Problemáticas en el ejercicio de los consejos de administración en propiedades horizontales residenciales del valle de Aburrá

Natalia Restrepo Ruiz,
Abogada especialista. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. nataliarestreporuiz@gmail.com . Medellín

Marco Alberto Pérez Jácome
Abogado, Tecnólogo de Gestión en Propiedad Horizontal. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. mjacomeabogado@gmail.com Medellín.

Andrés Felipe Grajales Molina
Tecnólogo en Producción. Tecnólogo de Gestión de la Propiedad Horizontal. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. andresgm2012@gmail.com. Medellín.

Jhon Darwin Jiménez Ramírez
Químico Industrial, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, jdjimenezrsena.edu.co, Medellín.

Gabriel Andrés Barrera González
Ingeniero De Sistemas. Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. gbarrerag@sena.edu.co. Medellín.

RESUMEN

Ser propietario de un inmueble que esté sometido al régimen de propiedad horizontal (PH) conlleva compromisos, entre ellos, elegir los miembros del consejo de administración. El consejo de administración de las propiedades horizontales residenciales constituye el objeto de estudio. Su objetivo principal fue diagnosticar las problemáticas en la ejecución de las funciones de este órgano administrativo, especialmente aquellas que afectan su adecuado desempeño, igualmente, es fundamental delimitar las funciones de los administradores para evitar la extralimitación de roles entre ambos órganos administrativos. Para identificar las problemáticas, se empleó una metodología mixta (cuali-cuantitativa) de alcance descriptivo. Se encuestó a 105 consejeros y 28 administradores del Valle de Aburrá. Los resultados se procesaron y analizaron mediante técnicas estadísticas. Además, se consultó la doctrina, la jurisprudencia (sentencias) y la normatividad vigente aplicable al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

El análisis de la información reveló que las principales problemáticas en el ejercicio de los Consejos de Administración son, por una parte, el desconocimiento normativo (relacionado con sus funciones y las normas de PH), y por otra, el abuso de las funciones.

Palabras clave: funciones, propiedad horizontal, inmuebles, consejo de administración, administrador, coadministración.

ABSTRACT

Being the owner of a property subject to the Horizontal Property regime (HP) entails commitments, among them, the election of the members of the Board of Directors. The Board of Directors of residential HP is the subject of study in this research, whose main objective is to diagnose the problems in the actions of this administrative body in relation to situations contrary to the proper development of its functions. It is also important to define the functions of the administrators in order not to transgress the activities carried out by either administrative member. In order to identify the problems, a qualitative-quantitative descriptive methodology was used; where 105 administrative counselors and 28 administrators of the Aburrá Valley were surveyed, the results were plotted and analyzed from probabilistic statistical processes. In addition, different doctrines, sentences, and norms applied to the Horizontal Property Regime in Colombia were addressed.

Once the above information was analyzed, the conclusions about the problems in the exercise of the Boards of Directors include, on the one hand, the ignorance of the regulations (ignorance of their functions and of the norms that regulate horizontal property) and, on the other hand, the abuse of their functions.

Key words: functions, horizontal property, real estate, board of directors, administrator, co-administration.

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Relevancia

La construcción en altura de edificaciones en desarrollo horizontal y rascacielos ha tenido un crecimiento acelerado en Colombia; este fenómeno no es ajeno al Valle de Aburrá, donde se agrupan los municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta, La Estrella, Caldas y Medellín, con una gran densificación por el claro agotamiento del suelo urbanizable aunado a la migración de la población rural, motivados por el desarrollo de las urbes, en servicios de salud, educación, oportunidades de empleo, o en general, por la necesidad de mejorar la calidad de vida.

En Medellín, por ejemplo, más del 55% de su población (según cifras del DANE conforme al censo de 2018) vive en apartamentos, los cuales constituyen las propiedades horizontales. Siendo el suelo un recurso valioso y escaso, es necesario su aprovechamiento a través de propiedades horizontales, las cuales son básicamente un grupo de bienes inmuebles "privados" que poseen áreas y espacios "comunes".

