sus funciones a punto que responda con su patrimonio, exclusivamente cuando se causen perjuicios a la Propiedad Horizontal, pero demostrándose que la afectación se realizó a título de dolo.

Pero este proyecto de ley no solo busca proteger a los administradores de Propiedad Horizontal, también busca su cualificación. En el párrafo 2 del artículo 2 del proyecto de ley:

[...]quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Los conjuntos residenciales, en especial los de estratos uno, dos y tres, que no cuentan con un presupuesto alto que posibilite la contratación de un profesional en administración, están supeditados a contratar personas sin suficiente idoneidad, sin la formación necesaria o experiencia, en muchos casos los administradores se forman ejerciendo su función en un conjunto que sea aceptado, esto ha generado que se cometan errores por impericia y este error conlleve a que la copropiedad arriesgue o pierda su presupuesto.

Igualmente, en protección de las copropiedades, el párrafo 3 del artículo en comento estipula “[...] El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores [...]” esta

póliza cubre la pérdida del presupuesto el conjunto en el momento de su designación, protección del recurso del conjunto.

Este proyecto de ley equilibra la protección de la copropiedad, pero igual la protección del administrador, garantizando la calificación del administrador, la protección de los recursos de la copropiedad y delimitando igual la responsabilidad de los administradores.

Si bien en medida se ejerce un control previo, el proyecto de ley no está tomando en cuenta lo que significaría estas modificaciones en el presupuesto que debe destinar cada copropiedad para la contratación del administrador. Suma que en estratos uno y dos sería difícil de alcanzar.

➤ **Proyecto de Ley Número 007 de 2010 Cámara “Por el cual se modifica la ley 675 de 2001 y establecen otras disposiciones.”**

De autoría de los congresistas del movimiento político MIRA, este proyecto de ley busca modificar la ley 675 (Proyecto de ley 007, 2010) adicionando igualmente nuevas regulaciones, en especial lo concerniente a la inspección vigilancia y control de la propiedad horizontal, en este sentido, el proyecto de ley en mención quiere establecer en su artículo 62 A “[...] el presidente de la república queda facultado para establecer el organismo encargado de inspección vigilancia y control, funciones que pudieren ser adscritas a una entidad ya existente.”

En el mismo sentido el artículo 62 B establece las funciones de inspección vigilancia y control de este organismo entre las cuales se estipulan.

- Realizar el registro sistematizado de los Edificios y conjuntos de uso residencial comercial y mixtos sometidos al régimen de propiedad horizontal a nivel local y nacional

- Expedir los actos administrativos de reconocimiento, suspensión y cancelación de personería jurídica.
- Expedir a través de actos administrativos la inscripción y reconocimiento del representante legal, miembros del Consejo de Administración y Revisor Fiscal.
- Expedir las Certificaciones que solicite cualquier ciudadano sobre el registro de las personas jurídicas que constituye cada Edificio o Conjunto.
- Brindar asesoría técnica y jurídica a la propiedad horizontal a los propietarios y usuarios de propiedad horizontal.
- Absolver las consultas y peticiones presentadas sobre las disposiciones en propiedad horizontal, ó asuntos de su jurisdicción.
- Vigilar la disolución y liquidación de la propiedad horizontal.
- Establecer capacitación permanente orientada a la formación en materia de propiedad horizontal, especialmente a los órganos de administración de las copropiedades.
- Crear la escuela de formación en Propiedad Horizontal, orientada a la profesionalización de las personas que ejercen la administración.
- Certificar la idoneidad de las personas que ejercen la actividad de administradores. Para tal efecto, deberá establecer un mecanismo transitorio de homologación para los actuales administradores.
- Promover la participación ciudadana en los procesos de elección de los Consejos Locales, municipales y distritales de Propiedad Horizontal.

- Promover la participación de la Propiedad Horizontal en diferentes Comités de regulación de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Reglamentar lo relacionado con la suscripción de las pólizas más usuales en las copropiedades.
- Ejercer control previo sobre los reglamentos de propiedad horizontal que constituyen los constructores y sobre las modificaciones realizadas por particulares, a los reglamentos ya existentes.
- Promover la creación de los reglamentos internos de convivencia en las copropiedades.
- Capacitar a los funcionarios de Policía y a la policía comunitaria en el tema de Propiedad Horizontal.
- Intervenir directamente en la formulación de las normas sobre vigilancia y seguridad privada para las copropiedades, junto con la Superintendencia del ramo.
- Capacitar a los miembros de los comités de Convivencia en lo relacionado con las diversas formas de solución de conflictos y mecanismos alternativos para dicho fin.
- Ejercer el control de legalidad de los Reglamentos de Propiedad Horizontal.

Este proyecto de ley si establece el control previo, inspección y vigilancia de la Propiedad Horizontal, orientado a:

La creación de condiciones de convivencia pacífica, basada en la organización, compromiso, equidad, cuidado de la vida y de los bienes y alto grado de participación para la implementación del Reglamento Interno de Convivencia que son normas particulares generadas desde la propia

comunidad, porque es ella quien crea e integra formas de relación entre los individuos y entre éstos y su entorno, y de regulación de relaciones, a los deberes y derechos individuales y colectivos, a las normas de comportamiento y a los espacios e instrumentos dispuestos para la solución de sus diferencias.

Hasta el momento es el proyecto de ley más ambicioso frente a la modificación de la ley 675 de 2001 y la implementación de la inspección, vigilancia y control por parte de un ente estatal, atacando desde la misma fuente de producción de los problemas. En otros temas este proyecto de ley incorpora en la ley de Propiedad Horizontal todo lo que diferentes jueces en sentencias de tutela han fallado frente a Propiedad Horizontal y que en la ley 675 de 201 se tiene como vacíos.

Como justificación en la exposición de motivos, el proyecto de ley tiene como fundamento.

[...]La Propiedad Horizontal como unidad de vivienda de los colombianos, durante las dos últimas décadas se ha constituido en evidente pilar de desarrollo urbano. El auge de este componente de organización social no sólo involucra la vivienda, sino que también incluye un representativo número de inmuebles con otro uso, específicamente el comercial y esto no sólo en lo urbano sino también en lo rural.

Dado el crecimiento de la Propiedad Horizontal, tomando como ejemplo en el proyecto del porcentaje de predios sometidos en este régimen en Bogotá, que en 2006 fue el 56.8 % de los predios, el cual de acuerdo con los datos entregados la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el 2018 fue del 70 % y en el 2020

construcción de predios en propiedad horizontal es del 66,7 % del total de inmuebles (UAECD U. A., 2018).

➤ **Proyecto de ley cámara 131 de 2016, senado 228 de 2018 “Por medio de la cual se crea el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001”**

Este proyecto de ley buscaba que todas las propiedades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal deberían inscribirse en el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, administrado por la Cámara de Comercio, para lo cual contarán con un término de 6 meses, contados a partir del registro ante la oficina de instrumentos públicos de la escritura pública de la constitución de propiedad horizontal. (Proyecto de ley 131 d, 2016)

Para ello este proyecto de ley propone.

Artículo 8B. Se entiende por registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal el reconocimiento que hace la cámara de Comercio al organismo con facultades de dirección y representación de la respectiva propiedad horizontal bien sea esta residencial, mixta o comercial. El registro contendrá como mínimo la dirección de la copropiedad, el nombre y NIT, el número de unidades, clase de Propiedad Horizontal, nombre del representante legal, documento de identidad del mismo, y las limitaciones que la asamblea general de propietarios o el órgano de administración imponga al administrador para el ejercicio de la representación legal de la Propiedad Horizontal.

Como se mencionado anteriormente, el artículo 8 de la ley 675 de 2002 le da una única competencia al ente público de certificar la representación legal de la Propiedad Horizontal, pero sin la posibilidad de verificación de eficacia de la documentación presentada y sin la identificación y caracterización real de la copropiedad y los límites del ejercicio de administrador, por lo tanto, este registro es muy importante, porque también evita que se presente multiplicidad de administraciones en una copropiedad , como sucedió en la localidad de Engativá de Bogotá.

La iniciativa presentada busca blindar las copropiedades frente a la figura del administrador, orienta su reglamentación frente al administrador proponiendo condiciones y regulación al ejercicio de la administración de propiedad horizontal:

[...]

Artículo 50. Naturaleza del administrador de propiedad horizontal. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial será elegido por el Consejo de Administración, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Artículo 7°. Adiciónese el artículo 50A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 50A. Ejercicio del administrador de Propiedad Horizontal. Para ejercer como administrador de Propiedad Horizontal en el territorio nacional, será necesario estar inscritos en la respectiva alcaldía municipal o

distrital del lugar donde se encuentre ubicada la propiedad constituida como Propiedad Horizontal y con el lleno de los siguientes requisitos:

A. Título de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la Propiedad Horizontal, el gobierno al reglamentar la presente ley señalará las carreras afines a la actividad de administrador de Propiedad Horizontal.

B. Acreditar capacitación y formación específica en temas de propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico y/o profesional, debidamente reconocido por el Ministerio de Educación, igualmente cuando el administrador de Propiedad Horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en Propiedad Horizontal, de modo que se garantice la idoneidad en el ejercicio de administrador de Propiedad Horizontal.

Parágrafo. Transición. La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de Propiedad Horizontal por un lapso no inferior a dos (2) años, acreditable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, o municipales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8º de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Complementando la iniciativa, al autor busca que quien ejerza la administración de un conjunto residencial tenga el conocimiento y experticia necesaria para ejercer este cargo,

protegiendo igualmente a la copropiedades toda vez que es posible solicitar ante el registro de administradores los antecedentes de la persona que se postule para el cargo, su plena identificación además de tener la posibilidad de remitir todo lo concerniente a los actos o hechos sancionables o delictivos ante esta entidad para que sean registrados y se pueda evitar que esta persona siga ejerciendo el cargo en otras copropiedades.

Adicional a lo anterior, este proyecto de ley también otorga facultades a las alcaldías municipales y distritales de inspección vigilancia y control de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, para ello propone.

Artículo 84A. Inspección, control y vigilancia. Las Alcaldías Distritales o Municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, las siguientes funciones:

1. Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley, y en especial el ejercicio de los administradores de propiedad horizontal.

2. Señalar los procedimientos aplicables respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir contra los administradores de Propiedad Horizontal por omisión o extralimitación, en el ejercicio de la actividad de administrador de Propiedad Horizontal o por la violación a las disposiciones contempladas en el régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001.

3. Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Es evidente que la existencia de un ente que realice control de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal es una necesidad, no solo por lo expuesto en el presente documento, sino por todo lo expuesto por diferentes congresistas autores de los diferentes proyectos de ley, igualmente en diferentes países, como es el ejemplo de los tratados en este capítulo, también están ejerciendo este control.

- **Proyecto de Ley 301 de 2020 cámara “por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”.**

El último proyecto de ley que curso en el Congreso de La República es el identificado con el número 301 de 2020, el cual tenía por objeto reformar y adicionar a la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

Este proyecto, retoma diferentes aspectos e iniciativas de los proyectos de ley anteriormente descritos.

Define el marco legal de funcionamiento, facultades y prohibiciones del consejo de administración, toda vez que la ley 675 de 2001 solo lo definía, pero si estas especificaciones.

En este sentido busca modificar el artículo 5 de la ley 675 de 2001 especificando como funciones del consejo de administración.

[...]

1. Supervisar al administrador del conjunto
2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.

3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso de que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.
7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
8. En el caso de Propiedades Horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.
9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de Propiedad Horizontal.

[...]

También adiciona a la ley 675 de 2001 la responsabilidad solidaria frente a multas impuestas al administrador cuando las decisiones sean articuladas entre los dos órganos de administración, poniendo así límites a diferentes arbitrariedades que se presentan.

Con esta ley se pretendió, también, como en iniciativas anteriores, la creación del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, adicionando al artículo 50 de la citada ley.

Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de Propiedad Horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

Con esta modificación se buscó la identificación plena y caracterización de la idoneidad que debe tener un administrador de Propiedad Horizontal, con el objetivo de cualificar esta profesión y servir de consulta de todos los procesos de cada persona natural o jurídica que ejerza la administración de Propiedad Horizontal, al igual de investigaciones y sanciones. Este registro es necesario para que, al momento de contratar un administrador se garantice para la copropiedad la honestidad de una persona al igual que de presentarse malos manejos o admiración desleal puedan ser reportados previo al debido proceso.

Para ello otorga competencias a las alcaldías municipales y distritales para “conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de Propiedad Horizontal de su competencia territorial” mediante un procedimiento sancionatorio

y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.

Igualmente, esta ley estipula los requisitos para ser administrador de Propiedad Horizontal adicionando al artículo 93 de la ley 675 de 2001.

[...]

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en Propiedad Horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de Propiedad Horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.

Con el fin de realizar el control sobre la profesión de administración de Propiedad Horizontal, esta ley estipula el marco de sanciones para quienes presenten comportamientos contrarios a su profesión, entre ellos:

[...]

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta

evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la Propiedad Horizontal.

3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de Propiedad Horizontal.
4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.
5. No dar cumplimiento a las funciones

[...]

Estas sanciones ponen los límites necesarios para a los administradores que de forma arbitraria ejecutan acciones sin el consentimiento de la asamblea o consejo de administración o son negligentes en su actuar frente a la copropiedad.

Lo más importante de este proyecto de ley es, al igual que proyectos de ley anteriores, busca establecer la función de inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal a las alcaldías municipales y distritales quienes:

[...]

Ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la Propiedad Horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la Propiedad Horizontal y el manejo de los recursos de la Propiedad Horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Este proyecto de ley curso el trámite completo en la Cámara de Representantes incluyendo el artículo antes mencionado en referencia a la inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal, no obstante, para su trámite ante la Comisión Primera Constitucional Permanente del Senado de La República, el senador ponente designado rindió su ponencia eliminando todos los artículos que hacían referencia a algún tipo de control y vigilancia de los administradores y de la Propiedad Horizontal, esta ponencia se encuentra publicada en la Gaceta 514 de 2022 del Congreso de la república, del día 16 de mayo de 2022.

En dicha ponencia se eliminó el artículo 51 del proyecto de ley en mención el cual proponía.

Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créase el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social — RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

El argumento presentado por el senador ponente para eliminar este artículo y dispuesto en el documento en mención es:

Se considera inocuo en la pretendida modificación a la Ley, la creación de una figura similar al registro mercantil de las sociedades mercantiles, para referirse a los administradores de las Propiedades Horizontales, cuya labor difiere de la ejercida de las primeras. Igualmente, deja abierta su reglamentación a detalle a posteriori, supeditado sus efectos. (Republica, Senado de la Republica, 2022)

pero el argumento principal de para la eliminación de este artículo lo argumenta el senador ponente en sesión de la comisión realizada el día 17 de mayo de 2022, en el cual manifiesta a la comisión:

[...] esta actividad está en el ámbito que los particulares acuerden, [...] el principio de legalidad establece que los particulares pueden hacer todo aquello que no es ilegal, por eso es innecesario entrar a reglamentar lo que tiene que ver con los administradores, son temas que la misma práctica ha demostrado que se cumple con el propósito.

lo más relevante en esta ponencia y en relación directa con el problema de investigación del presente estudio es la eliminación del artículo 65 del proyecto de ley que proponía:

Artículo 65°. Adiciónese el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 101°. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la Propiedad Horizontal en lo que se refiere

al cumplimiento de la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la Propiedad Horizontal y el manejo de los recursos de la Propiedad Horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales. En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la Propiedad Horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción. En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, participación ciudadana y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la Propiedad Horizontal. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios. (Republica, Senado de la Republica, 2022)

En el argumento expuesto por el senador ponente se evidencia un enfoque netamente de control urbanístico toda vez que expone:

A pesar de que existe la Ley 675 de 2001 que regula el régimen de Propiedad Horizontal, esta no establece en ninguno de sus 87 artículos una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la P.H. No obstante, la Ley sí establece a los alcaldes Municipales o Distritales el ejercicio de este control y vigilancia sobre las Propiedades Horizontales. La única competencia que establece la Ley 675 de 2001, frente a este tema, está en el art. 8º, el cual determina la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. Por ende, cuando nace una P.H. la escritura de constitución, debidamente registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos con competencia, debe presentarse ante la Alcaldía, para el correspondiente registro de propiedades horizontales, informando quien es el Administrador y el Revisor Fiscal (este último en caso de tenerlo).

El argumento esgrimido se centra en el control ejercido, pero exclusivamente en lo referente al cumplimiento del Plan de Ordenamiento territorial, frente a lo cual define:

[...] la Ley 388 de 1997 en su artículo 109 establece que en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En efecto, según la Ley 388 de 1997, toda actuación o conducta que vaya en contra de los planes de ordenamiento territorial, de los instrumentos de planificación, las licencias o cualquier norma urbanística, constituye infracción urbanística, que a la luz de

la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía) amerita una sanción que puede ser multa, cierre temporal o definitivo, o de demolición de la obra. Finalmente, la Ley 1801 de 2016 también establece violaciones a la convivencia pacífica en caso de que se presenten situaciones que deba conocer el inspector de policía. Fuera de las demás facultades y desarrollos normativos que ya han adelantado los alcaldes a través de sus Planes de Desarrollo para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los predios sometidos a PH. Por lo anterior, la norma no establece condiciones nuevas de reglamentación. (Republica, Senado de la Republica, 2022)

Es claro que en la ponencia publicada en la Gaceta 514 de 2022, el senador ponente no tiene presente el control de la persona jurídica que surge de la constitución de un predio al régimen de Propiedad Horizontal, se limita a las competencias relacionadas con urbanismo y conflictos de convivencia establecidas en la ley 1801 de 2016 y el plan de ordenamiento territorial, frente a exclusivamente lo relacionado con la construcción y enajenación de los predios, sin tener en cuenta el fondo de la necesidad del control y vigilancia, que es las decisiones que toman los órganos de administración de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal, teniendo presente que la ponencia en sesión de la comisión primera constitucional permanente del senado de la república realizada el día 17 de mayo de 2022, la comisión en votación aprobó la ponencia radicada y que en sesión del 1 de junio del mismo anuario se aprobó el proyecto de acuerdo para surtir el último debate en la Plenaria del Senado de la República para convertirse en ley , por lo tanto se perdió la oportunidad para que se estableciera la inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal, es necesario entonces realizar una nueva iniciativa legislativa a fin de que se incluya la facultad de inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la constitución de un predio al régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO III

2.3. Inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

Una vez analizadas las problemáticas presentes por la autonomía completa de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, comportándose como Nano Estados, de los efectos de la ambición de poder de los miembros de los órganos de administración, revisada la normatividad colombiana, la regulación de en materia de inspección vigilancia y control en Chile , Francia y Perú, y de los proyectos de ley orientados a modificar la ley 675 de 2001 e implementar la inspección vigilancia y control en la normatividad colombiana, es momento de definir porque no existe esta facultad en ningún organismo del estado, cual es el vacío legal presente, pero más importante, analizar cómo se comporta la Propiedad Horizontal como entidad sin ánimo de lucro, que diferencia existe con las demás entidades de esta naturaleza, definiendo que tipo de entidad sin ánimo de lucro surge de la constitución de un predio al régimen de Propiedad Horizontal.

2.3.1. La Propiedad Horizontal como entidad sin ánimo de lucro

Entendiendo una persona jurídica como “un sujeto de derecho distinto de la persona humana o física y con existencia real, aunque colectiva” (Angarita, 1998) complementando esta definición. el artículo 633 del Código Civil Colombiano establece “Se llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.” Por otro lado, el Código de Comercio define en el artículo 98 [...] “La sociedad, una vez constituida

legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.” Se concluye que una persona jurídica es una persona ficticia que nace de un contrato social entre dos o más personas con el objetivo de beneficio común, y con capacidad de representar administrativa y judicialmente los firmantes de dicho contrato, revestida de capacidad de ejercer derechos y contraer obligaciones en nombre de sus representados.

Para conceptuar la Persona Jurídica de la Propiedad Horizontal este estudio parte del concepto entidades sin ánimo de lucro como:

Personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas (naturales o jurídicas) para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general. Las ESALES no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros. (CCB, 2022)

Las Entidades sin Ánimo de Lucro tienen un objetivo diferente a los demás tipos de personas jurídicas, dado su carácter netamente social.

El objetivo de las entidades no lucrativas es proporcionar, en muchos casos gratuitamente, unos servicios a la sociedad, por lo que la gestión de estas organizaciones se orienta a proveer la mayor cantidad y los mejores servicios posibles con los recursos disponibles. (Fuentes, 2007)

A la luz de la ley 675 de 2001, todo edificio o conjunto residencial que se constituya bajo el régimen de Propiedad Horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Establecido en el capítulo IX la ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La Propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica **conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular**. Su objeto será 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. (negrilla fuera de texto)

ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal **es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro**. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. (negrilla fuera de texto)

Igualmente, el artículo 32 establece que el objeto de la persona Jurídica constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal es la administración de los bienes los bienes y servicios comunales, bajo este entendido es objeto de esta persona jurídica administrar los recursos que por expensas de administración se cobren a los copropietarios y demás ingresos económicos se perciban por lo que la asamblea de copropietarios autorice.

Ahora bien, partiendo la definición de la Cámara de Comercio de Bogotá quien conceptuó la entidad sin ánimo de lucro como

personas jurídicas, capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representadas judicial y extrajudicialmente, con sujeción a las disposiciones legales y a sus propios estatutos. Nacen por voluntad de los asociados en virtud del derecho constitucional de asociación, o por la libertad de disposición de los bienes de los particulares, para la realización de fines altruistas o de beneficio comunitario; de lo que se infiere que no contemplan dentro de su objeto principal el desarrollo de actividades mercantiles. (Bayona & Bustamante, 1998)

Se define la Entidad Sin Ánimo de Lucro que surge de la constituir de Propiedad Horizontal como una persona jurídica con capacidad de ejercer derechos y contraer obligaciones propias de la administración de los bienes comunes de los copropietarios y de los recursos económicos que se perciban con ocasión de las cuotas de administración y de más ingresos que autorice la asamblea general, con sujeción a las disposiciones legales y los estatutos que hayan protocolizado en la diligencia de registro o del manual de convivencia que se adopte por los copropietarios.

Nace por la voluntad de los copropietarios al adquirir un bien inmueble, proceso en el cual aceptan hacer parte de una copropiedad en libertad de disposición de los bienes comunes para la realización de un beneficio común. Su objeto será 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.

2.3.2. La facultad de inspección, vigilancia y control del poder ejecutivo a la luz del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia.

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 189 las facultades del presidente de la República como jefe de Estado, jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa. Entre estas facultades, el numeral 26 establece “Ejercer la inspección y vigilancia sobre instituciones de utilidad común para que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas y para que en todo lo esencial se cumpla con la voluntad de los fundadores.”

En virtud del artículo precitado es concordante con lo conceptuado por la Cámara de Comercio de Bogotá y que define que “La Constitución Política de 1991 determina que el Estado y el Ejecutivo, específicamente el presidente de la República, deben ejercer funciones de inspección, control y vigilancia sobre las entidades sin ánimo de lucro” (Sanchez, 2014).

Dicha facultad es transferida mediante el artículo 1 del Decreto Nacional 1318 de 1988 a los entes departamentales, distritales y municipales, así como a entidades descentralizadas por servicios o por colaboración. Dicha facultad de inspección, vigilancia y control la ejerce la entidad ante quien se registre la entidad sin ánimo de lucro de acuerdo a su clasificación.

En Bogotá el artículo 30 del decreto 267 de 2007 en su literal A, otorga a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Ejercer, conforme a las disposiciones legales vigentes, la inspección, control y vigilancia de las asociaciones y corporaciones sin ánimo de lucro, así como de las instituciones de utilidad común con domicilio en el Distrito Capital, para garantizar que cumplan con sus estatutos, de conformidad con la legislación aplicable (Decreto 267, 2007)

Igualmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá, de acuerdo a la naturaleza, objeto y actividad de las entidades sin ánimo de lucro delega en diferentes secretarías esta facultad, no obstante, algunas entidades sin ánimo de lucro, aun siendo registradas en Bogotá, la competencia de ejercer inspección, vigilancia y control la ejercen organismos de orden nacional. El común denominador es su registro ante la cámara de comercio de Bogotá, entidad descentralizada por colaboración.

2.3.3. Manejo de la inspección, vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro en Colombia.

➤ Clasificación de las Entidades Sin Ánimo De Lucro en Colombia.

De acuerdo con la Cámara de Comercio de Bogotá (Sanchez, 2014) en la Guía Práctica de las Entidades sin Ánimo de Lucro y del Sector Solidario, se relaciona la clasificación de las entidades sin ánimo de lucro y el respectivo ente que ejerce inspección, vigilancia y control:

➤ Ministerio del Interior:

- a) Corporaciones, asociaciones y fundaciones, creadas para adelantar actividades en comunidades indígenas.
- b) Iglesias, confesiones y denominaciones religiosas, sus federaciones, confederaciones y asociaciones de ministros.
- c) Sociedades de gestión colectiva de derechos de autor y de derechos conexos de que trata la Ley 44 de 1993.
- d) Cabildos indígenas regulados por la Ley 89 de 1890.
- e) Juntas de acción Comunal, Juntas de vivienda comunitaria, federaciones y confederaciones. (Ley 537 de 1999).

➤ **Ministerio de Educación**

- a) Instituciones de educación superior
- b) Instituciones de educación formal y no formal

➤ **Superintendencia de la Economía Solidaria.**

- a) Cooperativas, federaciones y confederaciones, instituciones auxiliares del cooperativismo y precooperativas.
- b) Fondos de empleados.
- c) Asociaciones
- d) Empresas de servicios en las formas de administraciones públicas cooperativas.

Cooperativas de Trabajo Asociado.

➤ **El Ministerio del Trabajo**

- a) Cooperativas de Trabajo Asociado.
- b) Sindicatos y asociaciones de trabajadores y empleadores

➤ **Ministerio de justicia**

- a) Personas jurídicas extranjeras de derecho privado sin ánimo de lucro, con domicilio en el exterior y que establezcan negocios permanentes en Colombia, a través de sucursales.

➤ **Superintendencia Nacional de Salud**

- a) Entidades reguladas por la Ley 100 de 1993 de seguridad social.

- **Superintendencia de Seguridad y Vigilancia Privada.**
 - a) Personas jurídicas sin ánimo de lucro que presten servicios de vigilancia privada.

- **Superintendencia de Industria y Comercio.**
 - a) Cámaras de comercio reguladas por el Código de Comercio.

- **Consejo Nacional Electoral.**
 - a) Partidos y movimientos políticos.

- **Ministerio de la Protección Social.**
 - a) Organizaciones gremiales de pensionados de que trata la Ley 43 de 1984

- **Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.**
 - a) Instituciones de utilidad común que presten servicios de bienestar familiar.

- **Alcaldía de Bogotá**
 - a) Asociaciones de copropietarios, coarrendatarios, arrendatarios de vivienda compartida y vecinos, diferentes a las de propiedad horizontal regidas por las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985.
 - b) Entidades ambientalistas.
 - c) Organizaciones populares de vivienda.
 - d) Veedurías Ciudadanas.
 - e) Entidades privadas del sector salud cuando se dediquen a la atención de servicios de salud en los procesos de fomento, prevención, tratamiento y

rehabilitación a la comunidad de que trata la Ley 100 de 1993, Ley 10 de 1990.

La relación anterior nos brinda los principales tipos de entidades sin ánimo de lucro existentes y la respectiva entidad que ejerce inspección vigilancia y control. En esta discriminación se evidencia que no se relaciona ente alguno que se encargue de esta función frente a la Propiedad Horizontal, pese a que el artículo 8 de la ley 675 de 2001 establece que la inscripción de la Propiedad Horizontal le corresponde al alcalde municipal o distrital, no obstante, ni esta ley ni otra normatividad establece la inspección vigilancia y control. En necesario entonces establecer quien debe ejercer esta función y como debe realizarse.

2.3.4. Control de las entidades sin ánimo de lucro, vacío normativo frente a la Propiedad Horizontal.

➤ inspección vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro

Determinado que efectivamente la persona jurídica que nace en la inscripción al régimen de Propiedad Horizontal es de carácter civil y sin ánimo de lucro, es necesario ahora identificar como se está realizando la inspección vigilancia y control de la Entidades sin ánimo de Lucro en Bogotá.

Para ello se toma como base lo establecido en el decreto 848 de 2019 “Por el cual se unifica la normativa sobre las actuaciones y los trámites asociados a la competencia de registro y a la asignación de funciones en materia de inspección vigilancia y control sobre entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en el Distrito Capital”, norma que determina las

funciones y actuaciones en el marco de la inspección vigilancia y control de las entidades sin ánimo de lucro registradas en Bogotá.

