



2020EE0116285



Bogotá, D.C.,

Señor

ASUNTO: Concepto – Impugnación de decisiones.  
Radicado 2020ER0124188 del 01/12/2020  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 01/12/2020.

Cordial saludo señor Vergel:

En atención a la petición del asunto, en la cual solicita concepto sobre propiedad horizontal sobre impugnación de decisiones, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020<sup>2</sup>.

#### CONSULTA:

« [..]Abogada.

*A través del presente correo y en complemento a los correos que ha enviado la Sra Ana Isabel Quiroz actual administradora de la copropiedad, algunos propietarios de la urbanización Aguassi de Envigado con el ánimo de complementar lo ya expresado por la administradora y preocupados por la asamblea extraordinaria realizada el día 29 de Noviembre que en apego a la norma hemos identificado que faltaron a lo establecido para la convocatoria y los perjuicios que esto puede generar para continuar con los procesos que con tanto esfuerzo y sacrificio viene adelantando la actual administración*

1. *Revisar si las condiciones de urgencia manifiestas para convocar asamblea general extraordinaria a la que aluden los convocantes si son reales y ameritaba el proceso.*

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

<sup>2</sup> "Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011."



2. Revisar en detalle el registro de convocados y si este fue entregado a todos los copropietarios.
3. Verificar el contenido de la solicitud (convocatoria) a la asamblea extraordinaria como reza en la Ley y el Reglamento (contenido, tiempo de convocatoria, convocantes, convocados, anexos)
4. Revisar el desarrollo de la reunión en especial los casos de segunda convocatoria. (Verificación del Quórum, instalación, desarrollo del orden del día) » [Sic]

En primer término, y dando alcance a la solicitud emitida por usted a la jefe de oficina jurídica de Envigado, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias funciones de inspección, vigilancia y control sobre la propiedad horizontal, en tal sentido no le es dable entrar a calificar la conducta de un administrador, no obstante es de precisar que la ley no estableció una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal, tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración.

Igualmente, es preciso señalar que en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de la vigilancia de la Propiedad Horizontal.

Hechas las anteriores precisiones, la Ley 675 de 2001 busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración; así las cosas, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal<sup>3</sup>. Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración (si lo hubiere) y el administrador del edificio o conjunto<sup>4</sup>.

Aclarado lo anterior, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, establece lo siguiente:

*“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 1. 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*

<sup>3</sup> Artículo 32 de la Ley 675 de 2001

<sup>4</sup> Artículo 36 de la Ley 675 de 2001



*registrada por el mismo. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertara el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.”*  
(Subrayado fuera de texto)

En virtud de la norma anteriormente mencionada, la convocatoria a la asamblea se hará mediante comunicación a la última dirección registrada por el propietario del bien inmueble, por lo cual habrá que verificarse el tema en las direcciones suministradas por los propietarios, en caso de no contarse con ella, puede comunicarse al interior de la copropiedad mediante comunicación dejada en el casillero del propietario, igualmente a su dirección de correo electrónico y mediante publicación de la convocatoria al interior de la copropiedad en la cartelera, pasillos y ascensores de la misma, dejando suficientemente ilustrada la convocatoria.

De otra parte, es importante tener en cuenta que el reglamento de propiedad horizontal no puede ser contrario a las disposiciones contempladas en el Régimen de Propiedad Horizontal, el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, dispone:

*« [...] En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. »*

Ahora bien, en relación a la impugnación de las decisiones de la Asamblea de Propietarios, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, estipula lo siguiente:

*“Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”*

De acuerdo con el artículo anterior, quienes se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general son el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Adicionalmente, se deberá tomar en consideración los parámetros que están descritos en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad y la Ley 675 de 2001, para hacer efectiva la impugnación de las decisiones de la asamblea general, con el fin de establecer si las decisiones adoptadas se encuentran en contra vía de lo establecido en el reglamento y la ley.

Cuando uno o más personas entran en desacuerdo con lo decidido o notan en las decisiones de las asambleas generales de propietarios que van en contravía de los preceptos legales, la norma en mención otorga facultades para atacar lo consignado en el acta ante la autoridad judicial competente.

Así mismo, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que contrarían la Ley 675 de 2001, por competencia podrán ser impugnadas ante los jueces de la república, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 382 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

*« [...] Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.*



*La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

*En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.*

*El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo. »*

Es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, 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, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Finalmente, se hace una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en el radicado 2020ER0124188, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 25<sup>5</sup> del Código de Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**Original firmado**

**JUAN CARLOS COVILLA MARTINEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ.  
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.  
Fecha: 23/12/2020

<sup>5</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, "Consultas. (...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".