 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p>OFICIO</p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 1 de 5

Oficio No. 228

Bucaramanga, 19 de febrero de 2026.

Señor(es):
ANÓNIMO

ASUNTO: Respuesta radicado INVISBU No. 20262000480

REFERENCIA: Traslado por competencia Solicitud Nro.: 1-WEB-202602-00020769Secretaria Administrativa – Alcaldía de Bucaramanga.


Cordial saludo,

De manera atenta me permito dar respuesta al Derecho de Petición de la referencia y estando dentro de la oportunidad señalada por el artículo 14 y siguientes de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el art. 1 y ss de la ley 1755 de 2015, por la cual se regula el Derecho Fundamental y se sustituye el título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en los siguientes términos:

En respuesta a su queja: (...) *Petro señaló que no se puede trasladar de forma automática el aumento del salario mínimo a las cuotas de administración sin una justificación sólida. El mandatario incluso pidió investigar si algunos de esos incrementos podrían ser ilegales o desproporcionados. (ver: <https://www.elcolombiano.com/negocios/aumento-cuota-administracion-2026-legalidad-PE32508403>) INVESTIGAR A LA ADMINISTRADORA Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE SANTA BARBARA QUE DESDE ENERO SUBIÓ LA ADMINISTRACIÓN EL 23% CUANDO EL PRESIDENTE PETRO, TAL COMO LO DICE LA NOTICIA ADJUNTA, DIJO QUE NO SE PODÍA SUBIR. ESO AFECTA EL BOLSILLO DE PROPIETARIOS QUE VIVEN AHÍ COMO DE LOS INQUILINOS O ARRENDATARIOS. POR FAVOR INVESTIGAR, REVISAR, SOLICITAR AJUSTE PROPORCIONADO. URGENTE!!!!!!!!!!!!... (...), nos permitimos manifestarle lo siguiente:*

Frente a dicha copia de petición en principio cabe precisar que la competencia del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga – INVISBU, respecto al **Régimen de Propiedad Horizontal**, se limita a lo estipulado en el Acuerdo 048 de 1995 letra ñ y los artículos 8 y 47 de la Ley 675 de 2001, la cual únicamente hace referencia a: **(i) Inscripción de la personería jurídica que surge de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, (ii) la certificación de su existencia y representación legal, (iii) la inscripción de la escritura de extinción de la propiedad horizontal, (iv) requerir al administrador(a) que se niegue a entregar copia de las actas que están bajo su custodia.**

En consecuencia en principio se manifiesta que, **El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU NO tiene facultades de Auditoría, Inspección, Vigilancia y Control** sobre las copropiedades, sus administradores o conflictos particulares entre propietarios, por ende, no puede dar trámite a su queja y adelantar trámite sancionatorio alguno en un eventual indebido ejercicio de la administración al interior de una propiedad horizontal, ya que no se encierra dentro de nuestro marco de funciones la de sancionar

 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p>OFICIO</p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 2 de 5

Oficio No. 228

a las personas jurídicas de propiedad horizontal o sus residentes o habitantes por la violación a las normas de convivencia o reglas internas.

Por lo anterior, el cumplimiento de los parámetros establecidos en el precepto normativo (ley 675 de 2001), serán responsabilidad del administrador como representante legal, el consejo de administración e incluso la misma asamblea general de propietarios quienes deberán sanear su actuación con miras a dirimir las controversias que se susciten bien ante terceros mediante los mecanismos de solución de conflictos o ante las autoridades judiciales competentes.


En consecuencia, cabe mencionar que los conflictos que se estén generando al interior de la Propiedad Horizontal, deben ser resueltos conforme lo establece el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual estipula:

*“CAPITULO I - De la 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 1°**. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas” (Negrita fuera de texto).*

Es por esto que, se resalta, que en consonancia con el artículo 29 de la Constitución Nacional, cualquier persona que considere que el administrador de una copropiedad no está cumpliendo con sus funciones establecidas en el art. 50 de la ley 675 de 2001, o que se está violando el reglamento de propiedad horizontal o alguna disposición legal, podrá iniciar ante el Juez de competencia, proceso judicial de conformidad con lo estipulado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, y artículo 390 Numeral 1, de la Ley 1564 de 2012, toda vez que éste es el competente para conocer 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; y en especial las obligaciones del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001.