El decreto precitado establece la competencia para realizar la inscripción de las entidades sin ánimo de lucro exceptuadas de registro en la Cámara de Comercio de Bogotá y las determinadas en el artículo 45 del Decreto Ley 2150 de 1995. La personera jurídica que nace de la constitución de la Propiedad Horizontal no está referenciada en el decreto anteriormente mencionado, ni su registro se hace en la cámara de comercio de Bogotá, como se mencionado antes, el artículo 8 de la ley 675 de 2001 faculta a las alcaldías distritales y municipales la inscripción de este tipo de persona jurídica. El gran vacío jurídico resulta por cuanto el artículo 45 del Decreto Nacional 2150 de 1995 establece que se exceptiona “las personas jurídicas respecto de las cuales la ley expresamente regula en forma específica su creación y funcionamiento” en consecuencia el decreto distrital 848 de 2019 establece en su objeto “exceptuando las que posean legislación especial”.

2.3.5. Vacío jurídico frente a la facultad de inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal.

Tanto el decreto nacional como el distrital excluyen de sus competencias la inspección vigilancia y control de las personas jurídicas correspondientes a los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, por cuanto la ley 675 de 2001 estableció su creación y su funcionamiento como lo dictamina la el decreto nacional referido, pero no estableció la facultad de inspección vigilancia y control, gran error del legislador teniendo presente que, como se indicó en el capítulo primero, la autonomía de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal ha llevado a que se trasgredan derechos sin manera alguna de prevenirlos, solamente por medio de procesos posteriores a la comisión de los actos, en la justicia ordinaria o penal según el caso se puede solucionar, pero solo una vez se materialice el perjuicio, que en algunos casos es irremediable.

Este vacío jurídico presente en la ley 675 de 2001 es lo que se intentó suplir mediante los proyectos de ley referidos en el segundo capítulo de la presente monografía, proyectos de ley que no llegaron a ser debatidos y fueron archivados. No obstante, el vacío jurídico no puede o no debe representar un obstáculo para el cumplimiento de las facultades constitucionales. Partiendo de lo definido frente al principio de legalidad por Karla Pérez Portilla

El principio de legalidad demanda la sujeción de todos los órganos estatales al derecho; en otros términos, todo acto o procedimiento jurídico llevado a cabo por las autoridades estatales debe tener apoyo estricto en una norma legal, la que, a su vez, debe estar conforme a las disposiciones de fondo y forma consignadas en la Constitución (Portilla, 2005)

El vacío de una ley no puede permitir que se incumpla un precepto constitucional, en especial cuando se presenta vulneración a una colectividad como son los propietarios de los predios que voluntariamente aceptaron pertenecer a la entidad sin ánimo de lucro inscrita bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Frente a esto es importante comprender que “(...) *el principio de legalidad exige la conformidad de actuación al orden normativo, pero sin que se entienda que las leyes que lo conforman son simples ecuaciones matemáticas cuyo resultado debe ser exacto, derivado de procedimientos meramente mecánicos (...)*” (Montes, 2009)

No puede entenderse entonces que se tome desde una simple lógica matemática en la que: la constitución faculta al ejecutivo para ejercer inspección, vigilancia y control de entidades sin ánimo de lucro, entonces el ejecutivo transmite la facultad al ente territorial, entonces el ente territorial recibe la inscripción de la Propiedad Horizontal, entonces no hace inspección, vigilancia y control por que la ley no lo dice. Si se entiende entonces la relación entre constitución y leyes como simple lógica matemática se infiere entonces que:

la constitución faculta al presidente, entonces delega al ente territorial, entonces el ente territorial realiza la inspección vigilancia y control a las entidades sin ánimo de lucro inscritas en Bogotá, la Propiedad Horizontal se inscribe en Bogotá entonces la alcaldía debe realizar la inspección vigilancia y control.

Frente a la no realización de inspección vigilancia y control a la propiedad horizontal por no estar expresamente en una ley la entidad determinada para ello, pero si la facultad constitucional en el poder ejecutivo,

aun las leyes como actos del Estado deben adecuarse al ordenamiento supremo; así, el principio de legalidad establece que todo acto emanado del Estado se adecue a las leyes y a la Constitución, y que aun aquellos actos no subordinados a ley alguna deben adecuarse a la Constitución. (Montes, 2009)

De acuerdo a esto, la inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal, pese a no estar estipulado de forma expresa por la ley, tampoco está impedido por ella, es un acto no subordinado a una ley, por lo tanto debe realizarse adecuado a la constitución, en este caso la facultad expresa al presidente “el Poder Ejecutivo el encargado de guardar y hacer guardar tanto el ordenamiento supremo de cada Estado como las leyes que de él se deriven.” (Montes, 2009) y el ordenamiento supremo brinda la facultad que no está expresa en una ley.

Aclarando entonces que no se espera que el poder ejecutivo en cabeza del presidente se encargue de la acción de control sobre la Propiedad Horizontal, pero sí que en cumplimiento de sus funciones reglamente la facultad otorgada en el artículo 189 de la Constitución Política de Colombia incluyendo la persona jurídica que nace de la constitución de la Propiedad Horizontal.

2.3.6. Organismos que deben ejercer inspección vigilancia y control a la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de propiedad horizontal.

Una vez analizada la Propiedad Horizontal como persona jurídica sin ánimo de lucro nos adentramos a analizar que organismos a nivel nacional, municipal y distrital deben encabezar la función de inspección vigilancia y control de la propiedad horizontal y determinar cómo debe controlarse y que debe controlarse, esto como base para el planteamiento de alternativas de solución que en capítulo aparte se expone en el presente documento.

➤ Organismo que debe encabezar el control de la Propiedad Horizontal en Colombia.

Como se mencionó anteriormente, la cabeza de la inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal como persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, está en cabeza del poder ejecutivo de acuerdo con las facultades determinadas en el artículo 189 de la constitución política de Colombia, no obstante, tal como sucede con las demás entidades sin ánimo de lucro, debe estar en cabeza de un ente territorial, no departamental, porque se saldría de su órbita de competencia, debe estar en cabeza del ente municipal o Distrital, ya de acuerdo al distrito o ciudad, de acuerdo a su división interna, en cabeza del ente local. Para el caso de Bogotá, esta facultad, tal como sucede con la inscripción, debe estar en cabeza de las alcaldías locales, entes con jurisdicción de un territorio específico.

El ejecutivo si debe tener un ente nacional que establezca y oriente planes y programas en función de unificar los criterios sobre los cuales se realice la inspección vigilancia y control de la propiedad horizontal, el cual debe apropiarse, no solo del tema de copropiedad, sino del cumplimiento de las constructoras al momento de entregar los

inmuebles y las zonas de sesión, gran problemática presente. Que se encargue de determinar la competencia y alcances de las decisiones de los órganos de administración, orientado la conformación y funciones de cada uno de ellos, esto teniendo en cuenta que no existen funciones de los consejos de administración en la ley 675, órgano de gran importancia en los conjuntos residenciales,

Este ente nacional también debe orientar el número de unidades habitacionales por conjunto, que permita un administración ideal, los requisitos mínimos para ser administrador de conjuntos residenciales, dado que en este momento cualquiera puede hacerlo y en Propiedad Horizontal de estratos uno, dos y tres , contratan en su mayoría administradores sin carrera profesional alguna, o siendo el caso, se encargue de realizar la capacitación técnica necesaria para la formación de administradores de Propiedad Horizontal y así poder determinar quién tiene o no competencia mediante su registro.

Este ente nacional debe ser Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de su función “dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo” establecida en el decreto 3571 de 2011, la razón de estar a la cabeza de este ministerio es porque la Propiedad Horizontal es el tipo de vivienda que se está vendiendo en el momento, está dando la pauta desarrollo urbano, porque la extensión de las ciudades , en ejemplo Bogotá, está dado por la construcción de vivienda en zonas aledañas y periféricas de la ciudad, afectando así el territorio y creando en cada zona diferentes dinámicas de residencia y de comercio. No se debe menospreciar la problemática presente del municipio de Soacha, en la que la construcción masiva de conjuntos residenciales y posterior traslado de una gran numero de población, desbordo la capacidad de prestación de servicios por parte del ente territorial y así creando perjuicios a los nuevos residentes.

El ministerio de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio debe servir también como segunda instancia de las decisiones que en virtud de inspección vigilancia y control profiera el ente territorial.

➤ **Organismo municipales y distritales que deben estar facultados para hacer el control de la Propiedad Horizontal.**

Es claro que el ente municipal y distrital es la alcaldía de cada municipio o ciudad respectiva, y a su vez, como el caso de Bogotá, de acuerdo con la extensión de la ciudad, cada alcaldía local. Como se expuso en el capítulo segundo, el modelo chileno establece esta función en cabeza de lo que en Colombia se determina como inspección Distrital o Municipal De Policía, pero estos entes en Bogotá están sobresaturados de procesos regulados por la ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía, por lo tanto, encargar esta función a estos entes no es convenientes porque sumaria demasiada carga y cada situación presente que amerite vigilancia y control se podría abarcar hasta dos años después, siendo así totalmente inoperante.

Es necesario entonces que se determine una inspección distrital de Propiedad Horizontal con las funciones similares a el modelo chileno, en cada localidad o municipio, dada la cantidad de conjuntos residenciales y edificios en cada zona, que aumenta en cada anualidad. Estas inspecciones deben estar en cabeza del ente territorial, pero con la orientación y dirección del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2.3.7. *Cómo debe realizarse el control de la Propiedad Horizontal*

las inspecciones de Propiedad Horizontal, en cabeza de la alcaldía municipal o distrital según el caso, haciendo una combinación de la regulación chilena y la regulación

sobre inspección, vigilancia y control de entidades sin ánimo de lucro reguladas en el Decreto 848 de 2019, tendría funciones de:

- a. Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las leyes y la constitución, de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b. Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o consejo de Administración no lo hiciera.
- c. Exigir al administrador rendiciones de cuentas ante asamblea de copropietarios con todos los soportes necesarios, fijándole plazo para ello.
- d. Solicitar los proyectos de presupuesto, informes de gestión, estados financieros con sus respectivas notas, con arreglo a las normas vigentes sobre la materia.
- e. Realizar el examen a los libros, cuentas y demás documentos jurídicos, contables y financieros de las instituciones.
- f. Practicar visitas administrativas de inspección y vigilancia, de oficio o a petición de parte y adoptar las medidas a que haya lugar.
- g. Solicitar documentación e información adicional que se considere necesaria para el ejercicio de la inspección, vigilancia y control.
- h. Mediante acto administrativo motivado imponer las sanciones a las personas jurídicas o administradores de la propiedad horizontal.
- i. En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.
- j. De evidenciarse en el proceso alguna posible conducta penal por parte de alguno de los miembros de los órganos de administración, informar a la Fiscalía general de la Nación.

Debe determinarse un proceso administrativo abreviado, para dar celeridad, similar al proceso verbal abreviado establecido en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016, en un sistema oral por audiencia pública.

El acto introductorio de este proceso debe ser cualquier queja que contra la Propiedad Horizontal se interponga, a lo que la inspección debe avocar conocimiento y citar a las partes determinantes en el proceso a audiencia pública, y en dicha diligencia realizar el procedimiento necesario para tomar una decisión de fondo de acuerdo a lo que en derecho corresponda y en beneficio de los copropietarios de cada predio sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

Del ejemplo de la regulación peruana, la regulación colombiana debe tomar la intervención estatal en la normatividad interna de las copropiedades que define que las notarías al ser registrados los reglamentos internos deberán informando a la municipalidad distrital para su revisión y aprobación. En el caso colombiano, igual que en el peruano, cada notaria debería remitir al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el reglamento de propiedad horizontal para su respectiva aprobación y determinar el plazo para conocimiento y aprobación de asamblea de copropietarios, toda vez que, en Colombia, este reglamento se anexa simplemente a la escritura de cada uno de los predios que hacen parte del conjunto residencial, pero no es aprobado realmente, es impuesto por las constructoras.

2.3.8. Que debe controlarse en la Propiedad Horizontal

3. Frente a la asamblea a copropietarios

Debe inspeccionarse las decisiones tomadas por el órgano máximo de dirección de la Propiedad Horizontal a fin de que lo estipulado en las actas de asamblea y que corresponde a la voluntad de los copropietarios estén en concordancia con la ley, la

jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

4. Frente al Concejo de Administración.

- a. Que las decisiones que tome este órgano de administración estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.
- b. Que los miembros del consejo de administración cumplan el fin para el que fueron elegidos y no presenten intereses contrarios el bienestar de la comunidad en las decisiones proferidas por este órgano de administración.
- c. Dirimir cualquier conflicto entre el consejo de administración y el administrador con arreglo a la ley 675 de 2001 y a las decisiones de la copropiedad.
- d. Que se lleven de forma adecuada los libros de actas de consejo de administración.

5. Frente al administrador.

Esta es de las principales necesidades que se tiene en las copropiedades, el actuar de los administradores, toda vez que no tienen ningún control real y toda acción negativa, o contraria a la ley, incluso penal, no existe proceso alguno que prevenga el daño, solamente es posible actual una vez se cometa el acto que afecte la copropiedad, sea económicamente o en cualquier forma, así como la violación de derechos de los residentes.

Frente al actuar de los administradores es necesario que se inspección, vigile y controle:

1. Que las decisiones que tomen el administrador estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

2. Que la ejecución del presupuesto, función exclusiva para este órgano, se haga con los soportes legales, con el proceso que deba realizarse.
3. Que los contratos que firme ya sean de su competencia o con autorización del consejo de administración estén con arreglo a la ley y la voluntad de los copropietarios.
4. Que se lleve en debida forma los libros contables, con los soportes necesarios y en concordancia con las normas contables y tributarias.
5. Que administre con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Que no se aproveche de forma económica a título personal los contratos que se ejecuten por la copropiedad.
7. Que se ejecuten los actos de administración, conservación y disposición de los bienes comunes de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de Propiedad Horizontal.
8. Que las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto se realice en forma debida y que el dinero realmente sea consignado en las cuentas bancarias y se evite le hurto y abuso de confianza sobre este dinero.
9. Que no se ejerza ningún tipo de extralimitación de funciones por parte de los administradores.

Por último, esta dependencia debe encargarse de brindar conceptos jurídicos a cualquier ciudadano respecto al funcionamiento de la Propiedad Horizontal.

3. Formulación de Hipótesis

3.1. Principal

La inexistencia de entes gubernamentales que intervengan antes y durante la comisión de los actos jurídicos de la persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal, afecta las relaciones de convivencia, los recursos económicos y bienes comunes de los residentes.

