

 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p><b>OFICIO</b></p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 1 de 4

**Oficio No. 1472**

Bucaramanga, 3 de septiembre de 2025.

Señor(a):  
**ANÓNIMO**  
Ciudad.

**ASUNTO:** Respuesta radicado INVISBU No. 20258002505  
**REFERENCIA:** Traslado por competencia Secretaria 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 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: (...) *Habitantes del edificio habitar de Fiorenza mantienen puerta abierta con música a alto volumen, televisor a alto volumen, groserías cuando hay partidos de fútbol, además de haber vecinos que mueven cosas en altas horas de la noche, gritan por los pasillos y portería. No se respeta para nada los horarios de descanso y la administración no hace presencia ante estos asuntos volviéndose el edificio inhabitable.. (...), 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.**

Es así como se informa, 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 respuesta a su queja, ya que no se encierra dentro de nuestro marco de funciones la de sancionar a las personas jurídicas de propiedad horizontal o sus residentes o habitantes por la violación a las normas de convivencia y ruido en las copropiedades.

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



Oficio No. 1472

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 período 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.

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 extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.**(...).*

En consonancia el art. 51 de la ley 675 establece:

*(...). 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. (...)*

 <p>Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga</p>	<p><b>OFICIO</b></p>	Código: F.29.PO.GD
		Versión: 3.0
		Fecha: 17.02.22
		Página 3 de 4

**Oficio No. 1472**

Del mismo modo que: (...) **ARTÍCULO 59.** *Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:*

1. *Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.*
2. *Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.*
3. *Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.*

**PARÁGRAFO.** *En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.*

**ARTÍCULO 60.** *Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.*

**PARÁGRAFO.** *En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.*

**ARTÍCULO 61.** *Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.*

*Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. (...)*

Por lo anterior invitamos a que en primera instancia, de existir controversias en lo relacionado al ejercicio de la administración y temas de convivencia y mantenimiento de obras comunes, acuda al comité de convivencia de la copropiedad a fin de buscar soluciones amigables entre vecinos o copropietarios, de no ser posible la solución, la imposición de multas debidamente aprobadas en sus reglamentos internos y agotando el debido proceso, 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 actas o ante la autoridad competente, o las acciones administrativas o disciplinarias ante las entidades de vigilancia y auditoras respectivas.



**Oficio No. 1472**

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](mailto:contactenos@invisbu.gov.co) o en la línea telefónica 7000320 ext. 116.

Cordialmente,

**WILLIAM RODOLFO NIÑO MANCIPE**  
Subdirector Jurídico

Proyecto: Juan Pablo Rangel Barrera – Profesional Universitario