

COMUNICACIÓN EXTERNA

Bogotá, D.C., febrero 2025

Al contestar cite estos datos:

Radicado: *2025300009701*



Fecha: 07-02-2025

Señores

ANÓNIMO

Correo electrónico: milleraragon8@gmail.com

Bogotá

Asunto: Respuesta a Radicado IDPAC - 20252110008942

Respetados señores:

En atención a la comunicación recibida, en la que solicita información relacionada con propiedad horizontal, me permito precisar de antemano que, conforme al artículo 53 del Acuerdo 257 de 2006¹, el objeto principal del Instituto Distrital de la Participación Ciudadana y Acción Comunal IDPAC es el de garantizar el derecho a la participación ciudadana y propiciar el fortalecimiento de organizaciones sociales, a partir de los planes, programas y políticas que se establezcan para tal fin. Sus funciones están encaminadas al logro de este objetivo, buscando fomentar la participación ciudadana a través de los mecanismos y estrategias diseñadas por la entidad.

Es así como las facultades del IDPAC no están encaminadas a brindar asesoría jurídica ni asistencia técnica particular que oriente ni defina el funcionamiento

¹ Acuerdo 257 de 2006, del Concejo de Bogotá. Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones.

COMUNICACIÓN EXTERNA

interno de la propiedad horizontal, cuya naturaleza es de carácter civil y sin ánimo de lucro, y su funcionamiento está debidamente definido por la Ley 675 de 2001, por la cual se crea el Régimen de Propiedad Horizontal.

Por otra parte, y al tenor del artículo 121 de la Constitución Política de Colombia, ninguna autoridad del Estado puede ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la misma Constitución y la ley. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 20052 estableció que: *“Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no.”*

Por lo anterior, las respuestas solicitadas a las preguntas planteadas se brindarán con base en lo establecido en la Ley 675 de 2001 y usted podrá igualmente alinearlas a las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que estos *“...nunca podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”*; y sobre toda la reglamentación en conjunto, el IDPAC no tiene injerencia alguna para su implementación, orientación, ni está facultado para su interpretación a casos particulares.

Igualmente, es preciso advertir que la Ley 675 de 2001 no estableció ningún agente del Estado para realizar inspección, vigilancia y control a la propiedad horizontal. En su desarrollo, la ley creó los órganos internos de dirección y administración para desarrollar las funciones que permitan cumplir su objeto social a la persona jurídica,

COMUNICACIÓN EXTERNA

como son la asamblea de copropietarios, el consejo de administración y la administración, tal como se indica en el artículo 36, que reza así:

“Artículo 36. Órganos de Dirección y Administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.”

Dicho lo anterior, las respuestas a sus inquietudes se basan en las facultades que tienen estos órganos de dirección y administración, pues en la propiedad horizontal la regulación frente a las adecuaciones de las zonas comunes y privadas se encuentra en distintos apartes de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal.

Petición:

Señores, solicitó su colaboración para que me informe qué entidad del distrito de Bogotá Es la encargada de vigilar y controlar las propiedades horizontales conjuntos de apartamentos en la ciudad cuando realicen asamblea general para la rendición de cuentas y la elección del nuevo consejo de administración.

Gracias

Quedo atento a su información

Respuesta:

Es menester indicarle que esta dependencia no tiene facultades para realizar actividades de inspección, vigilancia y control de las propiedades horizontales o de

COMUNICACIÓN EXTERNA

quienes prestan sus servicios a estas entidades, sobre los hechos narrados en su petición, al respecto es necesario mencionar que el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC- pone en conocimiento el alcance y rol del IDPAC en materia de Propiedad Horizontal, de acuerdo con las funciones asignadas a la Entidad por el artículo 53 del Acuerdo 257 de 2006 en el marco de lo relacionado con la promoción de la participación ciudadana como parte esencial de la misión del Instituto.

En virtud de lo anterior, en lo relacionado con la Propiedad Horizontal, el Instituto tiene los siguientes objetivos:

- Promover la participación ciudadana de las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, Consejos Locales de Propiedad Horizontal y Consejo Distrital de Propiedad Horizontal.
- Fortalecer la participación ciudadana de las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal (formales e informales), con las instancias de participación ciudadana como los Consejos Locales de Propiedad Horizontal y con el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, respectivamente.
- Fomentar ante las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, los Consejos Locales de Propiedad Horizontal y el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal, la cultura democrática, el conocimiento y apropiación de los mecanismos de participación ciudadana y comunitaria aplicados a su comunidad y los mecanismos de convivencia y resolución de conflictos relacionados con una ciudadanía activa y corresponsable al interior de estas organizaciones.
- Orientar a las personas vinculadas con las Organizaciones de Propiedad Horizontal, Consejos Locales de Propiedad Horizontal y Consejo Distrital del

COMUNICACIÓN EXTERNA

Propiedad Horizontal respecto al uso de los mecanismos de participación ciudadana y generalidades del régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo, frente a la situación narrada en su derecho de petición es necesario indicar,

La Ley 675 del 2001 no estableció una autoridad del distrito o nación específica para el control, inspección y vigilancia de la propiedad Horizontal.

El órgano encargado de regular, vigilar o hacer control al administrador y al consejo de administración, es la asamblea general de propietarios, quien a su vez podrán elegir a un revisor fiscal, la elección de este último podrá ser potestativo en propiedades Horizontales residenciales.

Cuando se presentan irregularidades en la administración de la propiedad horizontal, los propietarios podrán convocar a asamblea extraordinaria, siempre que la convoque por lo menos el 20% de los coeficientes de propiedad, como lo indica el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en el cual indica que un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad lo podrán hacer.

Cuando existe revisor fiscal, dentro de sus funciones está el asegurarse que la administración de la propiedad horizontal actúe bajo los parámetros de la ley y el reglamento de la propiedad horizontal.

Por otra parte, la misma ley 675 del 2001 indica el procedimiento para la solución de conflictos.

COMUNICACIÓN EXTERNA

Artículo 58. Ley 675 del 2001. 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 podrá acudir al comité de convivencia si existiere.

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 caso de que no lleguen a un acuerdo se deberá acudir al Juez de la República, la acción recomendable es iniciar un proceso verbal sumario a la luz del artículo 390 del Código General del Proceso que dice:

“Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

COMUNICACIÓN EXTERNA

Para conocer más sobre nuestra entidad, lo invitamos a consultar nuestra página web www.participacionbogota.gov.co, donde encontrará todo lo referente a programas, normatividad, cursos y demás gestiones realizadas por parte del IDPAC, así como el link de acceso a la emisora institucional DC Radio y a nuestras redes sociales, donde encontrará información sobre eventos, capacitaciones, encuentros, entre otro contenido de gran importancia para la comunidad.

Reconocemos la importancia de promover la sana convivencia, hacer valer nuestros derechos y cumplir con nuestras responsabilidades cívicas; en caso de conocer sobre presuntos hechos de corrupción o de violaciones a las leyes y/o normas, recordamos que estamos obligados a ponerlos en conocimiento de las autoridades pertinentes.

Cordialmente,


JOHN JAIRÓ GONZÁLEZ ARBOLEDA
Subdirector de Asuntos Comunes

Elaboró: John Jairo González Arboleda - Subdirector de Asuntos Comunes

Revisó: John Jairo González Arboleda - Subdirector de Asuntos Comunes

Aprobó: John Jairo González Arboleda - Subdirector de Asuntos Comunes

Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales, y por lo tanto, lo presentamos para firma del Subdirector de Asuntos Comunes del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal IDPAC