3.2. Secundaria

La inspección, vigilancia y control sobre los actos jurídicos que se formulan y aplican en los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y en el actuar de sus órganos de administración impactarían positivamente en las relaciones de los residentes de las copropiedades

4. Marco Metodológico

4.1. Línea de investigación

4.1. Línea de investigación socio jurídica

Las normas sobre convivencia entre los residentes, formas de actuar de los órganos de dirección y administración, así como el funcionamiento interno de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal son formuladas y aprobadas por los copropietarios, sin un organismo que establezca leyes marco y determine la legalidad de estas decisiones.

4.1.1. Derecho sociedad y cultura en la formación jurídica

En la presente investigación se analiza la relación entre los vínculos jurídicos en la creación y la aplicación del derecho (Solano & Sepúlveda, 2008) por parte de la persona

jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal y su repercusión en los actores sociales que compone la copropiedad, para el caso los propietarios y residentes, quienes están supeditados a las reglas de convivencia y los parámetros que imponen las reglas jurídicas internas las cuales en diferentes situaciones y de acuerdo a su interpretación llegan a afectar derechos individuales sin que medie un órgano que pueda definir su legalidad, por lo tanto da lugar a multiplicidad de problemas en la aceptación y cumplimiento de las normas internas, además de los obstáculos que se presentan para los órganos de administración en la forma de hacer cumplir la normatividad y de los residentes para impedir la violación de sus derechos, tanto por los órganos de administración como de sus vecinos.

4.2. Forma de investigación

La presente monografía se enmarca en la forma de investigación teórico documental mediante el estudio de carácter metódico, sistemático y ordenado de proyectos de ley sobre Propiedad Horizontal, leyes nacionales e internacionales, los cuales una vez recopilados, clasificados, contextualizado, categorizado y analizados servirán como herramienta para comprender la problemática descrita, además de proponer la alternativa de solución jurídica frente al problema descrito.

4.3. Método de investigación

La presente investigación se realiza mediante el método deductivo, el cual de acuerdo a Rafael Calduch Cervera

Consiste en la determinación de las características o enunciados de la realidad particular que se investiga por derivación o consecuencia de las características o enunciados contenidos en proposiciones o leyes científicas de carácter general formuladas previamente. La deducción trata de derivar las consecuencias

particulares o singulares de las premisas o conclusiones generales establecidas y aceptadas. (Cervera, pág. 27)

Si bien el método deductivo es más de la investigación cuantitativa, siendo el paradigma de la presente investigación de índole cualitativo, se aplica el método deductivo partiendo del análisis de facultades constitucionales, leyes internacionales, proyectos de ley cursados y cursantes en el Congreso de la Republica para definir que ente en Bogotá debe hacer inspección, vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal.

4.4. Paradigma de investigación

Este estudio se enmarca en el paradigma cualitativo de la investigación, analizando mediante un proceso metodológico la normatividad nacional, internacional y los proyectos de ley sobre esta materia para construir un conocimiento de la realidad jurídica de la inspección vigilancia y control sobre la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal.

4.5. Tipo de estudio

Para la presente investigación se han utilizado tres tipos de investigación: exploratorio, el cual “se realiza cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado” (Sampieri, 2014, pág. 91), mediante la búsqueda de documentos literarios, jurídicos y doctrinales, tesis de pregrado o post grado, encontrando que sobre el tema específico de la presente monografía no se han realizado documentos o trabajos académicos, se ha abordado la Propiedad Horizontal pero en ámbitos diferentes al nodo e esta investigación.

Aludiendo del significado de lo que es el método exploratorio igualmente se utilizó el tipo de investigación descriptivo en el que “se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis.” (Sampieri, 2014, pág. 92) en el caso en asunto se determina para estudio los propietarios de las copropiedades con enfoque a estratos uno, dos y tres, quienes residen en un espacio específico bajo las normas entre ellos mismos establecidas, pero que no cuentan con el apoyo necesario.

Para complementar, en este estudio se utilizó el tipo de investigación explicativo “Como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta” (Sampieri, 2014, pág. 95) , buscando así comprender el fenómeno en estudio, para el caso, la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal y los efectos de la ausencia de inspección, vigilancia y control de esta persona jurídica.

Mediante estos tres tipos de investigación se analiza las normas que regulan la inspección vigilancia y control de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal a nivel nacional y en países seleccionados, así como de los proyectos de ley tramitados en el Congreso de La República, describiendo la facultad legal para realizar esta función y los entes que deben realizarla.

5. Conclusiones

una vez analizada la diferente normatividad vigente frente a Propiedad Horizontal, estudiado las facultades legales para inspección de personas jurídicas sin ánimo de lucro, realizada la comparación frente a al tratamiento de la Propiedad Horizontal en Chile, Francia y Perú, definido el comportamiento de los conjuntos residenciales como entes autónomos se concluye:

- 5.1. Las copropiedades no pueden ser ruedas sueltas, la persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal está administrando el dinero de miles de residentes, por tal razón las decisiones de los órganos de administración de esta persona jurídica afectan positiva o negativamente este recurso. No es gratis que la constitución política colombiana establezca que la propiedad privada tiene un fin social y donde más se ve implícito este bien social de la propiedad privada es en los conjuntos residenciales.

- 5.2. La autonomía otorgada a los conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, al igual que la dimensión de su población y territorio los convierte en Nano-Estados, revestidos de total autonomía pero desprendido de un control central que al igual que no ejerce vigilancia y control, tampoco le brinda seguridad jurídica y fortalecimiento a la sociedad que la integra, de este mismo modo tampoco le ofrece beneficios por estar bajo la dimensión de una propiedad privada, razón por la cual los conjuntos residenciales tienen el beneficio de una soberanía pero el perjuicio de un abandono del gobierno central.

- 5.3.** La Propiedad Horizontal es el reflejo de lo político en la sociedad, comporta las mismas prácticas de relaciones de poder, la sujeción a normas y la contradicción a estas, por ende, el conflicto constante entre quienes formulan las normas, quienes las hace cumplir, quienes deben acatarlas y quienes no desean acatarlas, es allí donde confluye la ambición de poder dentro de esta comunidad, en especial por el beneficio personal en la formulación de estas normas.
- 5.4.** La Constitución Política de Colombia en el numeral 26 del artículo 189 otorga al presidente de la república la facultad de “Ejercer la inspección y vigilancia sobre instituciones de utilidad común para que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas y para que en todo lo esencial se cumpla con la voluntad de los fundadores.” bajo este entendido la administración pública en cabeza del presidente tiene la facultad y el deber de vigilar la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge del sometimiento de un predio al régimen de Propiedad Horizontal, a nivel territorial, siendo facultad del nivel ejecutivo, esta función se traslada a las alcaldías municipales y distritales.
- 5.5.** La persona jurídica que nace del régimen de propiedad horizontal comparte la misma naturaleza y características que las entidades sin ánimo de lucro reguladas en la ley 79 de 1988 y Decreto 427 de marzo 5 de 1996, son de carácter civil que se rigen por el derecho privado, en el caso de la Propiedad Horizontal; Persiguen un fin social o comunitario ; la fuente de ingreso son los dineros recibidos por parte de personas asociadas, en los conjuntos residenciales las cuotas de administración definidas por la asamblea de copropietarios; busca contribuir al desarrollo integral de la sociedad o de una

comunidad, en la propiedad horizontal se orientan las acciones a garantizar que la prestación de los servicios necesarios para su sostenibilidad y la mejora, no solo en lo concerniente al desarrollo físico de la copropiedad, sino en actividades para los residentes,

- 5.6.** Una vez realizado el estudio comparado de las normas que regulan la Propiedad Horizontal, es aconsejable combinar la regulación colombiana con la normatividad chilena frente a la inspección vigilancia y control de la persona jurídica en cabeza de los entes territoriales, pero se debe complementar con la regulación francesa frente a la intervención inmediata de los conjuntos con problemas económicos a fin de sanear sus finanzas y de la regulación peruana se debe aplicar lo correspondiente a la supervisión y aprobación de los reglamentos internos por parte del ente gubernamental, antes de que inicie su vigencia.
- 5.7.** El vacío de una ley no puede permitir que se incumpla un precepto constitucional, en especial cuando se presenta vulneración a una colectividad como son los propietarios de los predios que voluntariamente aceptaron pertenecer a la entidad sin ánimo de lucro inscrita bajo el régimen de Propiedad Horizontal. pese a no estar estipulado de forma expresa por la ley, tampoco está impedido por ella, es un acto no subordinado a una ley, por lo tanto, debe realizarse adecuado a la constitución.
- 5.8.** El fenómeno de Propiedad Horizontal, basado elementos comunes entre residentes es de nivel global, como forma de aprovechamiento del territorio, obligando así a adaptar la normatividad a las nuevas formas de asociación y

propiedad de los ciudadanos, disponiendo el derecho a las necesidades de una sociedad cambiante, más aún cuando los problemas presentes no se limitan al tema urbanístico ni de lo contenido en la ley 1801 de 2016, la convivencia y el urbanismo tienen una normatividad para su control, pero no a persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal.

- 5.9.** Existe una reiterativa intención de que exista inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal, recogida en los diferentes proyectos de ley analizados, centrando la Propiedad Horizontal en un marco regulatorio en el bienestar de los copropietarios garantizando el funcionamiento de los órganos de administración y su correcto actuar.
- 5.10.** Se hace necesario que el Congreso de la Republica realice el análisis correspondiente a la problemática de la Propiedad Horizontal en Colombia y garantice el trámite respectivo a las iniciativas que se presenten, toda vez que los proyectos de acuerdo en su totalidad han sido archivados por cambio de legislatura, impidiendo así que se modifique la ley 675 de 2001.
- 5.11.** El aumento exponencial de la Propiedad Horizontal y los problemas que se han generado en este tipo de copropiedades exige una inmediata intervención legal para la protección de la inversión realizadas por los propietarios al adquirir sus bienes en este modelo de habitabilidad, en el que confluyen en un solo territorio hasta cinco mil personas

conviviendo, con problemas de adaptabilidad al nuevo modelo de convivencia pero sin reglamentación nacional que oriente las normas internas y si conocimiento de cómo realizar el control de las decisiones de los órganos de administración.

5.12. Teniendo presente que en el marco de la normatividad vigente a 2022, el único órgano facultado para ejercer inspección, vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la Propiedad Horizontal es el consejo de administración, se hace necesario capacitar y cualificar sus miembros a fin de que tengan el conocimiento necesario para realizar esta gestión.

5.13. La complejidad normativa que orienta el funcionamiento de la Propiedad Horizontal y el poco conocimiento sobre estas normas evidencia la necesidad que exista un organismo que preste el servicio de consultorio jurídico especializado en esta reglamentación, a fin de que las copropiedades puedan elevar consultas, en especial de los estratos uno, dos y tres.

5.14. La única reglamentación existente para el control de los conflictos que se presentan entre los órganos de administración y los copropietarios, es la ley 1801 de 2016, Código de Seguridad y Convivencia, mediante el proceso verbal abreviado estipulado en el artículo 223, pero solo cuando se presentan comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad, frente a amenazas y agresiones verbales o físicas;

Comportamientos que afectan la actividad económica, frente a los establecimiento de comercio que funcionen dentro de la copropiedad; Comportamientos contrarios a la integridad urbanística en las obras que realicen los copropietario en sus predios o la administración en las zonas comunes y Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales. Conflictos que anqué importantes y constantes, no abarcan las diferentes problemáticas jurídicas que se presentan en el actuar propio de la persona jurídica sin ánimo de lucro de la Propiedad Horizontal.

- 5.15.** Si bien la Propiedad Horizontal tiene un carácter netamente privado, regido por acuerdos entre partes y encabezado por una persona jurídica , también de carácter privado, por lo cual esta revestida de una autonomía necesaria para su funcionamiento, su objeto es netamente social, persigue la correcta administración de los recursos de quienes firmaron para su constitución pero más aún, tiene en su objeto asegurar la tranquilidad, vida digna y garantía de decisiones jurídicas y administrativas que garanticen el bienestar de los copropietarios y los órganos de administración, por ello es imperante que exista inspección vigilancia y control de la persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de Propiedad Horizontal.

6. Alternativas de solución socio-jurídicas

Una vez analizado en el presente estudio el problema planteado ¿Cómo un ente está facultado para ejercer control sobre la persona jurídica que surge en la constitución de los predios al régimen de propiedad horizontal en Bogotá en el marco de la normatividad vigente a 2022? y evidenciando que constitucionalmente si existe la facultad legal para que el ejecutivo cumpla esta función, desde el panorama legal actual se plantean las alternativas de solución a mediano y largo plazo teniendo presente el curso que cada alternativa debe seguir para que se convierta en realidad.

6.1. Alternativa de solución jurídica

Como resultado del estudio realizado, y una vez establecido la necesidad que exista inspección vigilancia y control de la Propiedad Horizontal se proponen dos alternativas de solución jurídicas, a mediano y largo plazo.

6.1.1. Alternativa de solución a mediano plazo

La primera alternativa se plantea a mediano plazo. Es una propuesta de capacitación para órganos de administración diferente al administrador, con el fin que desde el interior de las copropiedades se tenga el conocimiento necesario para realizar la vigilancia y control de la persona jurídica.

Teniendo presente el desafortunado archivo del proyecto de ley 301 de 2020 cámara - 511 de 2021 senado “por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia”. Por terminación del periodo

legislativo, tomaremos como base las funciones del consejo de administración que se determinaban en su artículo 34 como funciones del consejo de administración:

1. Supervisar al administrador del conjunto
2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
7. En el caso de Propiedades Horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.

Igualmente, es importante tener presente o referente en este proyecto de ley respecto al comité de convivencia para la resolución de conflictos, para lo cual se debe capacitar los miembros de este comité para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica.

los temas propios de esta capacitación deben orientarse a lo presentado en el numeral 2.3.7. del presente estudio, por lo tanto, se hace necesario brindar las herramientas suficientes a los miembros del consejo de administración y del comité de convivencia para una correcta inspección vigilancia y control desde estos órganos de administración.

Para ello la alternativa de solución socio jurídica que se propone en el presente estudio ya se encuentra en curso en el Concejo de Bogotá radicado bajo el número PA 435 de 2022 ante esta corporación el día dieciséis (16) de agosto de 2022. (Anexo 8.2)

El proyecto de acuerdo estipula como función a la administración de Bogotá la capacitación constante a los miembros del consejo de administración y comité de convivencia sobre la metodología y forma para cumplir sus funciones, al punto que, desde el interior de la copropiedad, los miembros del consejo de administración tengan el conocimiento necesario para realizar la inspección vigilancia y control de las decisiones y actuaciones. Esta capacitación debe ser permanente, con material virtual y escrito, a fin de que en cualquier momento las personas puedan realizar las consultas necesarias.

