

# LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA<sup>1</sup>

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Cada día cobra mayor relevancia en Colombia optar por el sistema de vivienda organizada bajo la figura denominada propiedad horizontal o copropiedad.

Este sistema de vivienda reúne intereses comunes y también diferentes de las personas y familias que llegan a conformar dicha comunidad, ahora, la anterior variable y el crecimiento exponencial de la propiedad horizontal en el país hace que su administración y la idoneidad para ejercerla sean aspectos de vital importancia para garantizar la armonía y satisfacción de los intereses que regula.

En Colombia la actividad de la propiedad horizontal está regida por la ley 675 de 2001, que define lo siguiente:

(...) Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

El compromiso de los órganos que al interior de la propiedad horizontal cumplen algún papel administrativo es muy grande pues deben asumir una función integral para garantizar el objeto de la propiedad horizontal y sus principios, definidos en el artículo 2<sup>o</sup> de la ley, función social y ecológica, convivencia pacífica y solidaridad social, respeto a la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso, además que se deben atender diferentes aspectos administrativos relacionados con personal, equipos, funcionamiento de sistemas y servicios.

---

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

La misma ley 675 de 2001, señala que los órganos de administración están conformados por la asamblea general (artículo 37 y siguientes), el administrador del edificio o conjunto (artículo 50 y siguientes), el consejo de administración (artículo 53 y siguientes) y el revisor fiscal del edificio o conjunto (artículo 56 y 57).

Pero quien realmente asume la administración directa del conjunto o edificio, cualquiera que sea la modalidad, conjunto residencial, mixto o comercial, es el administrador que puede ser persona natural o jurídica, explica el artículo 50 de la ley 675 de 2001 en su párrafo segundo.

La ley al tratar el tema del consejo de administración determina 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.”

Por otro lado, y en cuanto a la idoneidad la ley señala:

(...) “En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.”

Llama la atención que, si bien los órganos de administración de una copropiedad tienen una gran responsabilidad en su ejercicio frente a los altos y complejos intereses de la comunidad que administran, la idoneidad interpretada con base en capacitación, experiencia y otros tópicos que buscan validar, no se están exigiendo en Colombia porque la regulación gubernamental no existe.

Lo anterior hace que el ejercicio de la administración de la propiedad horizontal se esté realizando sin un control en cuanto al importante aspecto de la idoneidad lo cual

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

repercute en los problemas administrativos, de convivencia y que dificultan y lesionan el desarrollo del objeto y los principios de la propiedad horizontal, fijados por la misma ley.

Se pretende con este trabajo aportar un análisis crítico sobre el tema planteado con base en lo que se ha venido analizando y presentando en fuentes confiables y autorizadas que han estado tratando el tema.

