

# Principales responsabilidades de la Junta Directiva de un PH

En la propiedad horizontal se conjuga la existencia de bienes privados y bienes comunes, de uso y goce de todos los propietarios, en donde existen normas que regulan no sólo dichos bienes privados y comunes, sino también la relación entre los copropietarios. De ahí surge la necesidad de mantener en cada una un órgano de gobierno, es decir, una Junta Directiva, que tiene como función principal ejecutar las decisiones tomadas por la Asamblea de Propietarios. Estos deciden todo lo concerniente a la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

La Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 (en adelante, la “Ley de Propiedad Horizontal”), que regula las propiedades horizontales, detalla las funciones de la Junta Directiva dentro de las cuales podemos resaltar las siguientes:

- Ejercer la representación legal de la Asamblea de Copropietarios. La Junta Directiva es responsable de ejecutar todas las decisiones tomadas en Asamblea por los copropietarios de una PH.
- Hacer el llamado anual a las Asambleas Ordinarias de Copropietarios y a las Extraordinarias, en los casos en que así se requiera.
- Establecer multas y sanciones respecto de los agravios cometidos por los copropietarios en contra de las prohibiciones señaladas en Ley de Propiedad Horizontal y en los Reglamentos de Copropiedad y/o de Uso de cada PH.
- Presentar a la Asamblea de Copropietarios los siguientes reportes: (i) presupuesto anual de ingresos y gastos; (ii) informe detallado de la gestión financiera del año de ejecución presupuestaria; e (iii) informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo de Imprevistos que por Ley de Propiedad Horizontal debe tener toda propiedad incorporada al Régimen de PH.
- Llevar y custodiar el libro de actas de sesiones de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, así como de todo tipo de sesiones de reuniones de la Junta Directiva.
- Custodiar cierta documentación, como lo son: copia de los planos del PH, escritura pública original con la que se inscribió el PH y, si las hubiera, sus modificaciones; original físico y copia digital del Reglamento de Uso; pólizas de seguros emitidas a favor del PH; y planos demostrativos de distribución de estacionamientos, entre otros.
- Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto que corresponda a una reparación necesaria e imprescindible, con carácter de



urgencia, que no dé tiempo a un llamado de Asamblea debido a la urgencia de la situación.

- Cuando sea necesario: contratar los servicios de un contador público autorizado para cumplir con los audits anuales de los fondos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal; así como nombrar ingenieros, arquitectos y demás técnicos idóneos que se requieren para la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y vigilar su ejecución.
- Evaluar las cotizaciones y presupuestos que presente el administrador para la compra de bienes o insumos; y aprobar o rechazar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el administrador en relación con el funcionamiento y operación de la propiedad horizontal.
- Atender, de forma colegiada y en reunión de Junta Directiva, las solicitudes, quejas o sugerencias de los propietarios, así como los conflictos entre los mismos que no hayan sido resueltos por el administrador. De igual forma, resolver los conflictos entre propietarios y administrador, o con cualquier otro personal dentro de la propiedad horizontal, por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
- Implementar los protocolos de bioseguridad ordenados por las autoridades correspondientes, necesarios para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de la propiedad horizontal.