El proyecto de acuerdo radicado también establece que la administración de Bogotá debe realizar la asesoría jurídica especializada en el tema de Propiedad Horizontal a fin de que se oriente a los miembros del consejo de administración y comité de convivencia frente a las dudas jurídicas que se presenten.

6.1.2. Alternativa de solución a largo plazo.

Teniendo presente que nuevamente se archivó el proyecto de ley que curso este año en el Congreso de la República, nuevamente por tránsito de legislatura, se hace necesario realizar una nueva iniciativa ante el ente legislativo.

Esta alternativa es a largo plazo, dado el trámite que debe surtir, inevitablemente se hace necesario la aprobación de un proyecto de ley que modifique la ley 675 de 2001.

La iniciativa se orienta a adicionar a la ley 675 de 2001 la función de inspección, vigilancia y control, sobre la persona jurídica que surge de la constitución de un predio al régimen de Propiedad Horizontal y sobre la actuación de los órganos de administración y sus decisiones, no de lo que a urbanismo y convivencia se refiere, otorgándole funciones a los entes territoriales esta facultad.

El sustento jurídico para este proyecto de ley se establece en el presente estudio, dado que los entes territoriales otorgan la personería jurídica a los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, este mismo ente se reviste de facultad para realizar la inspección vigilancia y control de dicha persona jurídica.

El proyecto de ley propuesto debe revestir a los entes territoriales la competencia para conocer los diferentes procesos que se presenten o se originen en la propiedad Horizontal y la persona jurídica que la representa, en especial para tomar las medidas establecidas en el numeral 2.3.6. del presente estudio.

Para esta alternativa de solución se están buscando el dialogo con los autores del proyecto de ley 301 de 2020 cámara, a fin de que se inicie de nuevo la presentación del proyecto de ley en el que se incluya en lo referente a inspección vigilancia y control las palabras "Persona jurídica que surge de la constitución del predio al régimen de Propiedad

Horizontal”, lo anterior con el objeto que no se dé motivo, como sucedió en la segunda ponencia para este proyecto, analizada en el presente documento, que se confunda el control de la Propiedad Horizontal exclusivamente en lo que urbanismo se refiere. Para ello se presenta el siguiente texto:

CAPÍTULO III

Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal

Artículo 56°. Adiciónese el Artículo 109 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 109°. Inspección, Vigilancia y Control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la Persona jurídica que surge de la constitución del predio al régimen de Propiedad Horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la Propiedad Horizontal y el manejo de los recursos de la Propiedad Horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Además, de la adición al texto anterior, se propone incluir en el texto:

Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina tendrán las siguientes facultades:

- a. Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las leyes y la constitución, de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b. Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o consejo de Administración no lo hiciera
- c. Exigir al administrador rendiciones de cuentas ante asamblea de copropietarios con todos los soportes necesarios, fijándole plazo para ello.
- d. Solicitar los proyectos de presupuesto, informes de gestión, estados financieros con sus respectivas notas, con arreglo a las normas vigentes sobre la materia
- e. Realizar el examen a los libros, cuentas y demás documentos jurídicos, contables y financieros de las instituciones.
- f. Practicar visitas administrativas de inspección y vigilancia, de oficio o a petición de parte y adoptar las medidas a que haya lugar.
- g. Solicitar documentación e información adicional que se considere necesaria para el ejercicio de la inspección, vigilancia y control.
- h. Mediante acto administrativo motivado imponer las sanciones a las personas jurídicas o administradores de la propiedad horizontal.
- i. En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.
- j. De evidenciarse en el proceso alguna posible conducta penal por parte de alguno de los miembros de los órganos de administración, informar a la Fiscalía general de la Nación.

6.2. Alternativa de solución socio jurídica

Teniendo presente que la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca cuenta con un consultorio jurídico virtual en el que se emiten conceptos jurídicos a los usuarios, la alternativa de solución jurídica a realizar es la implementación dentro del consultorio jurídico el tema especializado en propiedad horizontal, para ello es necesario:

1. Hacer un proceso piloto de capacitación en Propiedad Horizontal a un grupo específico de estudiantes que cursen la materia de consultorio jurídico.
2. Publicitar por medio de los diferentes medios con los que cuenta la universidad, le consultorio jurídico de Propiedad Horizontal.
3. Realizar evaluación del impacto en número de consultas en el semestre siguiente.

7. Citas Bibliográficas.

7.1. Referencias documentales.

- Angarita, G. J. (1998). *Lecciones de Derecho Civil* (Cuarta ed.). Temis.
- Ballén, S. (noviembre de 2009). Vivienda social en altura. antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24(67).
- Barbosa, P., Garcia, J., & Velasquez, S. (2016). bonga.unisimon.edu.co. *La convivencia en la propiedad horizontal: un problema sociocultural*.
- Bayona, C. T., & Bustamante, L. E. (1998). *Las Entidades sin Animo de Lucro* (segunda ed.). <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/25106>
- Bodin, J. (1576). *Los seis libros de la república*. Tercer Milenio.
- C.C.B., Camara de Comercio de Bogota. (2014). *Guía Práctica de las entidades sin animo de lucro*. Editorial Kimpres LTDA.
- Calabresi, C. S. (2009). *The Unitary Executive: Presidential Power from Washington to Bush* by Steven G. (Vol. 76). Chicago: The University of Chicago Law Review.
- CCB, C. d. (2022). *Todo lo que debe saber sobre las Entidades Sin Animo de Lucro*. Bogotá. http://recursos.ccb.org.co/ccb/instructivos/entidades_sin_animo_lucro/
- Cendales, C. A. (2010). *Censo Poblacional Conjunto Residencial La Estancia del Camino De Salazar Etapa 1*.
- Cervera, R. C. (s.f.). *Metodos y tecnicas de Investigacion en Relaciones Intrenacionales*. Universidad Complutense de Madrid. <https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-55163/2Metodos.pdf>
- Convencion Sobre Derechos y deberes (Séptima Conferencia Internacional Americana, 26 de diciembre de 1933.
- Unidad administrativa Especial de catastro Distrital.U.A.E.C.D. [Alcaldia Mayor e Bogotá] . *Censo Inmobiliario*. 2021. <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Censo%20inmobiliario%20CONFI%202021%20V2%20DIGITAL.pdf>
- Foucault, M. (1977-1978). *Seguridad, territorio y población*. Fondo de cultura económica.
- Fuentes, P. J. (2007). Las organizaciones no lucrativas: necesidades de los usuarios de informacion financiera. (U. d. Canaria, Ed.) *Revista Española del Tercer Sector*, 95. doi:<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2376721.pdf>
- Legis. (2011). *Administracion de la Propiedad Horizontal*. Legis Editores S.A.

- Montes, R. I. (2009). Sobre el principio de legalidad. *anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano*, 97-108. doi:<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r23516.pdf>
- Naranjo, V. (2003). *teoría Constitucional e Ideas Políticas*. Temis S.A.
- Nussbaum, M. C. (1997). *Justicia Poética*. Andres Bello.
- Portilla, k. P. (2005). Principio de Igualdad: alcances y Perspectivas. (U. N. Mexico, Ed.) *Estudios jurídicos*, 58. <https://www.iecm.mx/www/sites/DDHH/publicaciones/28.pdf>
- Quezada, F., Sanchez, C., & Cardenas, J. (1 de Mayo de 2017). <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html>.
- Reig, O. R. (2005). la integración en la UE de los microestados históricos europeos en un contexto de globalización. Real academia de Ciencias Economicas y Financieras.
- Ross, E. A. (1901). *Control Social*. Biblioteca de Economía, Política y Sociología del ciudadano .
- Rousseau C, C. (1957). *Derecho internacional Publico* . ARIEL.
- Rousseau, J. J. (1975). *El Contrato Social*. Madrid: Espasa Calpe S.A.
- listas.20minutos.es* ,25 de 01 de 2012, pequeños países del mundo los microestados con mas encanto. <https://listas.20minutos.es/lista/pequenos-paises-del-mundo-los-microestados-con-mas-encanto-318414/>
- Sampieri, R. h. (2014). *Metodología de la Investigación* . Mexico DF: Interamericana Editores, S.A. DE C.V.
- Sanchez, O. m. (2014). *Guía Práctica de las Entidades sin Animo de Lucreo y del Sector Solidario*. BOgota. Recuperado el 15 de octubre de 2021, de https://activistasconstructivos.org/wp-content/uploads/2020/02/Gu%C3%ADaPr%C3%A1cticadelasEntidadessin%C3%81nimodelucroydelSectorSolidario-copia-comprimido-comprimido_compressed-1.pdf
- Solano, N. d., & Sepúlveda, M. (2008). *Metodología de la investigación social y jurídica*. Gustavo Ibañez.
- Unidad administrativa Especial de catastro Distrital.U.A.E.C.D. [Alcaldía Mayor e Bogotá] . *Censo Inmobiliario*. 2018. https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Presentaci%C3%B3n_CENS_O_9%20Febrero%20FINAL%20comprimida_0.pdf
- Unidad administrativa Especial de catastro Distrital.U.A.E.C.D. [Alcaldía Mayor e Bogotá] . *Censo Inmobiliario*. 2019. https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_2019.pdf
- Unidad administrativa Especial de catastro Distrital.U.A.E.C.D. [Alcaldía Mayor e Bogotá] . *Censo Inmobiliario*. 2020.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, Estimacion del Indice de Valoracion Inmobiliaria y Rural, Vigencia 2021.
<https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/informe%20IVIUR%202020%20V11%20Baja%20Calidad.pdf>

Weber, M. (2004). *Economia y Sociedad*. Mexico: Fondo de Cultura Economica.

7.2. Referencias legales

Concepto Tecnico No CT-4371. [Secretaria Distrital de Gobierno de Bogota.] marzo 16 de 2006.

Concepto 1200-E2-151023. [Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible], Noviembre 23 de 2010

Constitucion Politica de Colombia 1991. 7 de julio de 1991 (Colombia) articulo 189

Convencion Sobre Derechos y deberes (Séptima Conferencia Internacional Americana, 26 de diciembre de 1933.

Decreto 267 de 2007 [Alcaldia de Bogotá] Por el cual se adopta la estructura organizacional de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C..26 de junio de 2007).

Informe de ponencia primer debate al proyecto de ley 301 2020 Camara, 511 de 2020, senado, Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al regimen de propiedad Horizontal, Gaceta del Congreso 514 de 2022.

Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 3 de agosto de 2001, D.O. No. 44.509,

Ley 19537 de 1997 [Ministerio de Vivienda y urbanismo, Republica de Chile] sobre copropiedad inmobiliaria. 16 de diciembre de 1997. D.O. 81505

Ley, 27157 de 1999, [republica de Peru] Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.D.O. El Peruano 15 e julio de 1999.

Loi 65-557 de 1965 [Legifrance 10 de junio de 1965] . fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis D.O. 0159

Proyecto de Ley 007 de 2010 Camara "Por el cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se establecen otras disposiciones". *Gaceta del Congreso* 449 de 2010.

Proyecto de ley 131 de 2016, Camara, Por medio de la cual se crea el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal y se modifica de la Ley 675 de 2001,25 de agosto de 2016, Gaceta del Congreso 359 de 2018.

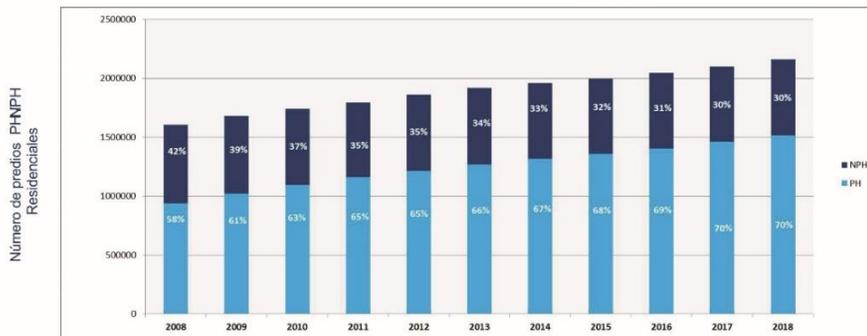
Proyecto de Ley 301 de 2002 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, Gaceta del Congreso 714 de 2020

Proyecto de ley 185 de 2008 Camara, por medio del cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001. Gaceta el Congreso 895 de 2008.

8. Anexos.

8.1. Cuadro 1.

EVOLUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL / NO PROPIEDAD HORIZONTAL



Clase de Predio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NPH	667.496	656.022	647.249	635.093	646.682	650.482	640.821	638.082	639.153	639.624	646.883
PH	939.077	1.021.994	1.093.994	1.161.436	1.215.315	1.269.325	1.317.135	1.358.481	1.404.593	1.459.722	1.513.692



Fuente: censo inmobiliario publicado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

8.2. Proyecto de acuerdo 435 de 2022



ANALES DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C. PROYECTOS DE ACUERDO

AÑO III N°. 3418 DIRECTOR (E): CARLOS ARTURO DUARTE CUADROS AGOSTO 16 DEL AÑO 2022

TABLA DE CONTENIDO

Pág.

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022 PRIMER DEBATE "POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

9590

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022

PRIMER DEBATE

"POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. OBJETO DEL PROYECTO

Brindar herramientas y fortalecer capacidades a los miembros de consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá, con el fin que realicen inspección vigilancia y control de la administración, órganos de administración y del funcionamiento de la persona jurídica.

2. JUSTIFICACIÓN

La Propiedad Horizontal se ha convertido en la forma de vivienda predominante en Bogotá, a raíz del crecimiento de la estructura urbana, el incremento de zonas residenciales y el aumento demográfico de la población que reside en la ciudad (Distrital, 2018). La disminución de terrenos para construcción ha obligado a que se optimicen los espacios, es ahí donde la construcción de múltiples unidades habitacionales en edificios o terrenos pequeños satisface la necesidad de vivienda (Ballén, 2009) .

El constante aumento de propiedades residenciales por terreno ha producido que una cantidad considerable de población resida en espacios compartidos, generando relaciones de convivencia entre vecinos, muchas veces impuestas, sin una preparación adecuada, en especial de propietarios que no tienen cultura de convivencia en unidades comunes, desarrollando variedad de conflictos y creando climas de tensión entre los residentes (Barbosa, Garcia, & Velasquez, 2016).