1.2 Antecedentes

La propiedad horizontal en Colombia, en materia normativa, tiene como génesis la Ley 182 de 1948. En esta norma se establece esta forma especial de dominio, donde existen propietarios de bienes privados que, a la vez, son comuneros frente a unos bienes de propiedad de todos; de igual manera, esta primera regulación crea la figura de Asamblea de Copropietarios y del Administrador, como dos roles que fungen el papel de dirección y administración, pero se limita a indicar que su funcionamiento estará dado en el reglamento que se cree para cada propiedad horizontal, resultando destacable que la norma en ese momento no determinaba que dicho tipo de propiedad constituya una persona jurídica, ni indicaba la existencia de otros órganos de dirección o administración.

Posteriormente, con la expedición de la Ley 16 de 1985, se crea una dualidad de regímenes de propiedad horizontal, al establecer un nuevo precepto sin derogar la norma anterior. En esta norma ya se indicaba cómo se integraba la Asamblea General de Propietarios y que el administrador sería el representante legal, señalando expresamente que estos son los órganos de gobierno dentro de la Propiedad Horizontal. Por otro lado, el Decreto 1365 de 1986 reglamentario de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, señala de manera detallada las funciones de la Asamblea General de Copropietarios.

Por su parte, en 1998 se expidió la Ley 428, cuya aplicación es precisada por la Corte Constitucional (2000) al señalar "se trata de una regulación aplicable a toda clase de construcciones que compartan elementos constructivos y estructurales, con el objeto de integrarlas al entorno urbano". En esta norma, el artículo 32 señala como autoridades internas la asamblea de copropietarios, la junta administradora y el administrador de la unidad, y precisa que la junta administradora está "conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria."

En el Proyecto de Ley 136 de 1999, que es el origen de la Ley 675 de 2001, se estableció entre los caracteres informantes del proyecto, la creación del "consejo de administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto". Hoy, la Ley 675 de

2001 sigue regulando las propiedades horizontales en Colombia y de manera expresa derogó los anteriores regímenes y leyes mencionadas. Así las cosas, en materia normativa, el único antecedente de la regulación actual de los Consejos de Administración son las denominadas Juntas Administrativas o Administradoras (Ley 428 de 1998), las cuales ya para el año 2001 también se encontraban creadas en algunos reglamentos de propiedad horizontal (RPH).

La Ley 675 de 2001, en su artículo 53, consagra la obligatoriedad de los Consejos de Administración solo en las copropiedades mixtas y comerciales que estén "integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos". La norma deja al arbitrio del propietario inicial (generalmente el constructor) su consagración en los reglamentos de propiedad horizontal en caso de tener un número inferior o de tratarse de propiedades horizontales de tipo residencial, lo que se conoce como libertad potestativa del creador del reglamento.

A su vez, el ordenamiento no detalla claramente cómo funciona dicho órgano, pues solo se indica en el artículo 55, que sus funciones son: "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." (subraya fuera de texto), esto se complementa con otras funciones que son asignadas de manera indirecta cuando se mencionan las funciones de la asamblea de copropietarios o del administrador. Frente a la conformación del Consejo de Administración, se establece que este se constituye por un número impar de tres (3) o más propietarios o delegados de unidades privadas. Entonces, al momento de crear el reglamento en las propiedades horizontales residenciales, recae sobre el propietario inicial no solo la discrecionalidad de instituir un Consejo de administración, sino también la de definir las funciones que le son asignadas y el número de propietarios que participan.

Por otra parte, resulta importante destacar que, a hoy, la Ley 675 de 2001 ya tiene más de 20 años de expedición y se han presentado varias iniciativas legislativas ante el Congreso de la República con miras a actualizar la norma. En el año 2015, por ejemplo, se presentó el Proyecto de Ley 022 de 2015 (acumulado con el Proyecto de Ley 120 de 2015) que intentó regular la idoneidad para el cargo de administrador y disponía, adicionalmente, la exigencia de una capacitación mínima de 4 horas a los miembros de los consejos de administración; sin embargo, este proyecto no fue aprobado.
Posteriormente, se presentaron los Proyectos de Ley 301 de 2020 en la Cámara y el 511 de 2021 en el Senado. Aunque tampoco lograron ser aprobados, estos dejaban en evidencia la necesidad de regular los Consejos de Administración al determinar funciones y fijar prohibiciones.

