

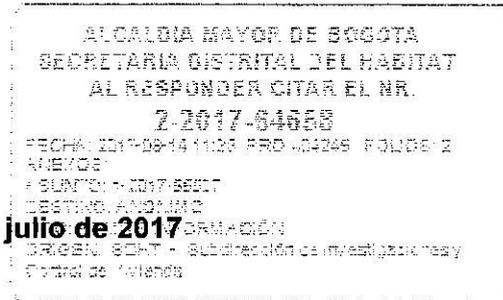


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá, D.C.

Señor(a)  
**ANONIMO**  
Ciudad

**Asunto: Radicado 1-2017-55537 del 17 de julio de 2017**



Respetado(a) Señor(a):

En atención al asunto de la referencia me permito informarle que este Despacho, carece de competencia, para atender los asuntos de que trata el escrito de la referencia, por cuanto esta Entidad solo ejerce Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, respecto de la construcción de inmuebles destinados a vivienda urbana, que son objeto de enajenación por parte de Personas Naturales y/o Jurídicas; esto de acuerdo a las funciones otorgadas en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 572 de 2015 y 121 de 2008, modificado por el Decreto Distrital 578 de 2011, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes.

Teniendo en cuenta que la problemática por usted expuesta, "(...) 1. EN UN EDIFICIO DE 5 PISOS CON REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CON MAS DE 30 AÑOS DE CONSTRUIDO, SE ESTAN PRESENTANDO GOTERAS COMO PARTE DEL DETERIORO NATURAL EN UNO DE LOS APARTAMENTOS DEL ULTIMO PISO, LA CUBIERTA DEL EDIFICIO ES EN TEJA DE ETERNIT, AL INTERIOR DE ESTE APARTAMENTO HACE APROXIMANDAMENTE 20 AÑOS SE REALIZARON UNAS MEJORAS CON LAADecuACION DE UN ENTREPISO SIN MODIFICAR LA ALTURA NI LA FAHADA DEL EDIFICIO. EL APARTAMENTO CAMBIO DE DUEÑO EN EL AÑO 2014. TENIENDO EN CUENTA LO ANTERIOR ¿A QUIEN CORRESPONDE HACER MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO, QUE SEGÚN ESCRITURA PUBLICA ES AREA COMUN? ¿POR LA REALIZACIÓN DE UNA MEJORA AL INTERIOR DE UN APARTAMENTO SE PUEDE CARGAR LA RESPONSABILIDAD A SUS PROPIETARIOS DE REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNES, EN ESTA CASO LA CUBIERTA? 2. ¿ES POSIBLE COBRAR UN CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DIFERENTE (MAYOR VALOR) A UNO DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO A LA QUE LE CORRESPONDE POR COEFICIENTE POR LA MEJORA DESCRITA EN EL PUNTO ANTERIOR? ¿EN CASO QUE SE HAYA COBRADO UNA CUOTA DE ADMINISTRACION MAYOR A LA QUE CORRESPONDE POR COEFICIENTE, PUEDE SER CONSIDERADO COMO UN PAGO DE LO NO DEBIDO? SI ES ASI, ¿LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO DEBE RESTITUIR EL DINERO AL COPROPIETARIO QUE HA INCURRIDO EN UN PAGO DE LO DEBIDO? 3. EN EL MISMO EDIFICIO, PERO EN OTRO APARTAMENTO DEL ULTIMO PISO SE REALIZO UN OBRA PARA ELEVAR EL TECHO DEL APARTAMENTO, INTERVINIENDO A SU VEZ EL TECHO DEL EDIFICIO, CON LA QUE ASUMIERON EL CAMBIO DE TEJAS. EN ESTE CASO, PARA ESTE APARTAMENTO ¿SE CONVIERTE EN UNA OBLIGACIÓN PARA LOS PROPIETARIOS DEL APARTAMENTO SEGUIR REALIZANDO EL MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO? (...)"

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 1600  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

IP



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 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:*



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

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

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

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

PARÁGRAFO 3º. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

En cuanto al punto 4 de su petición, es importante que usted eleve su solicitud ante la Alcaldía Local, toda vez que es función de los alcaldes locales vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana, Decreto Nacional 1469 de 2006

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.

Cordialmente,

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - SIVCV

Revisó: Juan Francisco Calderón Huertas - Contratista - SIVCV