Al constituirse cada uno de las copropiedades bajo el régimen de propiedad horizontal, surge una persona jurídica, sin ánimo de lucro, que tendrá la función de administrar, reglamentar y realizar las acciones necesarias a fin de garantizar la adecuada inversión de los recursos percibidos por concepto de cuotas de administración entre otros ingresos, recursos que constituyen un fondo común de los copropietarios, con los cuales se financian todos los servicios que requiere la copropiedad, así como las obras que se decidan realizar dentro de la misma.

Esta persona jurídica que surge de la constitución de los predios al régimen de propiedad horizontal no cuenta a la fecha con una entidad que ejerza inspección vigilancia y control sobre su funcionamiento, permitiendo así que se realicen diferentes acciones por parte de los órganos de administración que puedan afectar al conglomerado de propietarios, afectación que solamente puede ser denunciada o demandada una vez se consume, sin que exista forma alguna de prevención de dicha afectación, en detrimento de los recursos e intereses de los copropietarios.

El régimen denominado propiedad horizontal regula la forma especial de dominio de naturaleza civil, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva (bienes privados) y derechos de comunes, regidos bajo un estatuto que define las obligaciones y derechos de los copropietarios. (Ley 675 de 2001)

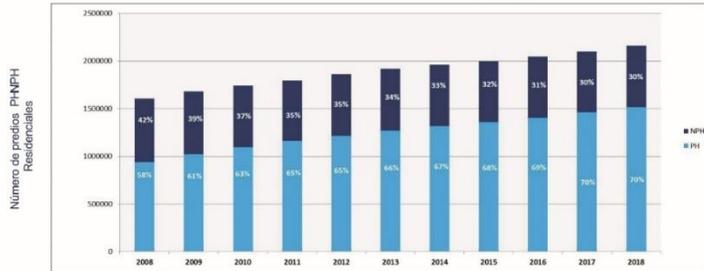
2.1. Propiedad Horizontal en cifras

En Bogotá existen 2.135.515 predios residenciales, de los cuales el 70 %, es decir 1.513.692 son sujetos al régimen de propiedad horizontal, manteniendo una tendencia al alza cada año, del 58 % en el año 2008 paso al 70% en el 2018 (Distrital, 2018), existiendo conjuntos residenciales en los que habitan hasta 3500 personas¹, el ente gubernamental solamente se limita a emitir certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.² de acuerdo con el censo inmobiliario 2022, en el 2021 se construyó el 67,4 % de vivienda nueva en la ciudad bajo el régimen de Propiedad Horizontal (UAECD, 2022).

¹ El Conjunto Residencial La Estancia del camino Salazar I, ubicado en el barrio el recodo de la localidad de Fontibón, está compuesto por 970 unidades residenciales en las que el promedio de habitantes es de 4 por unidad residencial

² Le ley 675 de 2001 en su ARTÍCULO 8º establece "(...)La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto...La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal...En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales".

EVOLUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL / NO PROPIEDAD HORIZONTAL



Clase de Predio	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NPH	667.496	656.022	647.249	635.093	646.682	650.482	640.821	638.082	639.153	639.624	646.883
PH	939.077	1.021.994	1.093.994	1.161.436	1.215.315	1.269.325	1.317.135	1.358.481	1.404.593	1.459.722	1.513.692



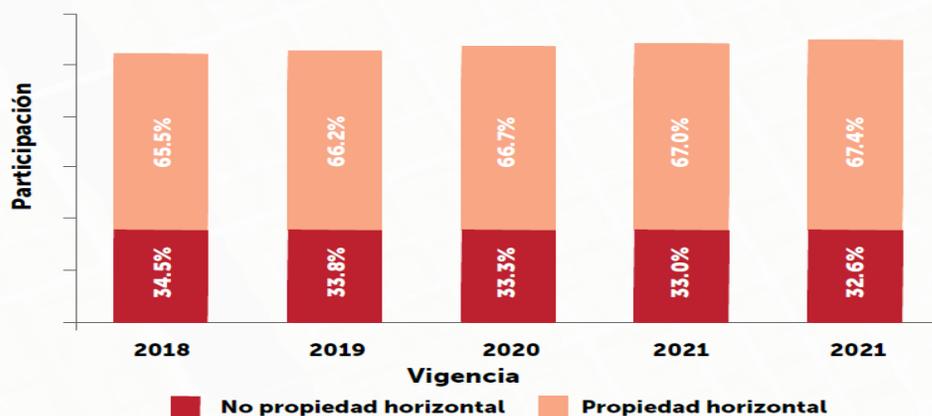
Fuente: censo inmobiliario 2019 publicado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

En el cuadro 1 vemos como la propiedad horizontal, en los últimos 10 años pasa de un 58 % a un 70 % de los predios en Bogotá. La propiedad horizontal crece de forma aritmética, manteniendo esta tendencia cada año.

Claudia Puentes Riaño, directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD 2016-2019, establece como conclusión a la evolución de propiedad horizontal.

“Cada vez hay más propiedad horizontal en Bogotá, incluso en barrios donde no era usual. Y esta propiedad horizontal ofrece también, cada día mejores equipamientos. Por ejemplo, Bogotá es una ciudad donde hay múltiples conjuntos residenciales con piscina, eso hace 15 años no pasaba. Los ciudadanos valoran esto, porque sus viviendas se están volviendo como su club social, su lugar de esparcimiento, y la ciudad está siendo una excelente elección para las familias de ingreso medio”.

Gráfico 9. Predios urbanos con destino residencial, según régimen de propiedad, vigencias 2018-2022



Fuente: censo inmobiliario 2022 publicado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

Actualmente los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal cuentan con una autonomía administrativa de la persona jurídica, sin orientación, control ni vigilancia, las inconformidades frente a decisiones legales y formas de administración no tienen un ente que preste el apoyo necesario para dirimir conflictos, especialmente para la prevención de estos.

Las normas sobre convivencia entre los residentes, formas de actuar de los entes de administración y funcionamiento interno de las copropiedades (Reglamento de propiedad horizontal, reglamento de convivencia) son formuladas y aprobadas por los copropietarios, sin un ente que determine la legalidad de estas normas como las decisiones del administrador y el consejo de administración.

Los miembros de consejos de administración y comités de convivencia carecen de conocimiento en derecho, menos de las normas que regulan su copropiedad, para poder realizar la inspección y control a nivel interno, se postulan más como apoyo a la administración y a actividades de su conjunto.

2.2. Lo que tiene Bogotá para la Propiedad Horizontal.

En cumplimiento del artículo 8 de la ley 675 de 2001, la Administración Distrital solo tiene competencia para la inscripción y posterior expedición de certificación de existencia y representación legal de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, siendo limitada por la normatividad vigente para cualquier otra intervención en el funcionamiento de la persona jurídica.

En la actualidad lo único que ofrece la administración a la propiedad horizontal son las instancias de participación en consejos locales y el concejo distrital de propiedad horizontal, siendo un ente consultivo, con el Acompañamiento Del Instituto Distrital De Participación Y Acción Comunal, espacios en los que en gran porcentaje participan administradores de conjuntos residenciales, pese a que está abierto para otros representate.

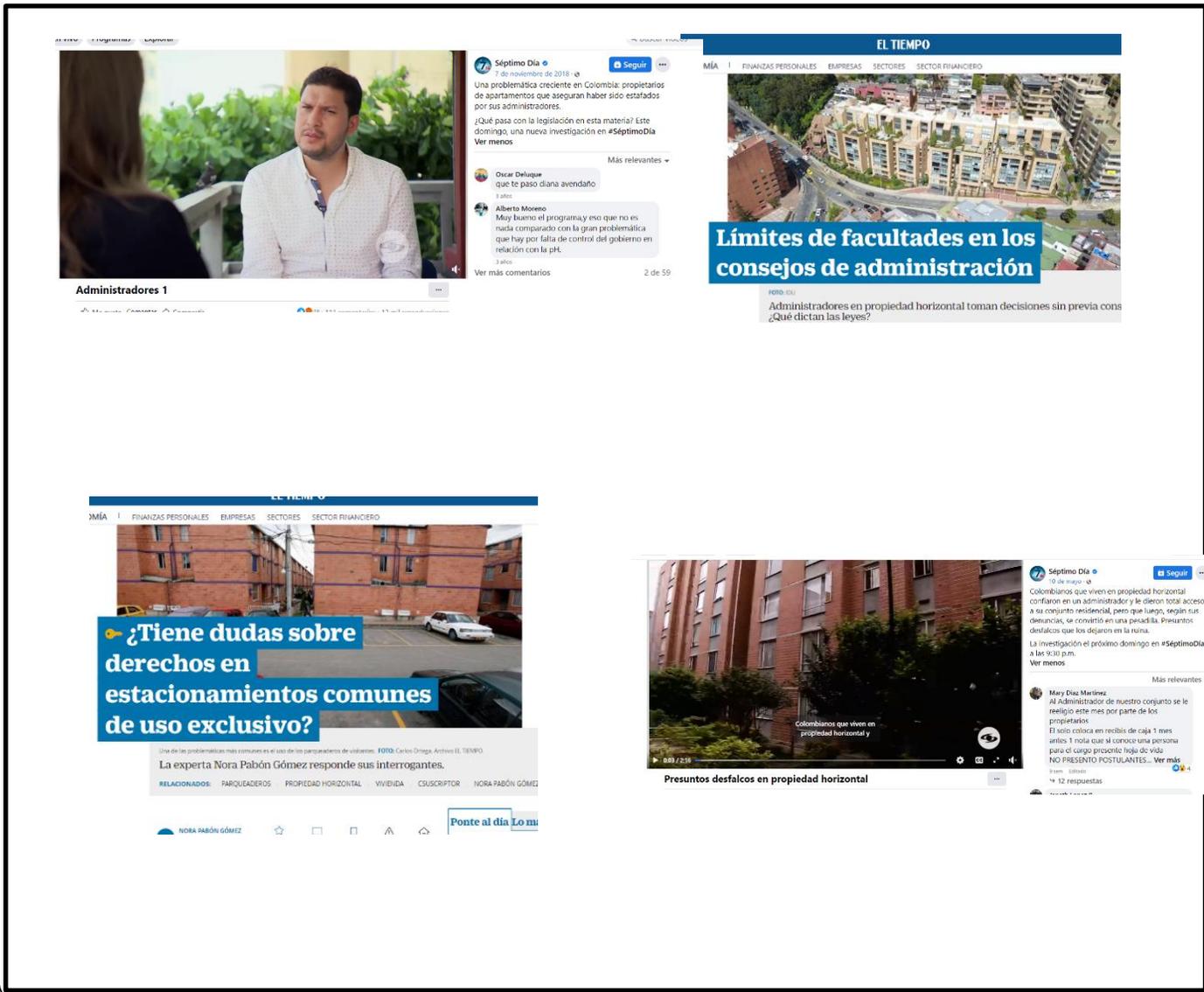
El Instituto Distrital de Participación y acción comunal también se encarga de hacer diferentes seminarios y capacitaciones en diferentes temas de propiedad horizontal, espacios que no son permanentes, si de gran importancia y resultados, pero insuficientes por cobertura y la participación es amplia, pero a nivel de administradores, poco de representantes de otros órganos de la Propiedad Horizontal.

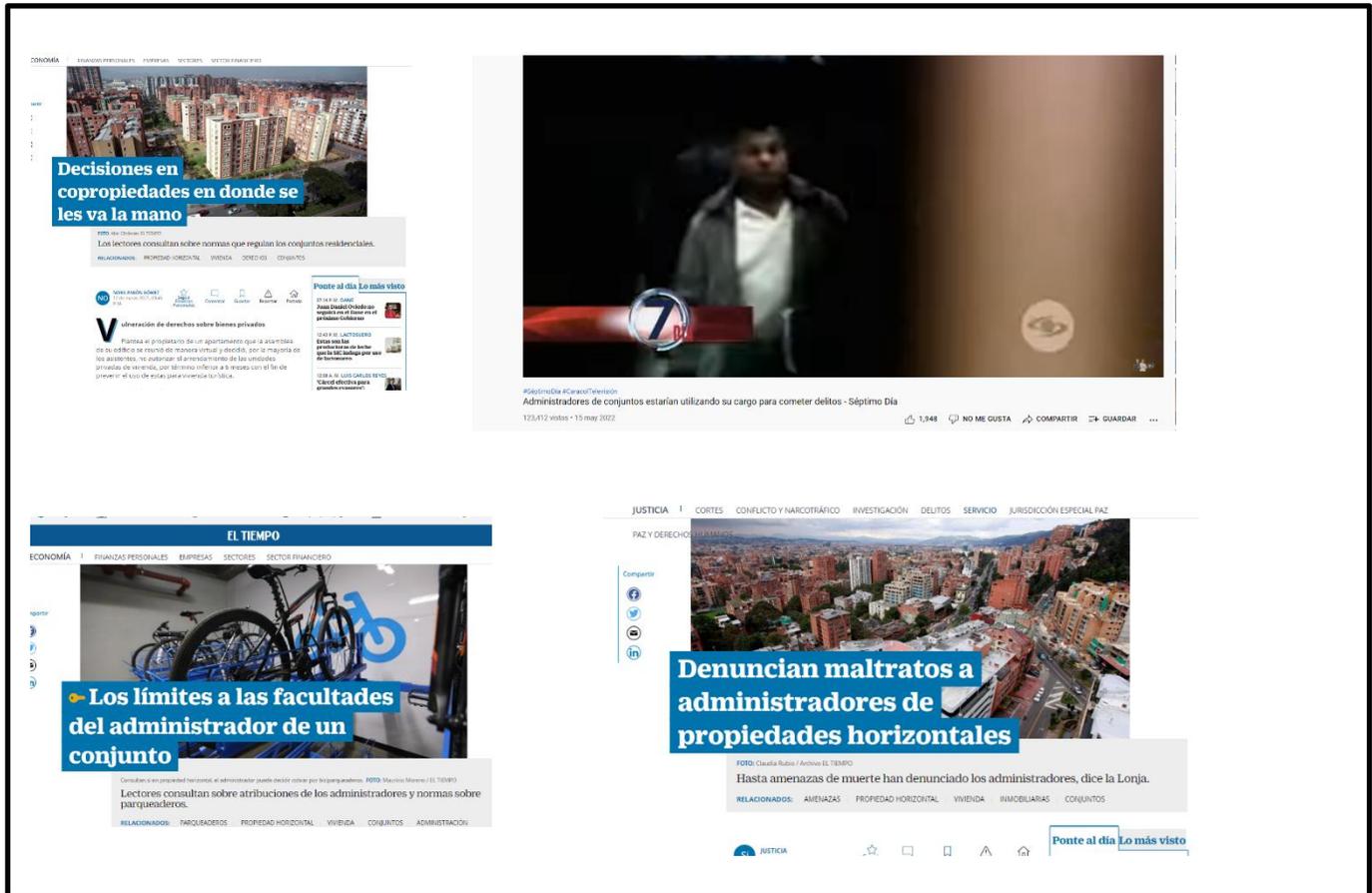
Es por todo lo anterior que el presente proyecto de acuerdo se orienta a formar y dar herramientas a los miembros de los consejos de administración, como representantes de los copropietarios y únicos posibilitados, para que puedan realizar una correcta inspección vigilancia y control de la administración y funcionamiento de la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal, una capacitación no ocasional sino permanente y por medios que faciliten su acceso y no limiten la cobertura.

