



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

COPIA
Bogotá D.C., 28 JUN. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
28/6/2011 9:38:46 FOLIO: 99 ANEXO: 0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-75674
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITENTE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: RODRIGO VARGAS VILLEGAS

Señor
RODRIGO VARGAS VILLEGAS
Calle 147 N° 9-53
Tel. 752 8979
La Ciudad

Referencia: Convocatoria a Asamblea y Otros, Derecho de Petición 4120-E1-75674 del 20/06/2011.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 21 de junio de 2011.

Respetado señor Vargas,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, como el que plantea en su comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes sobre:

PREGUNTA 1:

"(...), si es legal que estando suspendida una Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, pueda la administradora convocar una Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios evidenciándose, como se evidencia, que los puntos que se invocan en la última de las citaciones no son ni más ni menos que la continuación de la Asamblea inicial; por ello me permito adjuntar los dos llamamientos;" (Sic).

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"





En principio el artículo 39 de la Ley 675 de 2001³, contempla dos tipos de reunión: la ordinaria que se realiza una vez al año y la extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten. Por lo anterior, a reunión extraordinaria se puede citar en cualquier momento cuando se trate de necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto, conforme a lo establecido en dicho artículo.

PREGUNTA 2:

"(...), qué debemos hacer los miembros del actual Comité de Revisión del Acta del 26 de marzo de este año sabiendo que ni el Presidente ni el Secretario de la Asamblea nos han suministrado los elementos propios para que podamos cumplir con nuestra misión;" (Sic).

Una vez revisada sistemáticamente la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que no establece aspecto sobre el tema; sin embargo, el parágrafo del artículo 47 ibídem consagra que *"Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo."*

PREGUNTA 3:

"(...), qué debemos hacer ante la ausencia de actas de Asambleas correspondientes a años anteriores;" (Sic).

De conformidad con el artículo 51 del régimen de propiedad horizontal, una de las funciones del administrador es *"Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea (...)"*, razón por la cual se considera que es obligación de éste mantener actualizado el referido libro de actas so pena de incurrir en algún grado de responsabilidad que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, según lo establecido en el inciso 2° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

PREGUNTA 4:

"(...) a qué entidad del Estado podemos acudir en aras a que se nos revisen los estados contables y atinentes de contabilidad y," (Sic).

En primera instancia cabe recordar que si dentro de la propiedad horizontal existe revisor fiscal, éste es el encargado del control de las distintas operaciones de la

³ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad." (Subrayado extratexto)



persona jurídica, conforme a las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990⁴. De no contarse con la figura del revisor fiscal esta Oficina Asesora Jurídica considera pertinente que la revisión requerida por su copropiedad a los estados contables debe ser realizada por un profesional experto en dicha materia, con el fin de que sobre el estudio del caso particular le ofrezca la claridad sobre el asunto.

PREGUNTA 5:

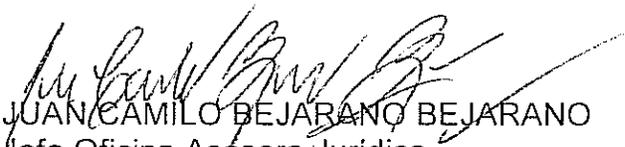
"(...), qué sucede cuando uno de los miembros del Consejo de Administración o llámese Junta Administradora percibe dineros así no los pague el Conjunto, por la asistencia a las reuniones, sabiéndose que ello está expresamente prohibido por el parágrafo primero del artículo vigésimosexto del Reglamento de Propiedad Horizontal." (Sic).

En cuanto al proceder que se debe seguir en la propiedad horizontal se debe tener en cuenta lo contemplado en el respectivo reglamento, toda vez que es el *"Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."*⁵, al igual que lo regulado por la Ley 675 de 2001.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando se presente un conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁶ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 24/06/2011

⁴ "Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de contador público y se dictan otras disposiciones"

⁵ Ley 675 de 2001, Artículo 3.

⁶ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."