



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señor(a)
ANONIMO
Ciudad

Asunto: Radicado 1-2017-82914 del 02 de octubre de 2017

Respetado(a) señor(a):

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2017-90601
FECHA: 2017-10-26 09:34 PRO 421803 FOLIOS: 2
ANEJOS:
ASUNTO: 1-2017-82914
RE: ANONIMO
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SO-IT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

En atención a la petición del asunto, en la cual solicita información relacionada con la legalidad del depósito exigido por la administración, es importante inicialmente aclararle nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes, especialmente a en cuanto a los puntos 1ro, 2do y 3ro de su solicitud, donde nuestra competencia se enmarca a lo establecido en los siguientes aspectos:

1. *Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
2. *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
3. *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
4. *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
5. *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
6. *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control:*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. *Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
2. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración*

De conformidad con lo anterior, es importante aclarar que este tipo de controversias deben ser atendidas bajo la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que al consejo de

CB

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.

Así mismo, ante este tipo de situaciones el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial se ha pronunciado mediante concepto No. 1200-E2-151023, en donde manifiesta:

"La Ley 675 de 2001 es la norma que establece y regula los órganos de la propiedad horizontal, así en el artículo 36 determina que los órganos de dirección y administración de la persona jurídica son: la asamblea general, el consejo de administración y el administrador.

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

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

Por lo que a manera de conclusión se puede advertir que la ley no estableció una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal.

En este orden de ideas, y en el sentido de brindarle orientación sobre la problemática expuesta, nos permitimos señalar lo contemplado en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, donde dispone:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

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

En consecuencia, esta Entidad no tiene competencia para conocer de los hechos formulados en el escrito que nos ocupa, pues su causa desborda el ámbito de las facultades asignadas a esta autoridad administrativa.

Atentamente

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Contratista - SICV