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

## ESTADO DEL ARTE

<b>No</b>	1
<b>Tipo de documento</b>	Tesis de maestría
<b>Citación APA documento</b>	<p>Autor: Calos Arturo Agudelo Gusman            “Propuestas para el mejoramiento de la gestión de la propiedad horizontal en Colombia a partir de la ley 675/01” (Tesis para optar al título de Magíster en Gestión de Organizaciones).            Universidad Militar Nueva Granada. 2014.  <a href="https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/6297/PROPUESTAS.pdf;jsessionid=CB2F738455EBF1B72A92E54C840E63A5?sequence=1">https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/6297/PROPUESTAS.pdf;jsessionid=CB2F738455EBF1B72A92E54C840E63A5?sequence=1</a></p>
<b>Temas tratados</b>	Propiedad horizontal, copropiedades, gestión, sistema, bienes sociales, capacitación, idoneidad.
<b>Problemas centrales</b>	<p>El autor desarrolla el tema de la propiedad horizontal como una nueva forma de vivienda y la necesidad de ser observada y analizada desde la complejidad implícita en ella. Analiza también la problemática del sistema de gestión para presentar propuestas con el objeto de mejorar la gestión.</p> <p>El material analizado aborda el tema de la administración de la propiedad horizontal en Colombia a partir de la vigencia de la ley 675 de 2001. Analiza la evolución de la propiedad horizontal en general y la manera como se introdujo en nuestro país. Además, con base en estadísticas afronta el análisis de la situación actual y su proyección con el ánimo de dimensionar el impacto sobre la población. El material analizado aborda la gestión o administración de la propiedad horizontal en Colombia como materia de investigación y los múltiples problemas que se pueden presentar y explora la solución al presentar la necesidad de generar ciertos bienes sociales para minimizar las problemáticas que se generan en su interior.</p>
<b>Discusiones sobre el tema</b>	A manera de conclusión del autor y en lo que tiene que ver con el propósito de este trabajo se anota que la problemática en la gestión o administración de la propiedad horizontal en Colombia obedece a varios factores, uno de ellos la falta de idoneidad de sus administradores, pasando por problemas en el inicio de la construcción habitacional. Igualmente se ubica la solución involucrando a varios actores empezando por el Gobierno Nacional, entidades estatales, administradores, y copropietarios para que entre todos se llegue al punto real y práctico de soluciones que cambien el panorama actual de la administración de la propiedad horizontal en Colombia.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>2</b>
<b>Tipo de documento</b>	Tesis de maestría
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Edward Yecid Torres Nova. “Estilos de liderazgo en Administradores de Propiedades Horizontales de Un Sector de la Ciudad de Bogotá” (Tesis para optar por el título de Magíster en Calidad y Gestión Integral). Universidad Nacional Abierta y a Distancia. 2021. <a href="https://erevistas.uaci.mx/ojs/index.php/NovaRua/article/view/4518/5756">https://erevistas.uaci.mx/ojs/index.php/NovaRua/article/view/4518/5756</a>
<b>Temas tratados</b>	Estilos de liderazgo en administradores de Propiedad Horizontal en un sector del centro occidente de Bogotá. Liderazgo, conciencia, confianza, motivación, seguridad, lealtad, credibilidad, resultados.
<b>Problemas centrales</b>	La población de administradores de propiedad horizontal en el sector donde se aplicó la investigación de este trabajo de tesis despliega un liderazgo de tipo transformacional donde es más importante el equipo de trabajo que los intereses personales. Este tipo de liderazgo trabaja bajo la premisa de estimular al trabajador para hacerlo productivo, comprometido con la misión en la empresa para la cual labora y que se enfoque en el interés colectivo. Este tipo de liderazgo permite que el administrador que lo implementa con éxito hace que su equipo de trabajo afronte con éxito situaciones de conflicto o estrés, incorporando valores en el trabajador de seguridad y tolerancia ante la incertidumbre y difícil ambiente que debe manejar. Este tipo de liderazgo busca crear conciencia en los liderados para que puedan moverse por cuenta propia para el bien de todo y para el alcance objetivos. Este tipo de líderes brindan confianza a sus subordinados, generando lealtad, identificación emocional y credibilidad en sus seguidores.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	El autor aterriza su investigación diciendo que el estilo de liderazgo de los administradores de propiedad horizontal en la zona tomada como muestra se aproxima al liderazgo transformacional que estimula intelectualmente e “induce al uso de la inteligencia o la creatividad para resolver problemas y también porque se perfila como una persona inspiradora que se preocupa por actuar ejemplarmente, comunicar la visión de futuro, ofrecer palabras alentadoras cuando se necesitan y en aumentar el entusiasmo en los seguidores en procura de ser efectivo y ganar o conservar el prestigio.” De acuerdo a la experiencia recogida por el investigador encontró tres aspectos que sustentan el estilo de liderazgo de la población estudiada, el primer aspecto es el buen uso de las relaciones interpersonales, la planeación organizacional y la gestión del talento humano. La investigación determina que no se encontró una reglamentación específica sobre la idoneidad que debe acreditar una persona para ocupar el cargo de administrador de conjuntos residenciales, también determina que hay poca oferta académica que apunte a la adecuada preparación en el tema. Sin duda, apunta la conclusión, el conocimiento técnico y la responsabilidad son dos aspectos que deberían estar permanentemente dentro de las competencias de los administradores de propiedad horizontal, pues existen varias áreas que deben ser atendidas por el administrador tales como temas de normatividad legal, contable, tributaria, legislación laboral, reglamentación inmobiliaria y temas de resolución de conflictos, manejo que le permita dar respuesta positiva a las demandas del cargo. Los procesos formales de planeación organizacional y el uso de tecnologías son aspectos muy importantes para hacer de la administración de propiedad horizontal una organización inteligente, cada vez más incluyente, conocedora de sus riesgos y dispuesta a proyectarse anticipadamente ante cambios sorpresivos y ante esta nueva normalidad que nos rodea hoy en Colombia y el mundo.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>3</b>
<b>Tipo de documento</b>	Sentencia de Constitucionalidad de la Corte Constitucional de Colombia
<b>Citación APA documento</b>	Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra "Sentencia C-474/04" <a href="https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-474-04.htm">https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-474-04.htm</a>
<b>Temas tratados</b>	La facultad del consejo de administración para elegir al administrador de la propiedad horizontal.