1.3. Definición del problema

Conociendo la importancia de los consejos de administración (dado que su quehacer impacta directamente en la calidad de vida y la valorización del bien privado de los habitantes del Valle de Aburrá), resulta relevante analizar y estudiar dicho órgano colegiado para conocer sus necesidades y problemáticas.

1.4. Objetivos

El aporte de esta investigación permite recordar el conocido aforismo que se le

atribuye a William Thomson Kelvin: “Lo que no se define no se puede medir. Lo que no se mide, no se puede mejorar. Lo que no se mejora, se degrada siempre”; conviene diagnosticar las problemáticas en el ejercicio de las funciones de los Consejos de Administración en propiedades horizontales residenciales en el Valle de Aburrá, dado que una mayor comprensión de su quehacer y la medición de los aspectos más problemáticos en el ejercicio de dicho rol, permite iniciar a procesos de mejora.

2. METODOLOGÍA

La investigación se enmarca en un enfoque descriptivo con características cualitativas y cuantitativas (o enfoque mixto), examinando los datos proporcionados por los consejos de administración y los administradores de diversas propiedades horizontales ubicadas en el Valle de Aburrá.

El diseño metodológico es de campo, ya que la información se obtiene directamente de los actores involucrados, lo que garantiza la autenticidad de los datos al presentar los hechos reales sin alterar las respuestas de los encuestados.

La determinación de los participantes para el desarrollo del instrumento de recolección de información se considera de selección intencionada y de aleatoriedad parcial, con el objetivo de garantizar representatividad y relevancia en los resultados obtenidos. Estos fueron seleccionados bajo condiciones que permiten incluir a administradores y representantes de los consejos de propietarios que, por su trayectoria, experiencia o conocimiento directo en el funcionamiento de los consejos de administración de propiedades horizontales residenciales del Valle de Aburrá, pudieran proporcionar información crítica, contextualizada y precisa respecto a las problemáticas en cuestión.

Población y muestra

La población objetivo está compuesta por administradores y consejos de administración de propiedades horizontales en el Valle de Aburrá. El tamaño muestral se determinó mediante un muestreo aleatorio simple, el cual, según Martínez Ciro (2012), ofrece igualdad de oportunidades a cada unidad de la población para ser seleccionada.

Para los Consejos de Administración:

Tamaño poblacional: 16.000
Error permitido: 9,2%
Nivel de confianza: 94%
Heterogeneidad: 50%
Tamaño muestral: 105

Para los Administradores:

Tamaño poblacional: 16.000
Error permitido: 16%
Nivel de confianza: 90%
Heterogeneidad: 50%
Tamaño muestral: 27

Los cálculos fueron realizados con la herramienta Netquest para garantizar representatividad estadística.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se empleó la técnica de la encuesta mediante dos cuestionarios estructurados, diseñados específicamente para los consejos de administración y los administradores. Las preguntas de los cuestionarios fueron elaboradas y seleccionadas tras un análisis

de la literatura relacionada, incluyendo estudios previos clave sobre el tema, con el fin de asegurar que fueran útiles, pertinentes y apropiadas para los objetivos de la investigación.
Las preguntas, de tipo mixto (abiertas y cerradas), permitieron captar información detallada y relevante. El diseño de los cuestionarios buscó cubrir aspectos clave de la administración de propiedades horizontales, proporcionando una visión integral de las funciones y desafíos enfrentados por los actores involucrados.

Procesamiento y análisis de datos

Tras la recolección de datos, se realizó un proceso de tabulación, análisis estadístico e interpretación de los resultados. Este análisis permitió identificar patrones, tendencias y áreas clave para la administración de propiedades horizontales.

De los cuestionarios (que incluyeron 22 preguntas para los consejos de administración y 17 para los administradores), se seleccionaron aquellas que ofrecían mayor relevancia para el análisis riguroso y pertinente de la investigación.

3. RESULTADOS

Se llevaron a cabo dos tipos de encuestas dirigidas a los miembros del consejo de administración y a los administradores de propiedades horizontales. El análisis de las respuestas obtenidas permitió identificar los siguientes hallazgos en cada grupo encuestado.