Es innegable que la emergencia sanitaria originada por el virus COVID -19, nos obligó a implementar nuevas formas de capacitación, utilizando los medios virtuales para llegar a los usuarios y estudiantes, es por esto que la capacitación propuesta se enmarca en el espacio virtual para que sea permanente , esto dado que cada años cambian los consejeros de administración en todos los conjuntos de Bogotá, se hace necesario garantizar que todo aquel que sea nombrado como consejero de administración tenga la posibilidad de capacitarse y poder cumplir su función.

2.3. Problemática con Administradores de Propiedad Horizontal en Bogotá.

A continuación, se relacionan diferentes problemáticas que se han hecho evidentes en medios de comunicación frente a propiedad horizontal.





2.4. La ambición de poder y las formas de desarrollarlo en la Propiedad Horizontal.

La ambición de poder, esa característica que tienen los hombres en los espacios e instancias políticas y comunales y que orientan su actuar con estrategias tendientes a lograr un objetivo propio, por encima del bien general; esa propiedad que desarrollan algunos personajes con el fin de sentirse grandes, superiores ante los otros, deseando siempre un protagonismo principal en cualquier espacio; ese apetito por conseguir que sus ideas y planteamientos, sin importar los medios de manipulación, se materialicen, inclusive aun cuando no sean necesarios ni razonables; esa sensación de grandeza que tienen algunas personas por tener la capacidad de decisión sobre un grupo social, así esa decisión este en contravía de los demás; ese deseo de conseguir más fama, más seguidores, más reconocimiento.

La propiedad horizontal más que un “Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general” (LEY 675 DE 2001, 2001) , es la conformación de una comunidad, un grupo social con interés comunes, en la que se evidencian los elementos propios de un Estado, una población, un territorio determinado y un sistema de gobierno, además de una soberanía. En la

dinámica de funcionamiento de un conjunto residencial es característico el surgimiento de personas con ambición de poder, poder no determinado esencialmente por un beneficio económico, pero si por interés personales, en su mayoría por la necesidad de ser protagonista frente a la comunidad y esto se logra a partir de la toma de decisiones que se convierten en normas para los propietarios.

La propiedad horizontal es el reflejo de lo político en la sociedad, comporta las mismas prácticas de relaciones de poder, la sujeción a normas y la contradicción a estas, por ende, el conflicto constante entre quienes formulan las normas, quienes las hace cumplir, quienes deben acatarlas y quienes no desean acatarlas, es allí donde confluye la ambición de poder dentro de esta comunidad, en especial por el beneficio personal en la formulación de estas normas.

2.5. Los conflictos de poder en la propiedad horizontal

Al igual que en un estado, los nano estados tienen conflictos de poder, donde confluyen interés partículas, algunos sin sentido, pero que son orientadores a la toma de decisiones, esta ambición de poder en un nano estado se desarrolla, en lo que Michel Foucault define como Biopoder, “gestión de la vida como una forma de gobernar” (Foucault, 1977-1978) , el poder dentro de una copropiedad se ejerce sobre la gestión de la vida entre los residentes, que al manipularse por la ambición de una persona, sea el administrador o uno de sus contradictores, lleva a que en asambleas ordinarias o extraordinarias se tomen las decisiones que aquel que lidera, necesiten que se tomen.

Pero poniendo presente que la Propiedad Horizontal esta revestida de una total autonomía y sin entes que la controlen o vigile, los residentes se gobiernan a sí mismos bajo ciertas formas de autoridad, El autogobierno, componente esencial del biopoder (Foucault, 1977-1978), esta forma de autogobierno es la administración y el Consejo de Administración, el poder político en el nano estado, es en estos dos órganos donde se evidencia los núcleos de poder, en la administración por la concentración de poder, revestida por lo definido en la ley 675 de 2001

El administrador, al tener definida sus funciones, tiene una concentración de poder, si bien la ley 675 establece sus funciones, estas están orientados exclusivamente a lo económico, no a la convivencia, siendo este último el principal elemento conflictivo, por ende quien gobierna este nano estado, debe encontrar formas supraleales para el dominio de la población, por lo cual acude a la imaginación literaria cumpliendo una “función importante otorgando a "estos estados" normas de razonamiento legal y, sobre todo, judicial por medio de una concepción aristotélica del juicio práctico” (NUSSBAUM, 1997) concentrar el poder en un solo ente para el mantenimiento del nano estado.

Contrario a esto está el consejo de administración, órgano que no tiene funciones definidas, por lo tanto, se limita o a convertirse en ayudante del administrador o procurar controlarlo, pero en este afán de darse un papel relevante en el nano estado, y dado que no hay delimitación de sus funciones, interactúan en este órgano diferentes pujas de poder, ambiciones individuales en procura de conseguir un beneficio, ya sea un protagonismo o un favor personal.

Como se ve, un conjunto residencial tiene tres núcleos de poder en los que converge la ambición personal, la administración, el consejo de administración y los grupos de presión, sin un árbitro que dé respuesta.

En cada núcleo de poder existe una forma de manejo y de ambición. La administración, revestida de legalidad por estar determinada sus funciones en la ley 675 de 2001, pero exclusivamente en lo económico y manejo de bienes comunes, desarrolla lo que se conoce como teoría del ejecutivo unitario, que sitúa en la práctica al presidente, en este caso del administrador, por encima de la Constitución (en nuestro nano estado el reglamento de propiedad horizontal) y lo convierte en su intérprete de la ley, por ende se busca un concentración total del poder en el ejecutivo, desconociendo los demás órganos, interpretando el derecho con el objetivo de realizar acciones totalmente bajo su mando y dominio, (Calabresi, 2009). Esta teoría, en general sin conocerla, la desarrolla el administrador ya sea para su beneficio personal o para tener un real control de los residentes en la copropiedad.

El consejo de administración desarrolla esta misma teoría de interpretación de la ley por encima de otros mandatos pero para desconcentrar el poder del administrador, el presidente del consejo de administración quiere revestirse de un poder homogéneo al administrador, tan así que busca que no se tomen decisiones sin su aprobación, pero acude a lo que Martha c. Nussbaum describe en el caso de Michael Hardwick, al redactar de forma literaria lo que se establece el derecho, , (NUSSBAUM, 1997) en búsqueda de seducir el oído de quienes interpretan las leyes, logrando manipular las decisiones, en este caso manipular o los demás miembros del consejo de administración o los residentes en la toma de decisiones de la asamblea de copropietarios. En este mismo espacio desarrolla esta forma de manipulación de las decisiones los grupos de presión.

2.6. *Que debe controlarse en la propiedad horizontal*

➤ Frente a la asamblea a copropietarios

Debe inspeccionarse las decisiones tomadas por el órgano máximo de dirección de la propiedad horizontal a fin de que lo estipulado en las actas de asamblea y que corresponde a la voluntad de los copropietarios estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

➤ Frente al Consejo de Administración.

- a. Que las decisiones que tome este órgano de administración estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.

- b. Que los miembros del consejo de administración cumplieran el fin para el que fueron elegidos y no presenten intereses contrarios al bienestar de la comunidad en las decisiones proferidas por este órgano de administración.
- c. Dirimir cualquier conflicto entre el consejo de administración y el administrador con arreglo a la ley 675 de 2001 y a las decisiones de la copropiedad.
- d. Que se lleven de forma adecuada los libros de actas de consejo de administración.

➤ **Frente al administrador.**

Esta es de las principales necesidades que se tiene en las copropiedades, el actuar de los administradores, toda vez que no tienen ningún control real y toda acción negativa, o contraria a la ley, incluso penal, no existe proceso alguno que prevenga el daño, solamente es posible actual una vez se cometa el acto que afecte la copropiedad, sea económicamente o en cualquier forma, así como la violación de derechos de los residentes.

Frente al actuar de los administradores es necesario que se inspección, vigile y controle:

1. Que las decisiones que tomen el administrador estén en concordancia con la ley, la jurisprudencia y la constitución y las decisiones estén fundamentadas y no afecte ningún derecho.
2. Que la ejecución del presupuesto, función exclusiva para este órgano, se haga con los soportes legales, con el proceso que deba realizarse.
3. Que los contratos que firme ya sean de su competencia o con autorización del consejo de administración estén con arreglo a la ley y la voluntad de los copropietarios.
4. Que se lleve en debida forma los libros contables, con los soportes necesarios y en concordancia con las normas contables y tributarias.
5. Que administre con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
6. Que no se aproveche de forma económica a título personal los contratos que se ejecuten por la copropiedad.
7. Que se ejecuten los actos de administración, conservación y disposición de los bienes comunes de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Que las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto se realice en forma debida y que el dinero realmente sea consignado en las cuentas bancarias y se evite el hurto y abuso de confianza sobre este dinero.
9. Que no se ejerza ningún tipo de extralimitación de funciones por parte de los administradores.

3. MARCO NORMATIVO

3.1. Marco legal.

4. 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.

4.1. Marco constitucional.

Frente a la elección, participación y formación de los ciudadanos en los Consejos de Administración como representantes de los copropietarios, existe la relación y conexidad con los siguientes artículos de nuestra Constitución Política.

- Artículo 40. Todo ciudadano tiene derecho a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político. Para hacer efectivo este derecho puede:

1. Elegir y ser elegido.
[...]

- Artículo 58. [...] La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.
- Artículo 67. La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social [...] La educación formara al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia [...].
- Artículo 103. [...] El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas **o de utilidad común no gubernamentales**, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

4.2. Marco jurisprudencial.

En virtud de las diferentes problemáticas que se han suscitado en referencia a Propiedad Horizontal.

- **Sentencia C-150/15**

5.1.3.3. De la Constitución también se sigue el *deber de promover formas de participación democrática que comprendan no solo la intervención de partidos o movimientos políticos sino también de organizaciones sociales de diferente naturaleza.*

En efecto, la Carta reconoce y destaca la importancia de los partidos y movimientos políticos dada la función de intermediación de intereses y de presentación de *visiones totales de la sociedad*. Sin embargo, considerando los riesgos que existen con el agotamiento de la participación democrática a través de los partidos y las limitaciones que pueden tener para satisfacer ese objetivo plenamente, la Constitución demanda la ampliación de la participación disponiendo, en el artículo 103, que el Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

Así las cosas, es exigible la promoción de grupos y asociaciones que actúen en escenarios diversos al político y electoral, tal y como se encuentra previsto en el citado artículo 103 constitucional. En esa dirección, esta Corporación ha reiterado que se requiere *“superar la concepción tradicional de la democracia, vista simplemente como el gobierno formal de las mayorías, para acoplarse mejor a la realidad e incluir dentro del debate público, en tanto sujetos activos, a los distintos grupos sociales, minoritarios o en proceso de consolidación, fomentando así su participación en los procesos de toma de decisiones a todo nivel”*

[...] pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser *un voto por cada unidad privada* y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición.”

➤ **Sentencia C-522 de 2002**

Dentro de los aspectos que se consideran centrales en los análisis sobre el poder político y su ejercicio, se encuentra lo relativo a la justificación del poder. Responder a la pregunta de por qué unos mandan y por qué otros deben obedecer distingue la existencia de un régimen político *de facto* de uno de derecho. La voluntad popular como única fuente de legitimidad del poder político resulta del reconocimiento de la libertad e igualdad como atributos de la condición humana que deben garantizarse en la vida colectiva. De allí, que sólo los límites impuestos por la misma voluntad sean los que adquieren la condición de validez.

[...] . El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado

5. PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MARCO INTERNACIONAL

En diferentes países se han establecidos normas de regulación, inspección vigilancia, control e intervención de la propiedad horizontal.

➤ Regulación Chilena

Chile tiene un marco regulatorio que le permite a diferentes entes gubernamentales realizar intervención directa en las decisiones adoptadas por los órganos de administración de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, asamblea, concejo de administración y administración.

En Chile se expidió la LEY 19537 DE 1997 (ley, 1997) que en su artículo primero, establece en su marco regulatorio la propiedad horizontal como “(...) un régimen especial de propiedad inmobiliaria (...)” similar a la ley 675 de 2002 que en su artículo primero reza “(...) regula la forma especial de dominio de naturaleza civil” concediendo que la propiedad horizontal es definitivamente una forma especial, no solo de propiedad de bienes inmuebles, sino de administración de bienes de dominio común de los copropietarios, tanto zonas comunes esenciales y no esenciales.

Los juzgados de policía local chilenos se asimilan en su estructura y funciones a las inspecciones distritales de policía colombianas, reguladas en la ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia, que en el caso colombiano solo tienen competencia en propiedad horizontal frente a comportamientos contrarios a la normatividad urbanística, perturbación a la posesión o mera tenencia de bienes inmueble y en el caso de existir actividades económicas que no se permitan se acuerdo al plan de ordenamiento territorial en la zona donde se ubique el predio sometido este régimen.

Esto significa que solamente puede intervenir en el caso que se realicen construcciones sin la respectiva licencia de construcción o diferente a lo que en ella este establecido; que lo que se realice en una unidad habitacional o por parte de la administración afecte de forma negativa a otra unidad, igualmente que se presente maltrato de animales domésticos, pero en ningún momento están facultados para ejercer control sobre las decisiones de los órganos de administración de los conjuntos residenciales.

Los juzgados de policía local chilenos están revestidos de facultad para que a petición de cualquier copropietario:

- a. Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b. Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se

notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

- c. Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.
- d. Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.
- e. En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

De lo anterior, solamente tiene similitud con la regulación colombiana la función de declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea, pero este proceso debe realizarse en la jurisdicción ordinaria, como lo establece el código general del proceso, que le da la competencia a los jueces civiles municipales de conocer

“[...] De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal. [...] “

Es una acción judicial en un dispendioso proceso mediante demanda que lleva a producir un fallo en un lapso de dos años aproximadamente, cuando en su mayoría de casos ya no hay forma de solucionar o resarcir y componer el daño presente por una decisión de un órgano de administración, en especial en estratos uno, dos en los cuales la comunidad no cuenta con el conocimiento suficiente en derecho ni el presupuesto necesario para una asesoría legal.