<b>Problemas centrales</b>	La presente sentencia tiene su origen en una demanda de inconstitucionalidad interpuesta por un ciudadano en contra de los artículos 38 y 50 de la Ley 675 de 2001, respecto a la facultad que tiene el Consejo de Administración para elegir al .Administrador de la Propiedad Horizontal, cuestionando si dicha elección por parte del Consejo de Administración no desconoce la voluntad de los demás propietarios en la Propiedad Horizontal al negarles la participación en los temas que los afectan directamente.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	<p>Por su parte, un representante del Ministerio de Vivienda en su intervención manifestó que la Corte no debería acceder a la pretensiones del ciudadano puesto que no se violan los artículos constitucionales mencionados ya que al realizar un estudio sobre la materia de administración y dirección de Propiedad Horizontal nos daremos cuenta que el Consejo de Administración debe realizar la elección y nombramiento del Administrador de acuerdo a lo establecido en los Estatutos internos de la Propiedad Horizontal, en el mismo sentido, frente a la participación de los copropietarios dentro de las decisiones que los afectan, se recuerda que la Ley 675 de 2001 establece que el Consejo de Administración debe ser elegido, de forma libre y democrática por la Asamblea de Propietarios, garantizando de esta manera la participación y representación de los propietarios en las decisiones que sean tomadas con posterioridad por el Consejo de Administración.</p> <p>La sala Plena de la Corte Constitucional estableció, en un sentido similar al representante del ministerio de vivienda que, no se desconoce la participación de los copropietarios en el nombramiento del Administrador de la Propiedad Horizontal pues estos tienen derecho a participar en la asamblea general de Propietarios que escogerá los miembros del Consejo de Administración quienes quedarán facultados por la Ley para tomar las decisiones correspondientes.</p>
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>4</b>
<b>Tipo de documento</b>	Tesis de maestría.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Hector Alexander Torres Morales. “La responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal en Colombia” (Tesis para optar por el título de Magíster en Derecho Administrativo). Universidad Libre. 2016. <a href="https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11263/RESPONSABILIDAD_ADMINISTRADORES_PH.pdf?sequence=1">https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11263/RESPONSABILIDAD_ADMINISTRADORES_PH.pdf?sequence=1</a>
<b>Temas tratados</b>	Administradores, propiedad horizontal, responsabilidad, medios de control, profesión, idoneidad.
<b>Problemas centrales</b>	El autor analiza la responsabilidad que recae sobre los administradores de las propiedades horizontales y el vacío normativo, institucional y doctrinal que existe frente a dicha responsabilidad, ya que no se encuentra establecido en qué tipos de responsabilidad pueden incurrir los administradores ni a qué mecanismos de control o acciones se pueden acudir, una vez cometidas las actuaciones que pudieren causar cualquier tipo de daño o perjuicio.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Tras el análisis realizado los tipos de responsabilidad en los que pueden incurrir los administradores de propiedad horizontal, el autor concluye que estos pueden recaer en responsabilidad civil contractual y extracontractual, la primera derivada del vínculo contractual que existe entre la copropiedad y la persona que funge como administrador, teniendo este que responder por cualquier incumplimiento a dicho vínculo, la segunda, en razón de cualquier perjuicio que pueda ocasionar en la comisión de delitos o culpas que no deriven del vínculo contractual. Así mismo, establece que puede caer en responsabilidad penal, por cualquier conducta que esté tipificada en el código penal. Igualmente, establece que puede existir también responsabilidad administrativa tributaria en razón del incumplimiento de sus deberes frente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Finalmente, establece que no existe una responsabilidad administrativa disciplinaria, toda vez que el oficio como administradores de P.H no se encuentra regulado legalmente, por lo cual no existen entidades de inspección, control y vigilancia que puedan intervenir.  Frente a este último punto, el autor considera que sí es necesario legislar para “sancionar el incorrecto proceder ético y moral de quien se desempeñe como administrador, sin importar el título profesional que éste ostente o incluso si se trata de una persona del común carente de título profesional, pues siempre el actuar indebido del administrador afecta la organización y el correcto funcionamiento de la copropiedad”. Lo anterior teniendo en cuenta que el oficio de administradores de propiedad horizontal lo puede realizar cualquier persona que cuente con cualquier título profesional o incluso quién no lo tenga, sin embargo, considera que la idoneidad para llevar a cabo las funciones como administrador deben ser un poco más restrictivas, buscando que las funciones se realicen por personas con conocimientos básicos afines para ejercerlas, tales como, conocimientos sobre propiedad horizontal, contabilidad, solución de conflictos, entre otros.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>5</b>
<b>Tipo de documento</b>	Tesis de maestría.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Francisco Andrés Góngora Nazareno “Sistema De Gestión En La Propiedad Horizontal en la ciudad de Santiago De Cali” (Tesis para optar por el título de Magíster en Administración de Empresas). Universidad del Valle. 2016. <a href="https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/15365/CB-0560285.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y">https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/15365/CB-0560285.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y</a>
<b>Temas tratados</b>	Administración, sistema, gestión, propiedad horizontal, administrador, idoneidad.
<b>Problemas centrales</b>	Teniendo en cuenta que el oficio de administrador de propiedad horizontal, lo puede ejercer cualquier persona que ostente cualquier título profesional, el autor considera que es necesario establecer un sistema de gestión de la propiedad horizontal, para que el administrador pueda cumplir a cabalidad con todas las funciones que hacen parte del proceso de administrar una P.H. tales como planeación, organización, dirección, control y evaluación; para así lograr alcanzar los objetivos planteados en el manejo de la propiedad horizontal.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	El autor concluye que la idoneidad de los administradores de propiedad horizontal, recae más allá de los títulos universitarios, técnicos y de postgrados, en el conocimiento que tengan sobre las funciones administrativas y la normatividad que regulan la propiedad horizontal y su administración. Igualmente, con respecto a los títulos que ostentan, el autor sí considera importante el cómo pueden aplicar los conocimientos de sus estudios a la hora de ejercer sus funciones como administradores y cómo logran extenderlo a otras áreas de conocimiento que son necesarias para realizar correctamente la labor, por ejemplo, un contador necesita adquirir también conocimientos legales, administrativos y de convivencia para lograr cumplir a cabalidad con sus objetivos.  Para lograr que exista esa idoneidad en el administrador de propiedad horizontal, el autor propone un sistema de gestión basado en “Cumplimiento de las normas, desde su constitución, el régimen de propiedad horizontal, la estructura organizada que debe tener la propiedad horizontal, los aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal” y elaboró un plan de capacitación, con la finalidad de que todos los administradores conozcan y aprehendan la Ley 675 de 2001 y todo el marco normativo que comprende la regulación de la PH y su administración.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)



<b>No</b>	<b>6</b>
<b>Tipo de documento</b>	Artículo de investigación, publicación indexada.
<b>Citación APA documento</b>	Autores: Dagoberto Torres Flórez, Dania Bravo Beltrán y Nelson Guevara Clavijo. “Perfil de los administradores de propiedad horizontal en conjuntos residenciales: sus características sociodemográficas, compensaciones y competencias” Cuadernos Latinoamericanos de Administración. 2021 <a href="https://doi.org/10.18270/cuaderlam.v17i33.3519">https://doi.org/10.18270/cuaderlam.v17i33.3519</a>
<b>Temas tratados</b>	Competencias, actitudes, habilidades, salarios, perfil, propiedad horizontal.
<b>Problemas centrales</b>	Los autores limitan su investigación a los administradores de propiedad horizontal del municipio de Villavicencio, Meta, analizando sus características sociodemográficas, personales, sociales y profesionales con el fin de lograr identificar cuáles son las competencias con las que debe contar o las que debe desarrollar quien ejerza las labores de administrador de propiedad horizontal, para así alcanzar de manera eficiente sus objetivos frente a las funciones que le corresponden.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Tras una investigación descriptiva e inferencial con enfoque cuantitativo, los autores determinaron que la idoneidad del administrador de la propiedad horizontal está guiada por sus habilidades gerenciales como pueden ser la toma de decisiones, el cumplimiento de metas, el liderazgo y la capacidad para dirigir, controlar y manejar todo lo correspondiente a lo que se puede asimilar a una empresa, pero además señalan que es necesario que el administrador de una propiedad horizontal cuente con conocimientos específicos sobre sus funciones, que para el caso de Colombia, se encuentran en la Ley 675 de 2001; este punto debería ser el principal a tener en cuenta por parte del Consejo de Administración a la hora de barajar las opciones a escoger el administrador de la propiedad horizontal. También se destaca que el administrador debe ser una persona que cuente con habilidades en el manejo del estrés, disponibilidad de tiempo y buena comunicación, pero, además, ser una persona que se encuentre en constante actualización respecto a las nuevas legislaciones, los cambios en el mercado, la aparición de nuevas tecnologías, entre otros. Los resultados que arrojó el estudio de referencia, deja ver que los Administradores de Propiedades Horizontales de la ciudad de Villavicencio, Meta, en su gran mayoría son personas con estudios profesionales en diferentes áreas, y que además cuentan con tiempo de experiencia que, en su mayoría, varía entre el año y los 5 años de experiencia en el ámbito de administración de propiedad horizontal, por lo cual estos podrían ser aspectos a tener en cuenta a la hora de exigir algún tipo de idoneidad para el cargo, es decir, un nivel de formación específico alcanzado y cierto tiempo de experiencia en el cargo o afines.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>7</b>
<b>Tipo de documento</b>	Norma Técnica Sectorial
<b>Citación APA documento</b>	ICONTEC “Norma Técnica Sectorial NTS SI 02” <a href="https://web.decopropiedad.com/archivos/noticias/487453519_norma%20tecnica%20ph%20uso%20residencial.pdf">https://web.decopropiedad.com/archivos/noticias/487453519_norma%20tecnica%20ph%20uso%20residencial.pdf</a>
<b>Temas tratados</b>	Inmuebles en Propiedad Horizontal de uso residencial, requisitos de administración, funciones del administrador
<b>Problemas centrales</b>	La presente norma técnica nace a partir de la necesidad de brindar una regulación y normatividad técnica específica al sector inmobiliario, en especial a lo referente a los administradores de Propiedad Horizontal, estableciendo los requisitos y competencias que deben ser cumplidas por estas figuras, esto con el fin de poder garantizar un buen desarrollo de las actividades inmobiliarias y se produzca una base sólida de competitividad en el sector mencionado. Este documento tiene como objetivo apoyar y facilitar a los órganos de dirección y administración de las propiedades horizontales la formulación de requisitos y directrices a la hora de evaluar la calidad de la administración en las propiedades horizontales.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	De acuerdo a lo establecido en el documento de referencia, es primordial que el administrador de la propiedad horizontal ya sea, persona natural o jurídica tenga conocimientos jurídicos relativos al régimen de propiedad horizontal, además debe contar con la capacidad de generar planes de trabajo que conformen el derrotero de lo que será su administración, dando manejo a temas como convivencia, inversiones, seguridad, entre otros; igualmente se contempla como función primordial del administrador de la propiedad horizontal el adecuado manejo y actualización de la información que resulte relevante para la adecuada administración de la propiedad horizontal, so pena de acarrear las consecuencias jurídicas correspondientes. Por otro lado, se establecen como requisitos específicos el adecuado manejo financiero y contable por parte del administrador, en el sentido de que debe encontrarse capacitado para la elaboración, seguimiento y control del presupuesto que sea aprobado, igualmente, cumplir con las obligaciones tributarias y contables que se le sean encargadas por mandato legal y del Estatuto de la propiedad horizontal. En general, la norma técnica establece que el administrador debe ejercer un sinnúmero de actividades que tiendan al buen mantenimiento tanto físico como administrativo de la propiedad horizontal, además de ser una figura de solución a la hora de presentarse conflictos entre los habitantes de la propiedad horizontal. A modo de conclusión se podría establecer que el administrador de la propiedad horizontal idealmente debe ser una persona con amplio conocimiento jurídico, económico y financiero, y además debe estar apoyado o acompañado por todo un equipo técnico.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>8</b>
<b>Tipo de documento</b>	Artículo de investigación, publicación indexada.
<b>Citación APA documento</b>	Autores: María Victoria Pérez Lopera y Orlando de Jesús Valbuena Sossa. "Responsabilidad civil y administrativa del administrador de propiedad horizontal: normativa legal en Colombia" UNACIENCIA, Revista de Estudios e Investigaciones. 2021. <a href="https://doi.org/10.35997/unaciencia.v14i26.583">https://doi.org/10.35997/unaciencia.v14i26.583</a>
<b>Temas tratados</b>	Idoneidad, Perfil, Propiedad Horizontal, Regulación, Responsabilidad.
<b>Problemas centrales</b>	Los autores establecen la problemática que genera la falta de legislación con respecto a la reglamentación sobre la idoneidad que debe tener el administrador de la propiedad horizontal, a pesar de haberse establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 50 parágrafo 2° que el Gobierno Nacional expediría tal reglamentación, para establecer bajo qué términos se debe acreditar la idoneidad para ejercer las funciones de administrador de P.H.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Sobre la necesidad de legislar acerca de las características del perfil y de idoneidad del administrador de propiedad horizontal,, se percibe la indispensabilidad de exhortar al congreso para la expedición de normatividad que sanee los vacíos sobre la regulación de los aspectos fundamentales para lograr esclarecer cuál es el perfil idóneo para administrar propiedad horizontal, toda vez que, esto ayudaría a tener un mejor funcionamiento en la P.H y mitigaría el riesgo de afectar la propiedad y sus copropietarios frente a situaciones y decisiones que por acción u omisión del administrador, terminen afectando económicamente, ya sea por temas laborales, administrativos o económicos generados por diferentes conceptos tales como indemnizaciones y multas.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<b>No</b>	<b>9</b>
<b>Tipo de documento</b>	Concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, denominado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el momento de la emisión del concepto.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. "Oficio 1200-E2-101497" Concepto. 2009. <a href="https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20107840%20del%2024%20de%20septiembre%20de%202009.%20soluci%C3%B3n%20de%20conflictos.pdf">https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20107840%20del%2024%20de%20septiembre%20de%202009.%20soluci%C3%B3n%20de%20conflictos.pdf</a>
<b>Temas tratados</b>	Administrador, Consejo de Administración, Dinero, Selección.
<b>Problemas centrales</b>	El Ministerio de Vivienda busca pronunciarse con respecto a una serie de reclamaciones que se presentaron mediante un derecho de petición presentado por copropietarios del Edificio Mirador del Parque II, donde una de las reclamaciones versa sobre "Manejo de los dineros del edificio, mediante cuenta bancaria, dado que actualmente el supuesto administrador los maneja como "plata de bolsillo" con los consecuentes riesgos que esto representa."
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Con respecto a la reclamación anteriormente mencionada, el Ministerio de Vivienda emite un concepto encaminado a explicar, inicialmente que, acerca del manejo del dinero de la propiedad horizontal utilizando cuenta bancaria debe estar establecido en el reglamento de la misma y en caso de no estarlo, debe decidirse por la asamblea general de propietarios. Tras dicha explicación, el Ministerio hace énfasis en que para mitigar los riesgos que presenta manejar el dinero como "plata de bolsillo" y no en cuentas bancarias, y evitar "situaciones abusivas en el manejo del dinero dentro de la propiedad horizontal,", lo más importante es realizar un adecuado proceso de selección, suscribiendo un contrato con una persona idónea, conceptual y éticamente, con respecto al correcto empleo de los dineros que se le adjudican para el cumplimiento de sus funciones.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>10</b>
<b>Tipo de documento</b>	Concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, denominado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el momento de la emisión del concepto.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, oficina jurídica "Oficio 1200-E2-9794" Concepto. 2009. <a href="https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20009794%20del%2020%20de%20Febrero%20de%202009.%20Elecciones%20en%20Reuniones%20Extraordinarias.pdf">https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20009794%20del%2020%20de%20Febrero%20de%202009.%20Elecciones%20en%20Reuniones%20Extraordinarias.pdf</a>
