

Vigilancia de las propiedades horizontales

Hernando Bermúdez Gómez

Según el artículo 189 de la [Constitución Nacional](#) corresponde al Presidente de la República “10. *Promulgar las leyes, obedecerlas y velar por su estricto cumplimiento.*” Sabemos que dónde el legislador no distingue no corresponde al interprete distinguir. Luego la función presidencial comprende la plenitud de las leyes. Entre las cuales se encuentra la [Ley 675 de 2001](#), por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Como se ve, muchos doctrinantes oficiales y privados han pasado por alto que si existe una vigilancia administrativa precisamente en cabeza del Presidente. Este cuenta con toda la rama ejecutiva del poder público para cumplir sus deberes. Si, según la opinión de algunos, no se ha delegado la función presidencial, pues sigue existiendo en su cabeza. Existen diversas normas que obligan a autoridades administrativas, incluidas las de policía, a examinar las conductas de las propiedades privadas. También pueden aplicarse las normas que correspondan a las profesiones de los administradores y demás funcionarios de las propiedades horizontales. Entre éstas el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 a cuyo tenor: “*Aplicación extensiva. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.*” Supongamos que es cierto que hay un vacío legislativo porque la mencionada Ley 675 no menciona la autoridad que a nombre del Presidente de la República debe vigilar el cumplimiento de dicha ley. Entonces debería aplicarse el Código de Comercio. Por otra parte, es procedente la aplicación del Código General del Proceso el cual declara: “*Artículo 2°. Acceso a la justicia. Toda persona o grupo de personas tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de sus derechos y la defensa de sus intereses, con sujeción a un debido proceso de duración razonable. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento injustificado será sancionado.*” “*Artículo 15. Cláusula general o residual de competencia. Corresponde a la jurisdicción ordinaria, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra jurisdicción. —Corresponde a la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra especialidad jurisdiccional ordinaria. —Corresponde a los jueces civiles del circuito todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otro juez civil.*” “*Artículo 17. Competencia de los jueces civiles municipales en única instancia. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia: (...) 4. 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.” “Artículo 20. Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia. Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: (...) 4. De todas las controversias que surjan con ocasión del contrato de sociedad, o por la aplicación de las normas que gobiernan las demás personas jurídicas de derecho privado, así como de los de nulidad, disolución y liquidación de tales personas, salvo norma en contrario. (...) 8. De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.” “Artículo 390. Asuntos que comprende. 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.” Nosotros creemos que el legislador está en mora de crear una superintendencia que inspeccione, vigile y controle a las propiedades horizontales. En todo caso debemos trabajar en función de que sí se puede y no generando pesimismo o sentimientos de indefensión en las personas. Es precisamente la creencia equivocada sobre la existencia de vacíos legales que enfrentamos tantos improperios en las propiedades horizontales.

Bogotá, noviembre 8 de 2025