Respecto a la impugnación de las decisiones tomadas por la asamblea general de propietarios el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 y por el artículo 382 del código general del proceso establece lo siguiente:

“Artículo 49 El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. (Subrayado extra texto)

 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p>OFICIO</p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 3 de 5

Oficio No. 228

"Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.. (Subrayado extra texto)

En igual sentido, la ley 675 establece las responsabilidades del administrador que deben ser cumplidas so pena de las acciones judiciales de competencia así:

ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. (...) Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o exralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.(...)

De otro lado en lo referente a establecer el valor de las expensas o cuotas de administración, de acuerdo con el art. 51 de la ley 675 se establece:

Ley 675 de 2001. (...) ARTÍCULO 3º. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. (...)

(...) Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...)

(...) ARTÍCULO 4º. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley. (...)

(...) ARTÍCULO 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. (...)

(...) ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la



Oficio No. 228

administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (...)

(...) ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. (...)

(...). ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. (...) 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. (...)

(subrayados y negrillas fuera de textos originales)


En mérito de lo expuesto, a la luz de la ley, se puede establecer que, la aprobación y ajustes de las expensas ordinarias y extraordinarias (cuotas de administración) corresponde a la asamblea general de copropietarios junto al presupuesto para cada vigencia por regla general, solo excepcionalmente se aplicarán ajustes a dichas expensas si han sido reguladas en el reglamento de propiedad horizontal de manera expresa (En la escritura pública de constitución y sus reformas) y con carácter provisional o temporal hasta la toma de decisión de los ajustes por la asamblea de copropietarios en los términos legales, reglamentos que solo podrán ser modificados con mayoría calificada de la asamblea de copropietarios y con reforma estatutaria (art. 46 de la ley 675 de 2001 núm. 2 y 4)

En consecuencia, es importante precisar que, si el reglamento de propiedad horizontal contiene normas contrarias a la ley (especialmente la Ley 675 de 2001), estas se consideran "no escritas" y carecen de validez legal, prevaleciendo la normatividad superior, por lo que tales reglas no pueden aplicarse, y los propietarios pueden impugnar las decisiones basadas en ellas, tal como reza la norma así:

Ley 675 de 2001, (...) **Artículo 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: (...) PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. (...)**

Es por esto que de contemplarse por reglamento algún ajuste a las cuotas o expensas de administración este será de carácter temporal o provisional, ya que la ley define expresamente como se deben aprobar y decidir en definitiva los aumentos o ajustes de dichas cuotas con la anuencia de la asamblea general de copropietarios.

Por lo anterior invitamos a que en primera instancia, de existir controversias en lo antes expuesto, acuda al comité de convivencia de la copropiedad a fin de buscar soluciones amigables entre vecinos o copropietarios, y/o acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y amigable composición como la conciliación en derecho (notarías, centros de conciliación, consultorios jurídicos de universidades), y en última instancia formular las acciones judiciales, constitucionales o administrativas respectivas ante la jurisdicción ordinaria o las inspecciones de policía en cuanto al Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), la fiscalía general de la nación frente a delitos, la jurisdicción civil en lo referente a impugnación de

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	OFICIO	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 5 de 5

Oficio No. 228

actas o ante la autoridad competente, o las acciones administrativas o disciplinarias ante las entidades de vigilancia y auditoras respectivas.

Por todo lo anterior, de conformidad con la solicitud, se informa que Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga - INVISBU, ha contestado este derecho de petición de forma CLARA, PRECISA y de FONDO, de conformidad con lo señalado en la ley 1437 de 2011.

Estaremos atentos a recibir la información requerida en el presente escrito y/o a cualquier duda e inquietud que se presente al correo electrónico: contactenos@invisbu.gov.co o en la línea telefónica 7000320 ext. 116.

Cordialmente,



FREDDY FERNANDO FLÓREZ AFANADOR
Subdirector Jurídico

Proyecto: Juan Pablo Rangel Barrera – Profesional Universitario