<b>Temas tratados</b>	Elección de administrador en asamblea general extraordinaria, responsabilidades de los órganos directivos.
<b>Problemas centrales</b>	El presente Concepto se da a partir de una solicitud realizada por un ciudadano, en el cual cuestiona si es procedente que durante una asamblea general extraordinaria se produzca la elección tanto del administrador como de los demás órganos directivos de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Procede entonces el ministerio de vivienda a brindar Concepto sobre esta duda generada por el ciudadano, estableciendo que aunque efectivamente la Ley 675 de 2001 contempla como una de las funciones de la asamblea general de copropietarios la elección de los órganos directivos, se debe tener en cuenta que de realizarse en una asamblea general extraordinaria se debe cumplir con una condición sumamente importante y es que esta elección de administrador y órganos directivos en general debe estar contemplada e informada en el orden del día, además, el ministerio de vivienda se remite a la línea jurisprudencial que nos marca la sentencia C-127 de 2004, donde se establece que la elección del administrador debe cumplir con todos los requisitos y previsiones de carácter legal y estatutario, y también, es de resaltar que en el apartado citado se menciona que se debe acreditar la idoneidad para ejercer como administrador de copropietarios de acuerdo a las exigencias del reglamento expedido por el Gobierno nacional, lo cual resulta sumamente curioso pues dicho reglamento no ha sido creado o promulgado, por lo cual, como se evidencia en el presente trabajo de investigación, la idoneidad del administrador de la propiedad horizontal queda en el aire.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>11</b>
<b>Tipo de documento</b>	Sentencia de la Corte Constitucional.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Magistrado Ponente Alfredo Beltrán Sierra "Sentencia C-127/04" <a href="https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-127-04.htm">https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-127-04.htm</a>
<b>Temas tratados</b>	Derecho de representación en la elección del administrador de copropiedad, democracia participativa, democracia representativa.
<b>Problemas centrales</b>	La presente sentencia trata sobre la demanda de inconstitucionalidad promovida por un ciudadano en contra del artículo 50 de la Ley 676 de 2001, al considerarlo vulneratorio del artículo 40 de la Constitución Política de Colombia en el sentido de que cuando se le otorga la facultad al Consejo de administración de elegir al administrador, se le estaría cercenando el derecho a los demás copropietarios de elegir y ser elegidos para el cargo de administrador, fundamentando su demanda en la similitud que encuentra entre un administrador de propiedad horizontal y un alcalde, gobernador o presidente pues cumplen funciones similares para su comunidad.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	La Corte en sus consideraciones, entre otras cosas, se centró en enfatizar que el derecho de participación y la democracia representativa no son simples conceptos aplicables al campo político, y que también se extiende a todos aquellos escenarios donde sea necesaria la elección de personas que representen de alguna u otra forma a una comunidad, población, etc.; además, la Corte recuerda que la Participación, así como muchos otros derechos no son de forma absoluta y permiten que sean modulados, ya sea a través de providencias o por disposiciones legales y normativas, para finalmente decidir que el nombramiento del administrador por parte del Consejo de Administración no viola el derecho de participación, pues precisamente los copropietarios ejercieron este mismo y el de representación cuando escogieron a las personas que harían parte del Consejo de Administración para que estos en procura de respetar y representar los intereses de la población denominada "copropietarios" tome las decisiones que considere pertinentes para lograr una buena administración de la propiedad horizontal. De igual forma, la asamblea general de copropietarios sigue jugando un papel fundamental en la administración y manejo de la copropiedad, y así lo reconoce la Corte y la Ley, pues ésta los reconoce como la máxima autoridad de la copropiedad y sigue teniendo a su cargo funciones como la aprobación de estados financieros y presupuestarios, las reformas al reglamento, etc. En conclusión, la elección del administrador por parte del Consejo de Administración, es una disposición normativa tendiente a cumplir con los principios de celeridad y eficiencia, además de que los copropietarios siguen teniendo el derecho a participar de las decisiones que los afectan como ya fue mencionado
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>12</b>
<b>Tipo de documento</b>	Concepto de la Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá. D.C
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Secretaría Jurídica Distrital. "Concepto 38052" Alcaldía de Bogotá. 2012. <a href="https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49246">https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49246</a>
<b>Temas tratados</b>	Convocatoria a asamblea extraordinaria, violaciones al reglamento de propiedad horizontal y a la ley 675 de 2001, responsabilidad del administrador y demás órganos.
<b>Problemas centrales</b>	El presente concepto es un pronunciamiento por parte de la Secretaría Jurídica Distrital de Bogotá respecto a una comunicación allegada por un ciudadano, en la cual cuestionaba los requisitos para que los copropietarios puedan convocar a una asamblea extraordinaria por inconformidades relacionadas con hechos presuntamente irregulares cometidos por el consejo administrativo.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Respecto a este cuestionamiento la Secretaría Jurídica Distrital emitió el siguiente concepto en el sentido de que lo requerido para la convocatoria a asamblea extraordinaria es que la quinta parte del coeficiente de copropietarios realice dicha convocatoria, y respecto a las presuntas irregularidades mencionadas en la comunicación, se señala que el artículo 32 de la ley 675 de 2001 establece que el objeto de la figura de administración es la correcta y eficaz administración de los bienes y servicios comunes, con total transparencia y siempre en procura de cumplir la ley y los reglamentos internos de la propiedad horizontal. Además, conceptúa esta autoridad que los conflictos que se generen al interior de la propiedad horizontal primero deben resolverse en las instancias internas de esta, como lo son la asamblea general de copropietarios, el comité de convivencia, el consejo de dirección y final y de manera complementaria la justicia civil ordinaria. Y, finalmente, se resalta la obligación del administrador señalada en el artículo 47 del régimen de propiedad horizontal, donde dice que siempre se debe entregar copia de las actas que se obtengan de las diferentes asambleas y reuniones, por lo cual podemos dilucidar que se le encarga al administrador de la propiedad horizontal tener conocimiento sobre los requisitos de convocatoria para las asambleas extraordinarias, además, ser una persona capacitada para resolver conflictos, ya sean de convivencia o de carácter administrativo en procura de tener un buen ambiente y manejo de la propiedad horizontal.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>13</b>
<b>Tipo de documento</b>	Concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, denominado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el momento de la emisión del concepto.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, oficina jurídica. "Oficio 1200-E2-163057" Concepto. 2011. <a href="https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20163057%20de%20enero%2027%20de%202011.pdf">https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20163057%20de%20enero%2027%20de%202011.pdf</a>
<b>Temas tratados</b>	Propiedad horizontal, administrador, funciones, procedimiento, estados financieros.
<b>Problemas centrales</b>	El Ministerio de Vivienda busca pronunciarse con respecto a una serie de dudas presentadas por la señora Olga Marina Jaimes, donde una de sus dudas versa sobre las funciones que debe cumplir el administrador de la P.H frente a la presentación de estados financieros y cuál es el procedimiento y la posible sanción que acarrearía no presentarlos en el debido momento o no presentar su corrección cuando fuere el caso.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Sobre la duda presentada por la señora, el Ministerio se remite al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, donde se establece que efectivamente, es responsabilidad del administrador de la propiedad horizontal presentar ante el Consejo de Administración y ante la Asamblea General de Propietarios todo los estados financieros, con un balance de cuentas, presupuestos, pruebas de ejecución de gastos, entre otros, para que la Asamblea los apruebe o repruebe, y que dado el caso de ser reprobado, deberá tomar las medidas correspondientes y llegado el momento de ser aprobado deberá ejecutarlo de manera eficiente y transparente. Con respecto a la sanción, el Ministerio se refiere al artículo 50 de la ibidem, en donde se especifica cuando el administrador de la propiedad horizontal incumple o se extralimita en sus funciones, deberá responder por los perjuicios que cause por dolo, culpa leve o grave, dependiendo del caso, y cuando esto suceda, serán las autoridades competentes quienes, dependiendo del tipo de falta, adoptarán las medidas e impondrán las sanciones necesarias. Lo anterior, evidenciando cómo es necesario que quien ejecute el oficio de administrador de propiedad horizontal, tenga un amplio conocimiento de la normatividad que regula la P.H (Ley 675 de 2001), para lograr tener pleno entendimiento de sus funciones y responsabilidades, y de todos los procedimientos que debe seguir para cumplirlas a cabalidad.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