Los resultados obtenidos a través de las encuestas realizadas a los miembros del consejo de administración de la propiedad horizontal revelan importantes aspectos sobre las capacidades, el conocimiento normativo y la familiaridad de los actores involucrados con la normativa y reglamentación de las propiedades horizontales

3.1. Capacidad para asumir funciones del administrador:

El 55,2% de los encuestados expresó que no se siente en capacidad de asumir las funciones del administrador en caso de que este no pueda continuar en su cargo, lo que evidencia una brecha en términos de preparación y disposición para asumir responsabilidades administrativas. En contraste, el 44,8% manifestó estar dispuesto a asumir dichas funciones, lo que representa un grupo significativo con potencial para enfrentar este tipo de escenarios.

3.2. Conocimiento sobre la Ley 675 de 2001:

Los encuestados presentan opiniones divididas respecto al conocimiento de la Ley 675 de 2001, normativa fundamental para la gestión de propiedades horizontales. El 56,2% considera que tiene conocimiento sobre esta ley, mientras que el 43,8% manifiesta desconocimiento. Estos resultados resaltan la necesidad de promover una mayor difusión y comprensión de esta legislación entre los actores clave de las propiedades horizontales.

3.3. Conocimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal:

Un 89,5% de los encuestados indicó que conoce el Reglamento de Propiedad Horizontal de su copropiedad, demostrando un alto nivel de familiaridad con este

documento normativo interno. Sin embargo, un 10,5% afirmó desconocerlo, lo que sugiere oportunidades para fortalecer la comunicación y el acceso a esta información en las comunidades.

Por lo tanto de manera general los datos indican la existencia de brechas significativas en términos de preparación para asumir responsabilidades administrativas y conocimiento normativo. Aunque la mayoría de los encuestados conoce el Reglamento de Propiedad Horizontal, una proporción considerable no se siente preparada para asumir funciones administrativas ni tiene un conocimiento sólido de la Ley 675 de 2001. Estos hallazgos sugieren la necesidad de implementar estrategias de capacitación y sensibilización para mejorar las competencias y el entendimiento normativo en las propiedades horizontales del Valle de Aburrá.

En la siguiente tabla (Ilustración 1) muestra las funciones que 105 consejeros encuestados concuerdan que sus copropiedades tienen en común dentro de los consejos administrativos:

Figura 1. Funciones del consejo de Administración según 105 consejeros encuestados.

3.4. Encuesta administradores

Los datos obtenidos reflejan percepciones de los administradores sobre la relación con los consejos de administración y su conocimiento normativo, así como sobre el cumplimiento de sus propias funciones.

3.4.1. Conocimiento del consejo sobre la Ley 675 de 2001

El 93% de los administradores considera que los miembros del consejo de administración tienen un conocimiento insuficiente de la Ley 675 de 2001, al evaluarlo como "poco" o "a medias". Esto sugiere una importante brecha en el entendimiento de la normativa que regula las propiedades horizontales, lo que podría limitar su capacidad de tomar decisiones fundamentadas.

3.4.2. Conocimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal

El 97% de los administradores estima que los consejos administrativos desconocen el Reglamento de Propiedad Horizontal, calificando su conocimiento como "poco" o "a medias". Este resultado evidencia una falta de familiaridad con el marco interno de las copropiedades, lo que podría generar conflictos en la gestión.

3.4.3. Claridad sobre las responsabilidades y funciones del consejo

Un 93% de los administradores considera que los miembros del consejo de administración no tienen claridad sobre sus responsabilidades y funciones, lo que refleja una necesidad de capacitación específica para fortalecer su rol dentro de las copropiedades.

3.4.4. Interferencia del consejo en el cumplimiento de funciones

En cuanto a la pregunta sobre si los administradores han sentido que el consejo no les ha permitido cumplir con sus funciones, el 78% afirmó que en muchas ocasiones no han podido llevar a cabo sus labores adecuadamente debido a la intervención del consejo.

3.4.5. Intentos de coadministración por parte del consejo

Un 82% de los administradores manifestó que, en algún momento, los miembros del consejo han intentado coadministrar, mientras que el 18% restante considera que esto ocurre en pocas ocasiones. Esta situación refleja una problemática frecuente de roles difusos y límites poco claros entre las funciones del administrador y las del consejo.