Esta regulación chilena sirve como ejemplo de lo necesario para que se realice el control necesario a los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, porque permite la intervención directa del estado en las decisiones y situaciones que afecten el bien común y social de los copropietarios evitando que se afecte sus finanzas y sana convivencia por decisiones que puedan contrariarlas.

La ley 19537 DE 1997 establece en su artículo 35 y 42:

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes

en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

Artículo 42.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo.

Esta ley es el perfecto ejemplo de control estatal a los problemas presentes en la propiedad horizontal frente a la desines de la asamblea, concejo de administración y del administrador, evitando así el perjuicio presente en las copropiedades, en espacial en estratos uno y dos y facilitaría la resolución de los conflictos que se presentan.

➤ **Regulación Francesa**

Del marco regulatorio de la normatividad sobre propiedad horizontal francesa, se tomara los apartes correspondientes a la intervención de los predios con problemas financieros, tal como sucede en Colombia con diferentes conjuntos pertenecientes a estratos uno, dos y tres que presentan diferentes problemas jurídicos por deudas en especial con empresas de vigilancia privada de las cuales, pese a estar endeudados por imposibilidad de pago en especial por tener una cartera morosa de difícil cobro, la ley obliga a contar con este servicio.

La ley francesa 65-557 de 10 de junio de 1965 (LEY, 1965) faculta al estado a realizar intervención sobre los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en diferentes casos. Para entender esta ley es de aclarar que el sindicato se asemeja en la legislación colombiana al concejo de administración y el síndico al administrador.

El artículo 17 de la citada ley faculta al alcalde o entes municipales cuando:

A falta de nombramiento del síndico por la junta general de copropietarios convocada a tal efecto, el síndico es designado por el presidente del tribunal de que se trate a instancia de uno o más copropietarios, el alcalde del municipio o

el presidente del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Igualmente, cuando la copropiedad carece de administrador el mismo artículo prevé:

En los demás casos en que el sindicato no tenga síndico, la junta general de copropietarios podrá ser convocada por cualquier copropietario, a los efectos de la designación de un síndico. A falta de tal convocatoria, el presidente del tribunal judicial, resolviendo mediante auto a solicitud de cualquier interesado, designa un administrador provisional de la copropiedad, que es, en particular, responsable de la convocatoria de la reunión de copropietarios. con vistas a la designación de los copropietarios. 'un fideicomisario.

Lo más importante de la regulación francesa es la intervención de copropiedades con problemas financieros. En Colombia, en conjuntos residenciales de estratos uno, dos y tres, es común encontrar problemas financieros a causa que en algunos casos, por el bajo presupuesto se contratan como administrador a personas sin ningún tipo de experiencia y conocimiento ocasionando grandes afectaciones a las finanzas, en otros casos por acusa del desconocimiento e inocencia de los residentes, se contratan personas con experiencia pero que sacan provecho económico de la copropiedad o defalcan sus finanzas, acciones que en Colombia deben llevarse a la jurisdicción civil ordinaria y dado que los conjuntos quedan con problemas financieros para su funcionamiento se les imposibilita igualmente pagar un profesional del derecho que realice el proceso, evitando así que ese dinero pueda ser recuperado.

En los casos que los conjuntos residenciales tienen problemas financieros la regulación francesa objeto del presente análisis establece en su artículo 29- 1 A

Cuando al cierre de cuentas las facturas impagadas alcancen el 25% de las sumas adeudadas en virtud de los artículos 14-1 y 14-2, el fiduciario informa al consejo sindical y, previa solicitud, solicita al juez la designación de un agente ad hoc. Para condominios de más de doscientos lotes, el porcentaje de deudas impagas que desencadenan la remisión se fija en 15%.

A falta de acción por parte del fiduciario dentro del mes siguiente al cierre de las cuentas, el juez podrá ser tomado de la misma solicitud por:

- 1 ° Copropietarios que representen en conjunto al menos el 15% de los votos del sindicato o del presidente del consejo sindical;
- 2 ° Un acreedor cuando las facturas de suscripción y suministro de agua o energía o las facturas de obras, votadas por la junta general y ejecutadas, permanezcan impagadas durante seis meses y si el acreedor ha enviado al fiduciario una orden de pago que se fracasado;

- 3 ° El representante del Estado en el departamento o el fiscal en el tribunal judicial;
- 4 ° El alcalde del municipio de la ubicación del edificio;
- 5 ° El presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda en la ubicación del edificio.

Esta norma establece entonces la intervención inmediata de los conjuntos con problemas económicos en búsqueda de la solución a esta dificultad. Para ello el artículo 29 – 1B definió que:

“En un plazo de tres meses, renovable una vez por decisión del presidente del tribunal judicial, el representante ad hoc envía al presidente del tribunal judicial un informe en el que se presenta el análisis de la situación financiera del sindicato de copropietarios y el estado del edificio. , las recomendaciones realizadas para restablecer el equilibrio económico del sindicato y, en su caso, garantizar la seguridad del edificio, así como el resultado de las acciones de mediación o negociación que haya realizado con las partes interesadas. Cuando advierte dificultades económicas o de gestión importantes, remite el asunto al presidente del tribunal a los efectos de la designación de un administrador provisional en aplicación del artículo 29-1.

El registro del juzgado judicial remite este informe al síndico, al consejo sindical, al alcalde del municipio donde se ubica el edificio, al presidente del órgano deliberante del establecimiento público de cooperación intermunicipal competente en materia de vivienda, así como como el representante del Estado en el departamento.

El síndico coloca en el orden del día de la próxima junta general los proyectos de resolución necesarios para la implementación de este informe. Si la próxima junta general no se lleva a cabo dentro de los seis meses siguientes a la presentación del informe, el administrador convoca una junta general especialmente para este fin. Si el informe del representante ad hoc recomienda medidas de emergencia, este plazo se reduce a tres meses.”

El estado francés cuenta para estos casos de lista de administradores judiciales Para ejercer las funciones de representante ad hoc previstas en el artículo 29-1 A, quienes en virtud de la comisión otorgada realiza la intervención necesaria. Cuando esta intervención se realiza el artículo 29-3 en protección a la copropiedad con dificultades financieras establece:

I.- La decisión de nombrar administrador provisional prevista en el artículo 29-1 conlleva la suspensión del pago de las deudas, distintas de las públicas y sociales, que tengan su origen antes de esta decisión, por un período de doce meses.

Interrumpe o prohíbe cualquier acción judicial por parte de todos los acreedores cuya deuda tenga su origen anterior a esta decisión y tendiendo a:

1 ° La condena de la unión deudor al pago de una suma de dinero;

2 ° La rescisión de un contrato por falta de pago de una cantidad de dinero.

También detiene o prohíbe cualquier procedimiento de ejecución por parte de estos acreedores, así como cualquier procedimiento de distribución que no haya producido un efecto atributivo antes de esta decisión.

La decisión de nombramiento también implica la suspensión de las estipulaciones contractuales que prevén recargos o sanciones por retraso, así como la rescisión automática del contrato.

Este es de aplicación a los préstamos colectivos celebrados por el sindicato de copropietarios. Si, en aplicación del artículo 26-6, el prestamista se beneficia de una delegación del fiduciario que le autoriza a retirar directamente de cada copropietario las cantidades adeudadas por éste por la devolución del préstamo colectivo y el pago de accesorios, esta delegación queda suspendido por la decisión de designación.

II. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado de fondo, podrá, a solicitud del administrador provisional, prorrogar las suspensiones y prohibiciones previstas en el I de este artículo hasta treinta meses.

III. - El presidente del tribunal judicial, resolviendo según el procedimiento acelerado sobre el fondo, podrá, a solicitud del administrador provisional, pronunciar la terminación de un contrato u ordenar la continuación de la ejecución del contrato.

IV. - Las acciones judiciales y los medios de ejecución distintos de los suspendidos, prohibidos o parados en las condiciones previstas en este artículo se ejercitan contra el sindicato de copropietarios, previa interrogación del administrador provisional.

Esta regulación permite que los conjuntos residenciales con problemas financieros puedan tener tranquilidad y un proceso que permita su saneamiento a tal punto de poder contar con el estado para lograr que no haya un detrimento en sus bienes y los copropietarios puedan hacer uso de esta intervención para proteger su propiedad, situación comúnmente presentada en copropiedades de estratos uno y dos en Bogotá, las cuales constantemente tienen problemas

de alta cartera morosa y por tanto amplias deudas en especial con las empresas de vigilancia, de las cuales no pueden presidir, aumentando día a día los intereses de mora.

➤ **Regulación Peruana**

El estado peruano, mediante la Ley 27157 de 19 de julio de 1999 (LEY, 1999) estableció el marco regulatorio de la propiedad horizontal para ese país, de este marco regulatorio, frente al control de la propiedad horizontal, tomaremos lo correspondiente a la intervención estatal en la normatividad interna de las copropiedades. Esta ley define que las notarías al ser registrados los reglamentos internos deberán informando a la municipalidad distrital para su revisión y aprobación.

En Colombia, la ley 675 establece que cada copropiedad debe tener un reglamento de propiedad horizontal registrado en notaria, pero dicho reglamento no tiene una obligación de ser revisado y aprobado por los entes públicos, son adoptados como documentos privados y la única obligación es ser registrados ante una notaría.

La normatividad peruana en comento establece en su capítulo de disposiciones finales:

PRIMERA. - De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

SEGUNDA. - De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

Somete la ley peruana el registro de los manuales internos de las copropiedades a la revisión del ente gubernamental y no simplemente se reduce a un acuerdo de voluntades como sucede en el caso colombiano.

En Colombia, en múltiples oportunidades se han presentado iniciativas de modificación de la ley 675 de 2001, lo anterior sin llegar a buen término, todos los proyectos de acuerdo se han archivado por terminación de periodo legislativo, por tanto, solo podemos como corporación

publica brindar las herramientas para que los concejos de administración puedan realizar la inspección, vigilancia y control a la Propiedad Horizontal.

6. COMPETENCIA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ D. C.

Decreto Ley 1421 de 1993:

- Artículo 8. Funciones generales. El Concejo es la suprema autoridad del Distrito Capital. En materia administrativa sus atribuciones son de carácter normativo. También le corresponde vigilar y controlar la gestión que cumplen las autoridades distritales.
 - Artículo 12. – Atribuciones. Corresponde al concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y la ley:
 - 1 Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.
(...)
25. Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones Vigentes

7. IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 “En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo”.

La iniciativa propuesta por este proyecto de acuerdo no genera un impacto fiscal que implique una modificación en el marco fiscal de mediano plazo, toda vez, que no se incrementará el presupuesto del Distrito, ni ocasionará la creación de una nueva fuente de financiación, en la medida en que el presupuesto asignado para el desarrollo del presente proyecto de acuerdo fue planteado dentro del marco fiscal del actual Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 y debe ser incluido en los próximos Planes de Desarrollo para que las entidades Distritales responsables de ejecutar las acciones destinadas para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Acuerdo, prioricen dentro de sus respectivos presupuestos los recursos necesarios para tal fin.

Cordialmente,

EDWARD ANÍBAL ARIAS RUBIO
Concejal de Bogotá

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Ballén, S. (noviembre de 2009). VIVIENDA SOCIAL EN ALTURA. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DE PRODUCCIÓN EN BOGOTÁ. *Revista INVI*, 24(67).
- Barbosa, P., Garcia, J., & Velasquez, S. (2016). *bonga.unisimon.edu.co. La convivencia en la propiedad horizontal: un problema sociocultural.*
- Calabresi, C. S. (2009). *The Unitary Executive: Presidential Power from Washington to Bush* by Steven G. (Vol. 76). Chicago: The University of Chicago Law Review.
- Distrital, U. A. (2018). *CENSO INMOBILIARIO. BOGOTA.*
- Foucault, M. (1977-1978). *Seguridad, territorio y población.* Buenos Aires: Fondo de cultura económica.
- LEY, 65-557 (Republica de Francia 10 de junio de 1965). Recuperado el 15 de septiembre de 2021, de <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/>
- ley, 19537 (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO 16 de 12 de 1997). Recuperado el 28 de 09 de 2021, de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=81505&f=2015-05-30>
- LEY, 27157 (Congreso de la Republica de Peru 19 de julio de 1999). Recuperado el 12 de septiembre de 2021, de <https://lpderecho.pe/ley-regularizacion-edificaciones-ley-27157-actualizado/>
- LEY 675 DE 2001 (CONGRESO DE LA REPUBLICA 3 de AGOSTO de 2001).
- NUSSBAUM, M. C. (1997). *JUSTICIA POETICA.* Santiago de Chile: EDITORIAL ANDRES BELLO.
- UAECD, U. a. (2022). *Censo Inmoviliario 2022.* Bogota. Recuperado el 15 de mayo de 2022, de <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Censo%20inmobiliario%20CONFI%202021%20V2%20DIGITAL.pdf>

PROYECTO DE ACUERDO N° 435 DE 2022**PRIMER DEBATE**

"POR EL CUAL SE BRINDAN HERRAMIENTAS PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES DE LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉS DE CONVIVENCIA DE LOS PREDIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO APOYO A PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Concejo de Bogotá, D.C.,

en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1º y 7 del artículo 12 de Decreto Ley 1421 de 1993

ACUERDA

ARTÍCULO 1. OBJETO: Brindar herramientas y fortalecer capacidades a los miembros de consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá, con el fin que realicen inspección vigilancia y control de la administración, órganos de administración y del funcionamiento de la persona jurídica.

ARTÍCULO 2. La Administración Distrital implementara mecanismos de capacitación a consejos de administración y comités de convivencia de los predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, como apoyo para el cumplimiento de función, en especial en lo relacionado a:

1. Supervisión al administrador del conjunto
2. Asesoraría al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Revisión de los balances mensuales que le presente el administrador.
5. Solución de conflictos.
6. Procedimientos legales para el resarcimiento de daños económicos causados.

ARTÍCULO 3. La administración distrital dispondrá de una plataforma virtual de capacitación permanente orientada a los temas descritos en el artículo anterior, a fin de que cualquier ciudadano, representante de una copropiedad, pueda ingresar en cualquier momento a capacitarse.

ARTÍCULO 4. La administración distrital implementara mecanismos de asesoría jurídica especializada en Propiedad Horizontal a consejos de administración, comités de convivencia y copropietarios de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal en el distrito capital.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los días del mes de de 2022