<b>No</b>	<b>14</b>
<b>Tipo de documento</b>	Concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, denominado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el momento de la emisión del concepto.
<b>Citación APA documento</b>	Autor: Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, oficina jurídica. "Oficio 1200-E2-145372" Concepto. 2010. <a href="https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20145372%20del%2023%20de%20noviembre%20de%202010.pdf">https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20145372%20del%2023%20de%20noviembre%20de%202010.pdf</a>
<b>Temas tratados</b>	Aptitud, idoneidad, falta de regulación, administración, propiedad horizontal.
<b>Problemas centrales</b>	Mediante un derecho de petición, el señor Ramiro Alfonso Valderrama, presenta una solicitud al Ministerio de Vivienda, de reglamentar acerca de la idoneidad del administrador de propiedad horizontal para contribuir a la seguridad y la sana convivencia ciudadana toda vez que, "La ausencia del Decreto reglamentario de la ley 675 de agosto de 2001 "régimen de PH" da lugar a que gente absolutamente no apta, administre edificios y conjuntos, siendo los resultados más frecuentes: hurto de fondos, incumplimiento de presupuestos, vigilancia irresponsable frente a delincuentes, carteras ajenas a DATACREDITO, abogados negligentes, y en fin, incumplimiento de ley y reglamentos".
<b>Discusiones sobre el tema</b>	Frente a ello, el Ministerio de Vivienda se pronuncia indicando que, como ya se ha reiterado en Jurisprudencia Constitucional, en aras de proteger lo establecido en la Constitución Política, es menester de la Ley exigir los títulos de idoneidad para una profesión u oficio, por tanto, corresponde al órgano legislativo regularlo y no al Ministerio. Además, agrega que para el momento de la respuesta del Derecho de Petición (23-11-2010) ya se encontraba ante el Juzgado Décimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bogotá – Sección Segunda una acción de cumplimiento para que se reglamente el parágrafo 2° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, en relación con la idoneidad para ser administrador en la propiedad horizontal.  Entre la solicitud presentada por el ciudadano y la respuesta dada por el Ministerio, evidenciamos la imprescindibilidad de regular el oficio ejercido por los administradores de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta las graves afectaciones que puede producir para los copropietarios e incluso para el mismo administrador, no tener las habilidades y aptitudes necesarias para ejercer el cargo correctamente; además, que se haya establecido en la Ley que el Gobierno debe hacerlo y 21 años después de expedida no se haya reglamentado a pesar de varios intentos, mediante la acción de cumplimiento ya mencionada y en proyectos de Ley, es bastante alarmante.
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)



