



Bogotá D.C., 17-Abril-2009

1200-E2-36503

Señor
RUBÉN DARÍO GUZMÁN VÁSQUEZ
Carrera 51ª Sur No. 143-39 Conjunto La Arboledas Picaleña
e-mail: rdguzman61@yahoo.es, rubendario61@netscape.net
Ibagué, Tolima

Referencia: Reuniones de Asamblea Ordinaria, Derecho de Petición No. 4120-E1-36503 del 1 de abril de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento 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 en donde se pregunta respecto a:

“... ¿Es legal y válido que el representante legal de la copropiedad cite y se lleven a cabo dos (2) Asambleas Generales Ordinarias durante los tres (3) primeros meses del año siguiente al vencimiento de la vigencia presupuestal del año anterior?.

...

... ¿Cuáles son las repercusiones de orden estatutario y legal no elegir el Consejo de Administración en Asamblea General de Segunda Convocatoria y que procedimiento de orden legal debe seguir el representante legal, el consejo de administración o los propietarios?.” sic

El régimen de propiedad horizontal en su artículo 39¹, establece que anualmente se debe llevar a cabo una reunión ordinaria de Asamblea General de Propietarios, de conformidad

¹ “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.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. ...” (Subrayado fuera de texto)



a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, o dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; al no haberse convocado a dicha reunión la norma establece que por derecho propio la asamblea se reunirá de forma ordinaria el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, según el artículo 40 ibídem.

Adicionalmente el artículo 39 precitado, establece las reuniones extraordinarias cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, en las cuales únicamente pueden ser tratados los temas objeto de convocatoria.

Por lo expuesto se puede inferir que las demás reuniones de Asamblea General de Propietarios tienen el carácter de reuniones extraordinarias. Por lo tanto, respecto a su inquietud se puede afirmar que la segunda reunión de Asamblea General que se llevó a cabo tiene el carácter de extraordinaria, en la cual las determinaciones tomadas deben ceñirse al orden del día propuesto en la convocatoria; de no ser así, es dable aplicar el procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley 675, para la impugnación de las decisiones².

Antes de atender su segundo interrogante y debido a que no existe información suficiente respecto a la obligatoriedad de elegir Consejo de Administración para el caso consultado, es de aclarar que en los edificios o conjuntos de uso residencial, comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, es potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

En consecuencia con lo enunciado y si es dable la figura del Consejo de Administración en su conjunto residencial, la Ley 675 de 2001 en el artículo 38, asigna como funciones de la asamblea general la elección y remoción del consejo de administración; y bajo el entendido que no se ha hecho la elección del mismo en las diferentes reuniones de asamblea que se han celebrado en el presente año, el régimen de propiedad horizontal señala las condiciones para llevar a cabo una reunión extraordinaria de la asamblea general de propietarios (véase pie de página 1), estableciendo que la misma puede ser convocada por el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad; para lo cual la comunicación deberá contener el orden del día, con el fin de no tomar decisiones sobre temas no previstos en ésta. Es decir, en dicha asamblea únicamente se puede tomar decisiones con respecto a los temas objeto de convocatoria.

A manera de conclusión de lo enunciado, en reunión extraordinaria de asamblea general de propietarios se puede hacer la elección y remoción del consejo de administración; siempre y cuando se cumpla el régimen de propiedad horizontal en lo que atañe al

² "Ley 675 de 2001. Artículo 53. OBLIGATORIEDAD. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal."



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

procedimiento que se debe seguir para realizar la respectiva convocatoria extraordinaria, para así poder evitar futuros inconvenientes de orden legal.

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

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía