



Bogotá D.C., Octubre 29 de 2010

Rad.- 1200-E2-135123

Señor
OSWALDO JOSE OCHOA ALBOR
Calle 20 N° 4-42
Edificio Nahoum Espiwak
La Ciudad

Referencia: Problemas Reglamento de Propiedad Horizontal y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-135123 del 21 de octubre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 25 de octubre de 2010.

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, 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, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia:

PREGUNTA 1:

“Emitir concepto, acerca del Art. 17 del reglamento de copropiedad del Edif. Espiwak, el cual esta amparado por la norma de la Ley 182 de 1948 y el Decreto 1335 de 1959 (ya prescritas), y no por el avance y modernismo legislativo de la Ley 675 de 2001.” (sic)

La Ley 675 de 2001 en sus artículos 86¹ y 87 determina la razón, para que no se de la contradicción anotada por el peticionario. Ya que al día de hoy, todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben regirse por la citada ley.

El artículo 86, estableció el término de un año a partir de entrada en vigencia de la ley para que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes de las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 ajustaran a la normativa de la Ley 675 de 2001, sus reglamentos.

¹ “Ley 675 de 2001. Artículo 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces”.



El artículo 87, derogó las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas; por lo que no hay lugar a conflicto de normas sobre el particular.

Desde agosto 4 de 2001 solo rige la Ley 675 de 2001 en la materia, por lo tanto, todo reglamento debe estar ajustado a ésta. Adicionalmente, cualquier consideración que esté contemplada en el reglamento y contraríe el régimen de propiedad horizontal se entiende como no escrita².

PREGUNTA 2:

“Dar concepto jurídico, con relación al Art. 46 de la Ley 675/01, y las jurisprudencias de las Altas Cortes que la soportan.”

En este artículo se está restringiendo una serie de decisiones que deben ser tomadas en asamblea general de propietarios, para que sean adoptadas por mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, con el ánimo de garantizar la prevalencia del interés general.

Algunos de los temas a que hace relación al artículo objeto de análisis, han sido tratados tangencialmente por la Corte Constitucional en las siguientes sentencias: C-488 de 2002, C-738 de 2002 y C-176 de 2004, entre otras; aunque se ha declarado inhibida para pronunciarse sobre la constitucionalidad del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

PREGUNTA 3:

“Emitir concepto jurídico y citar las normas urbanísticas, con relación al régimen de la Ley 675/01.”

Todo edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, se encuentra sometido a las normas de urbanismo establecidas por el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010.

No obstante lo anterior, en materia de licencias de construcción se debe contar con la autorización de la asamblea general de propietarios, según lo establecido por el numeral 5° del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010³.

Así mismo, es de destacar que la carencia del permiso respectivo de la autoridad urbanística competente generaría una infracción urbanística, la cual debe ser sancionada

² Ver Ley 675 de 2001, artículo 5°, Parágrafo 1°.

³ “Decreto 1649 de 2010. Artículo 25. *Documentos adicionales para la licencia de construcción.* Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos: (...)

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.”

por los alcaldes, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997.

PREGUNTA 4:

“Dar concepto jurídico y criterios orientadores, con relación a una segunda convocatoria de Asamblea extraordinaria, pese a que los asambleístas inconformistas y disidentes, aprobaron por mayoría la continuación de una posterior y adjunta asamblea extraordinaria, a sabiendas y con la seguridad de que habían firmado el acta de asistencia de la primera convocatoria, y con la personal anuencia de materializar la segunda convocatoria, aún con la presentación de poderes en dicha asamblea.”

En lo que respecta, a la reunión de asamblea de segunda convocatoria, esta se encuentra establecida por el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, y su ocurrencia se da “Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.”.

No obstante lo anterior, si existe inconformidad con las decisiones tomadas dentro de dicha reunión al no ajustarse a las prescripciones legales o del reglamento de propiedad horizontal, se pueden impugnar las actas en que se materializan dichas decisiones, según lo establecido por el artículo 49 de la Ley 675 de 2009.

De otra parte, en lo que respecta a la presentación de poderes en la asamblea, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001⁴, es muy claro al permitir participar en la asamblea al propietario del bien privado, su representante o delegado.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago

⁴ “Ley 675 de 2001. Artículo 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. (...)” (Subrayado extra texto)