

Bogotá D.C.

Señor(a):

ANONIMO(A)

Dirección Electrónica: Webmaster@habitatbogota.gov.co

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO POR COMPETENCIA DERECHO DE PETICIÓN CODIGO 2022-248360-82111-NC. RADICADO 2022ER0140299. PETICION QUEJA IREGULARIDADES ADMINISTRACION COPROPIEDAD CONJUNTO RESIDENCIAL RECODO DEL RESTREPO. RADICADO SDHT NO 1-2022-37022.

Respetado (a) Señor (a):

Reciba un cordial saludo. Hemos recibido traslado de su petición por parte del Director (E.) de la oficina de Atención Ciudadana de la Contraloría Delegada para la Participación Ciudadana, de la Contraloría General de la República, mediante el cual usted, presenta queja señalando que desde el año 2018 el contador y la administradora actual Luisa Bernal el Conjunto Residencial Recodo del Restrepo ha venido teniendo un déficit fiscal superior a los cien millones de pesos, la administración ha impuesto cuotas administrativas y extraordinarias de un valor superior al porcentaje anual permitido por la ley, irregularidades con los parqueaderos y manejo de los dineros y no obstante haber solicitado que revisen el porcentaje de coeficiente de propiedad no lo hacen y siguen cobrando más.

Igualmente, expresa que se inició proceso de cobro de cartera a deudores y el dinero se perdió y no se ejecutó a ningún copropietario moroso, por lo que solicita que se pague una póliza a una entidad aseguradora para que inicie de nuevo esos procesos. Por lo expresado solicitaron la intervención en auditoria y sanción ya que la Alcaldía Local de Antonio Nariño no ha hecho nada.

Al respecto, es pertinente señalar que la Secretaría Distrital de Hábitat ejerce competencias conforme a lo señalado en las Leyes 66 de 1968, y 9 de 1989, los Decretos 2610 de 1979 y 078 de 1987, relacionados con el cumplimiento de las disposiciones que regulan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, pero no respecto a dirimir o resolver situaciones de conflictos particulares al interior de las copropiedades, ni de hacer interpretaciones legales frente al tema de propiedad horizontal.

En cuanto a la falta de competencia de las autoridades administrativas en los temas de copropiedades y de propiedad horizontal, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial se pronunció mediante el Concepto No.1200-E2-151023 del 23 de noviembre de 2010, en los siguientes términos:

*“(…) Se puede advertir que **la ley no estableció una autoridad para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal.** Tal control y vigilancia la tiene 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 puede elegir un Revisor Fiscal.*

Adicionalmente, cualquier conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la ley 675 de 2001, señala que puede acudirse al comité de convivencia, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.)(…)”.

En efecto, respecto a la solución de conflictos la Ley 675 de 2001 en su artículo 58 dispone lo siguiente:

“(…) 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 (…).”.

Conforme a lo anterior, ni esta Entidad, ni otra de carácter administrativo tienen competencia para investigar, asumir conocimiento, pronunciarse, ni resolver diferencias que se presentan por situaciones como las mencionadas, pues se trata de asuntos privados de la copropiedad que por disposición legal de la Ley 675 de 2001, deben resolverse entre las partes, al interior de la

copropiedad, o en su defecto dirimirse a través de los medios alternos de solución de conflictos o ante las autoridades judiciales correspondientes.

En los anteriores términos damos respuesta a petición de acuerdo con la competencia de esta entidad y con el alcance del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por la Ley 1755 de 2015 y cualquier otra inquietud o información que corresponda a nuestras funciones con gusto la atenderemos.

En los anteriores términos damos respuesta a su petición de acuerdo con la competencia de esta entidad y cualquier otra inquietud o aclaración al respecto sobre este asunto y que corresponda a nuestras funciones con gusto será atendida.

Cordialmente,

**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**

Copia:

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA - LUIS CARLOS CASTILLO VALERO - cgr_atencionciudadana@contraloria.gov.co

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NINI CAROLINA MENDOZA JARABA

Revisó: IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Aprobó: IVETH LORENA SOLANO QUINTERO