Por lo tanto, los resultados evidencian una percepción generalizada de desconocimiento y falta de claridad por parte de los consejos de administración respecto a su marco normativo, sus responsabilidades y las funciones del administrador. Además, la interferencia en la ejecución de las tareas propias de los administradores y los intentos de coadministración son factores que generan tensiones en la dinámica administrativa de las propiedades horizontales.

Estos hallazgos subrayan la importancia de implementar programas de capacitación y sensibilización tanto para administradores como para miembros de los consejos, con el fin de garantizar una gestión eficiente y armoniosa en las propiedades horizontales del Valle de Aburrá.

CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados de las encuestas y lo analizado en la normatividad, las sentencias y la doctrina relacionada con el Régimen de Propiedad Horizontal, las problemáticas en el ejercicio de los consejos de administración en propiedades horizontales residenciales del Valle de Aburrá se pueden compilar así:

1.Desconocimiento normativo por parte de los miembros de los Consejos de Administración

Para ejercer como miembro de un Consejo de Administración de una propiedad horizontal, además de ser propietario de un inmueble dentro de esa comunidad, no se regula ningún otro requisito. Por lo tanto, no se exige tener estudios relacionados ni experiencia. Sin embargo, la buena voluntad no basta para un correcto ejercicio del cargo, pues claramente se debe conocer, al menos desde la norma, el alcance del rol a desempeñar (función del sujeto) en la propiedad horizontal (regulación del objeto). Precisamente, la investigación encontró lo siguiente:

1.1Desconocimiento de la función del sujeto (Consejo de Administración)

La Ley 675 de 2001, en su artículo 55, ha demostrado ser insuficiente para regular las funciones del consejo de administración y otorga la potestad a cada copropiedad para que regule las funciones dentro de su Reglamento. Sin embargo, en muchos casos los reglamentos solo transcriben lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.
Algunas funciones del consejo de administración están mencionadas de manera dispersa dentro de la Ley 675 de 2001: “Sancionar cuando el consejo de administración tenga la atribución de imponer sanciones (art. 60), convocar a asambleas extraordinarias, elegir el administrador para el periodo previsto en el reglamento de la copropiedad (Art. 50, parág. 1), acudir para la solución de conflictos al comité de convivencia o a mecanismos alternos de solución de conflictos (Art. 58, núms. 1 y 2), someter a consideración de la asamblea los estados financieros y los presupuestos anual de ingresos y gastos.” (Escobar, 2012).

Funciones que, aun siendo escasamente reguladas, son a la vez desconocidas por los miembros del consejo de administración. Esto se evidencia cuando un 93% de los administradores de propiedad horizontal (gráfico 10) considera que los miembros del Consejo de administración tienen "poco" o "a medias" claras sus responsabilidades y funciones.

Por su parte, al realizarse una pregunta sencilla de conocimiento a los miembros del consejo, se encontró que algunos erraron en sus respuestas, indicando que su función era: "Elegir y remover al revisor fiscal de la copropiedad", pero esa es una función exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios (Art. 38, núm. 5, Ley 675 de 2001); otros señalaron que "elegir y remover el comité de convivencia" pero dicha función recae solo sobre la Asamblea (Art. 38 num. 3, Ley 675 de 2001); y unos cuantos, indicaron que es función "realizar contratos con proveedores" lo que es errado debido a que esta gestión la realiza el administrador de la Propiedad Horizontal.

1.2 Desconocimiento de la regulación del objeto (Propiedad Horizontal)

Los miembros de los consejos de administración deben acompañar los procesos de dirección y administración de la propiedad horizontal. Para ello, es necesario que conozcan las normas de la propiedad horizontal a la que le aportan, pero la realidad, expuesta en la encuesta, evidenció otra cosa.

Al cuestionar a los miembros del Consejo: "¿Conoce usted la Ley 675 de 2001?" (Gráfico 4), el 56,4% respondió que "sí". Al indagar "¿Conoce el reglamento de propiedad horizontal de su copropiedad?" (Gráfico 5), un 89,5% manifestó conocerlo. Estos porcentajes son bastante altos, pero es claro que ambas preguntas ofrecen sesgos: el primero conocido como sesgo de respuesta (tendencia a estar de acuerdo con la pregunta) y el segundo conocido como sesgo de aceptación social (tendencia a ocultar características poco atractivas de sí mismo). Estas respuestas también resultan desvirtuadas con el 93% (Gráfico 8) de los administradores afirmando que los consejeros de administración conocen "Poco" o "A medias" la Ley 675 de 2001, y con un 97% (Gráfico 9) que indica que "poco" y "a medias" los miembros de consejos con que ha trabajado conocen el reglamento de la PH.

Entonces, sin un conocimiento adecuado de la norma que rige la propiedad horizontal, el aporte que los miembros de los consejos de administración puedan realizar será limitado.

2. Abuso de las funciones del Consejo de Administración.

La investigación realizada, y que se presenta en este artículo, permitió detectar el desconocimiento en la regulación de la propiedad horizontal y de las funciones administrativas como una problemática importante en los Consejos de administración. Sin embargo (o Empero), de esta circunstancia, sumada a un actuar poco diligente, se infiere que el consejo actúa sin límites claros, transgrediendo sus funciones, lo que, a la larga, entorpece las labores administrativas de la propiedad horizontal.

El rol del consejo de administración ha sido establecido en el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, donde se distingue que: "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.".

Las sociedades comerciales, al igual que las asambleas de propietarios, tienen asambleas de accionistas o socios; por su parte, al igual que los consejos de administración, las sociedades tienen juntas o consejos directivos. En las normas mercantiles, la Ley 222 de 1995, establece en el artículo 22 que son administradores, entre otros, "los miembros de juntas o consejos directivos". Respecto a la diligencia debida, la Sentencia C-123 (Corte Constitucional, 2006) estableció la presunción de culpa cuando el administrador incumple o se extralimita en sus funciones, viola la ley o los estatutos, arguyendo la imposición legal de actuar bajo los principios de lealtad, buena fe y la diligencia de un buen hombre de negocios.

Estos planteamientos entrañan que los miembros de las juntas directivas (como administradores) y, en este caso, los Consejos de Administración (como órganos de administración colegiados), deben ser idóneos, asesorarse, discutir para llegar a consensos y tomar decisiones con criterios de conveniencia dentro de los lineamientos reglamentarios, ciñéndose a un estricto código de conducta.

Sin embargo, los resultados de las encuestas practicadas descubren que en algunos casos los miembros de los Consejos de Administración se extralimitan, sobre todo cuando (reiterando la respuesta dada por los administradores) un 93% denuncia que los miembros del Consejo tienen "poco" o "a medias" claras sus responsabilidades y funciones (gráfico 10). Razón por la cual, el aporte que pueden realizar a las copropiedades donde intervienen se ve obstaculizado por su escaso conocimiento.

Lo que resulta más preocupante es que el límite de las funciones de los miembros de los consejos de administración se encuentre difuso cuando estos responden, en un 76,2% (gráfico 2), que deben tomar decisiones de competencia del administrador cuando este no da una respuesta ágil, como si el límite entre las funciones de uno y otro estuviera dado por cuestiones subjetivas de la agilidad. Asimismo, el 44,8% (Gráfico 3) de los miembros del consejo se siente en la capacidad de asumir las funciones del administrador en caso de que este no pueda continuar con su cargo. Esto, a pesar de que, como ya se argumentó, no tienen la suficiente competencia.

En el mismo sentido, los administradores, dentro de la encuesta dirigida a ellos, reseñan que han sentido que los Consejos no los dejan cumplir sus funciones como debe ser e incluso han limitado las funciones del administrador, como lo manifiesta el 78% de los encuestados (gráfico 11). De manera contundente, el 82% de los administradores han sentido que, en gran medida, los Consejos en algún momento han intentado coadministrar (gráfico 12).

Entonces, la extralimitación en las funciones por parte de los miembros del consejo se manifiesta como "coadministración". Para tal efecto, es importante establecer la acepción de la palabra coadministrar, que se encuentra en el diccionario como: "Administrar algo conjuntamente dos o más personas". Esto, en sí mismo, no implica algo negativo, pero en el contexto de las propiedades horizontales y en el argot de los administradores, este término se ha acuñado cuando los consejos "cruzan la línea" de un ejercicio sano que contribuye a la toma de decisiones.