<b>No</b>	15
<b>Tipo de documento</b>	Sentencia de la Corte Constitucional
<b>Citación APA documento</b>	Magistrado ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra "Sentencia T-468/04" <a href="https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm">https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm</a>
<b>Temas tratados</b>	Constitucionalidad de las decisiones de los administradores, acción de tutela como medio de protección de los derechos de los copropietarios
<b>Problemas centrales</b>	La presente sentencia de tutela se produce cuando la Sala Sexta de la Corte Constitucional decidió revisar una sentencia de tutela proferida en primera instancia, donde una ciudadana acusaba al administrador de la propiedad horizontal donde residía de violar sus derechos fundamentales al Trabajo y a la Locomoción al ordenar a los celadores del edificio no recibir ni entregar correspondencia que perteneciera al apartamento del accionante, y de igual forma prohibir el ingreso de cualquier persona que se dirigiera allí mismo, situaciones, que según la accionante se presentaban como retaliación del administrador por la deuda de 5 meses de administración.
<b>Discusiones sobre el tema</b>	<p>Sobre este tema la Corte realizó el análisis correspondiente respecto a que si estas decisiones del administrador realmente violaban los derechos fundamentales de la accionante y si estas eran proporcionales o adecuadas por adeudar cuotas de administración. La accionante se desempeñaba como vendedora de la empresa Avon, y con la orden del administrador de prohibir el recibo de correspondencia, se truncaba el normal desarrollo del trabajo de esta pues no había forma de que ella pudiera recibir los artículos que había ordenado para vender, y además, con la orden de prohibir el ingreso de las personas que se dirigían para el apartamento le estaban ocasionando un problema, pues ella estaba en busca de alquilar este y no permitían que las personas pudieran visitar y observar el apartamento, y de igual forma le fue prohibido el ingreso a la hija de la accionante quien en realidad es la propietaria del apartamento.</p> <p>Para la Corte, las decisiones tomadas por la administración, además de ser desproporcionadas y equivocadas, también son inconstitucionales pues al prohibir el recibo de correspondencia se le está vulnerando el derecho fundamental al trabajo a la accionante, y además se le está vulnerando el derecho a la libre locomoción a las personas que soliciten ingresar a este apartamento.</p> <p>La Corte señala que el administrador tiene otros medios más adecuados para lograr el cobro de las expensas adeudadas, que no vulneren o restrinjan los derechos de los copropietarios.</p> <p>De esta sentencia podemos extraer y resaltar que el administrador debe ser una persona conocedora y consciente de los derechos fundamentales que consagra nuestra carta política, pues es inaceptable y hasta sancionable que un administrador de propiedad horizontal tome este tipo de decisiones que vulneran derechos fundamentales contra un copropietario, sería adecuado que el administrador fuera abogado, o por lo menos que tuviera un grupo jurídico que lo asesorara para evitar este tipo de situaciones.</p>
<b>Aporte teórico salvamento de voto.</b>	