La acepción peyorativa de la palabra -coadministrar- también se acogió en uno de los proyectos de Ley, que se han discutido sin ser aprobados, donde se reseñaba como función del consejo "Supervisar sin coadministrar…"; y aunque la expresión "sin coadministrar" posteriormente fue

eliminada por resultar ambigua, era entendible que quería disponerse un límite a los Consejos.
Por lo anterior, resulta importante que el Consejo de administración tenga claras las funciones de los administradores pues éstas son un límite, dado que las funciones de los consejos de administración llegan hasta donde inician las funciones del administrador, sin sobrepasarse.

Se espera que, finalmente se expida una ley (que reglamente, adicione o sustituya la existente) que permita dar mayor claridad a las funciones de los Consejos de Administración. A su vez, los Reglamentos de Propiedad Horizontal deben determinar con precisión las funciones del Consejo de Administración. Finalmente, es necesario que cualquier propietario que sea elegido como miembro de un consejo de administración obtenga una capacitación y certificación de conocimientos mínima para que realmente sea un aporte para la propiedad horizontal.

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo se realizó por la necesidad de incentivar la investigación sobre la Tecnología de Gestión de Propiedad Horizontal del Centro de Desarrollo del Hábitat y la Construcción del SENA, agradecemos a los instructores de esta tecnología por su dedicación para transmitir sus conocimientos, ya que con ello nos permitió sentar bases para analizar una problemática que acongoja a las administraciones en la Propiedad Horizontal.

REFERENCIAS

- ¿Cómo Vivimos? DANE INFORMACIÓN PARA TODOS. Pag. Web https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018/como-vivimos
- Decreto 410 de 1971, “Por la cual se expide el código de comercio” 19 de junio de 1971. D.O. No. 33.339.
- Escobar, C. I., & Ochoa Carvajal, R. H. (2012). De la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas: análisis normativo, jurisprudencial y contable. Temis.
- Gaceta del Congreso año XXX - Nº 785, ISSN 0123-9066, Bogotá, D. C., viernes, 16 de julio de 2021 edición de 25 páginas.
- Gaceta del Congreso año XXXI - Nº 514 , ISSN 0123-9066, Bogotá, D. C., lunes, 16 de mayo de 2022 edición de 43 página.
- Gaceta del Congreso. año XXIX - nº 1554, ISSN 0123-9066 bogotá, d. c., miércoles, 23 de diciembre de 2020 edición de 76 páginas.
- Informe de ponencia para primer debate del proyecto de ley no. 301 de 2020 “por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en colombia y se dictan otras disposiciones”
- Margarita, L., Danies, N., De Ciencias, F.,& Bogotá, J. (2002). Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia.
- MEDELLÍN cómo vamos. (2021) Área Metropolitana. Link: https://www.medellincomovamos.org/territorio/area-metropolitana-del-valle-de-aburra
- Nader, L. M. (2002). Análisis jurídico de la propiedad Horizontal en Colombia [Tesis de pregrado/maestría, Pontificia Universidad Javeriana].
- Ley 182 de 1948. sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. 29 de diciembre de 1948. D.O. No. 26905.

- Ley 16 de 1985. Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. 8 de enero de 1985. D.O. No. 26905.
- Ley 222 de 1995. Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones.
- Ley 428 de 1998. Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.21 de enero de 1998. D.O. No. 43.219.
- Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 4 de agosto de 2001. D.O. No. 44.509.
- Sentencia C -1043. Magistrado Ponente Alvaro Tafur Galvis. Expediente D-2767, agosto 10 de 2000.
- Sentencia C-123. Magistrada ponente CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ. Expediente D-593, febrero 22 de 2006.
- Proyecto de Ley 136 de 1999, presentado por iniciativa del Ministerio de Desarrollo Económico y Social que originó ley 675.
- Torres-Flórez, D., Bravo-Beltrán, D. N., & Guevara-Clavijo, N. (2021). Perfil de los administradores de propiedad horizontal en conjuntos residenciales. Cuadernos Latinoamericanos de Administración, 17(33). https://doi.org/10.18270/cuaderlam.v17i33.3519