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

## **CONCLUSIÓN**

De los trabajos tomados como referencia en el presente estado del arte se pueden concluir varios aspectos, el primero es que la figura legal de la propiedad horizontal en Colombia esta instituida para cumplir con una función social y ecológica, atender aspectos de convivencia pacífica y solidaridad social, respeto a la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso, además se propende por la garantía de en la atención correcta y eficiente de diferentes aspectos administrativos relacionados con personal, equipos, funcionamiento de sistemas y servicios y ese amplio panorama de roles no pueden ser atendidos con idoneidad por una sola persona lo que nos lleva a concluir que el ejercicio de la administración de propiedad horizontal en Colombia requiera urgentemente su regulación exigiendo para su desempeño que el administrador este acompañado de un equipo interdisciplinario acorde con las dimensiones y necesidades específicas de cada copropiedad.

Otro punto de conclusión, tiene que ver con que un oficio o profesión como este, que es tan importante y que ha tenido un desarrollo exponencial con el paso de los años y el crecimiento social y urbanístico, no se encuentre reglamentado en especial en cuanto a los requisitos de idoneidad, máxime que la realidad de la problemática que se esta presentando y que exponen los diferentes trabajos analizados, junto con la jurisprudencia están reclamando con urgencia dicha regulación. Hoy en día los problemas que padece la generalidad de las copropiedades en el país, encuentras gran porcentaje de su origen en la falta de idoneidad y de equipo de quienes se decían a esta importante labor.

Es muy importante que el Gobierno Nacional entregue, cuanto antes, esa herramienta de regulación de la profesión tan vital para que la administración de la propiedad horizontal responda a los cometidos y exigencias actuales de este sector que tiene que ver con este ámbito tan íntimo como lo es el sitio donde se encuentra el hogar de millones de personas en el país.

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

Se concluye también que el perfil profesional que más se adecua para cumplir con las características que debe tener un administrador de propiedad horizontal es la de administrador de empresas, acompañado de un equipo donde debe estar presente un abogado, un contador, y personal profesional especializado para atender temas de Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, además de personal administrativo que asista y complemente el trabajo del administrador.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Agudelo Gusman, C. A. (2014). Propuestas para el mejoramiento de la gestión de la propiedad horizontal en Colombia a partir de la ley 675/01 [Universidad Militar Nueva Granada].

<https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/6297/PROPUESTAS.pdf;jsessionid=CB2F738455EBF1B72A92E54C840E63A5?sequence=1>

Torres Nova, E. Y. (2021). Estilos de liderazgo en administradores de propiedades horizontales de un sector de la ciudad de Bogotá. NovaRUA, 13(23), 22–44. <https://doi.org/10.20983/novarua.2021.23.2>

M. P Monroy, M. (2004a). Sentencia C-474.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-474-04.htm>

Torres, H. A. (2016). La responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal en Colombia [Universidad Libre].

[https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11263/RESPONSABILIDAD\\_ADMINISTRADOR\\_ES\\_PH.pdf?sequence=1](https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11263/RESPONSABILIDAD_ADMINISTRADOR_ES_PH.pdf?sequence=1)

Góngora, F. A. (2016). Sistema De Gestión En La Propiedad Horizontal en la ciudad de Santiago De Cali [Universidad del Valle].

<https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/15365/CB-0560285.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Torres-Flórez, D., Bravo-Beltrán, D. N., & Guevara-Clavijo, N. (2021). Perfil de los administradores de propiedad horizontal en conjuntos residenciales: Sus características sociodemográficas, compensaciones y competencias. Cuadernos Latinoamericanos de Administración, 17(33).

<https://doi.org/10.18270/cuaderlam.v17i33.3519>

ICONTEC & FEDELONJAS. (2015, October 21). Norma Técnica Sectorial NTS SI 02. Decopropiedad.com.

[https://web.decopropiedad.com/archivos/noticias/487453519\\_norma%20tecnica%20ph%20uso%20residencial.pdf](https://web.decopropiedad.com/archivos/noticias/487453519_norma%20tecnica%20ph%20uso%20residencial.pdf)

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)

Valbuena Sossa, O. de J., & Pérez Lopera, M. V. (2021). Responsabilidad civil y administrativa del administrador de propiedad horizontal: normativa legal en Colombia: Perfil de administrador de propiedad horizontal en Colombia. UNACIENCIA, 14(26), 13–17.

<https://doi.org/10.35997/unaciencia.v14i26.583>

MINVIVIENDA. (2009b, September 24). Concepto Oficio 1200-E2-101497.

[https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/Concepto%20107840%20del%2024%20de%20septiembre%20de%202009.%20soluci%C3%B3n%20de%20conflictos.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20107840%20del%2024%20de%20septiembre%20de%202009.%20soluci%C3%B3n%20de%20conflictos.pdf)

MINVIVIENDA. (2009). Concepto Oficio 1200-E2-9794.

[https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/Concepto%20009794%20del%2020%20de%20Febrero%20de%202009.%20Elecciones%20en%20Reuniones%20Extraordinarias.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20009794%20del%2020%20de%20Febrero%20de%202009.%20Elecciones%20en%20Reuniones%20Extraordinarias.pdf)

M. P Beltrán, A. (2004). Sentencia C-127.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-127-04.htm>

Secretaría Jurídica, D. (2012). Concepto 38052.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49246>

MINVIVIENDA. (2011). Concepto Oficio 1200-E2-163057.

[https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/Concepto%20163057%20de%20enero%2027%20de%202011.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20163057%20de%20enero%2027%20de%202011.pdf)

MINVIVIENDA. (2010). Concepto Oficio 1200-E2-145372.

[https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/Concepto%20145372%20del%2023%20de%20noviembre%20de%202010.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20145372%20del%2023%20de%20noviembre%20de%202010.pdf)

M. P Monroy, M. (2004, May 13). Sentencia T-468. Gov.Co.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm>

<sup>1</sup> Edgar Alfonso Ruiz Vargas. Abogado de la Universidad Libre de Bogotá. Aspirante a la especialización de Derecho Urbano e Inmobiliario de la Universidad Libre de Pereira. Correo: [romanos622edgar@hotmail.com](mailto:romanos622edgar@hotmail.com)