

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-06-2024 16:08
Al Contestar Cite Este No: 2024E0044176 Folio Anexo 0 F.A.D
ORIGEN 2024 GRUPOS CONCEPTOS GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO HENRY CABEZAS MORENO
ASUNTO REPUESTA
ORS

2024EE0044176



ASUNTO: Consulta – Consejo de administración y asamblea virtual
Radicado 2024ER0065939 del 14/05/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 14/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el consejo de administración y la asamblea virtual en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de

¹ "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. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTAS 1 y 2:

"El Consejo de Administración está integrado por 10 Propietarios (5 principales y 5 suplentes) según el Reglamento No.0317 del Conjunto (...)".

- 1. ¿Para la elección del Representante Legal y/o Administrador, existe un porcentaje (%), que cumpla con la votación de su elección?, de los 10 Consejeros.*
- 2. ¿La Ley 675 de 2001 y el Reglamento del Conjunto no lo estipula en su articulado?"*

Es preciso señalar que respecto al consejo de administración el artículo 53 de la Ley 675 de 2001³ señala lo siguiente:

"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,

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

De la norma transcrita es necesario aclarar que lo mencionado en el artículo 53 aplica tanto para edificios o conjuntos de uso residencial como para los de uso comercial o mixto.

Ahora bien, el derecho de ser parte del consejo de administración y de la asamblea general está en cabeza del propietario y, en ese sentido, cuando se habla de propietario del bien privado, se trata de la persona que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, quien tiene “ (...) *el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno*”⁴ y, por tanto, terceros distintos al propietario, no tendrían derecho de ser miembros del consejo de administración y, solo podrán ser parte de dicho órgano, siempre y cuando exista un poder especial a través del cual se dé la autorización para que ese tercero pueda ser parte o integrar el consejo de administración.

Ahora bien, se hace necesario precisar en qué consiste la figura del suplente en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, por lo cual se debe acudir al sentido natural de las palabras⁵. El sentido natural de la palabra suplente es: “-*Adjetivo: Que puede suplir a otra persona, si es necesario, en un cargo, función o actividad*”.⁶, por lo que se puede decir que el suplente es quien reemplaza al principal en sus actividades.

Es importante mencionar que si en los estatutos se contempla la figura de principales y suplentes, es allí donde se encuentran las funciones y alcances de los mismos ya que la Ley 675 de 2001 no hace diferenciación entre los miembros del consejo de administración en cuanto a su derecho a votar y decidir en las deliberaciones del consejo. Según esta ley, todos los miembros del consejo de administración tienen derecho a voz y voto en las decisiones que se tomen dentro del consejo.

Por lo que si una vez verificado los estatutos está determinada la elección de principales y suplentes, la función de los suplentes, como su nombre lo indica, es la de suplir a los principales en las faltas temporales o absolutas de éstos, la finalidad de esta elección no es otra que cuando falte un principal, no resulte necesario convocar una nueva asamblea para nombrar el reemplazo, porque ya hay suplentes elegidos, esto quiere decir que el consejo de administración se integra únicamente con la participación de los miembros principales, pues los suplentes tienen un simple interés de intervenir en su composición en los casos de ausencia temporal o definitiva de los principales, esto no quiere decir que los suplentes no puedan asistir a las reuniones de consejo de administración

⁴ Código Civil; artículo 669.

⁵ Código Civil, Artículo 28, “Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.”

⁶ Internet Explorer, <https://conceptodefinicion.de/suplente/> y <http://www.wor.drefence.com/definicion/suplente>

simultáneamente con los miembros principales, pues para determinadas reuniones el consejo puede considerar importante la presencia de los suplentes y es recomendable que estén enterados de la situación actual de la copropiedad; sin embargo, en tales casos, cuando concurren los suplentes a las reuniones, estando presentes los miembros principales, los miembros suplentes no tienen derecho a voto.

El artículo 54⁷ de la Ley 675 de 2001 establece las disposiciones relacionadas con la participación y los derechos de los miembros del consejo de administración en una propiedad horizontal. Según esta ley, los miembros del consejo de administración tienen derecho a participar en las deliberaciones y decisiones del consejo, incluido el derecho a votar en las decisiones que se tomen.

Por lo tanto, y como se mencionó anteriormente es importante revisar detenidamente los estatutos y reglamentos internos de la copropiedad, ya que a veces, estos documentos pueden contener disposiciones específicas sobre la participación y los derechos de los suplentes en el consejo de administración. Es así que esta oficina le recomendaría revisar detenidamente los estatutos y reglamentos internos de la copropiedad a fin de determinar si hay alguna disposición específica frente al voto como suplente en el consejo de administración.

CONSULTA 3:

"3. ¿Si se convoca a una asamblea virtual, mixta o presencial, el quorum del inicio debe ser igual al finalizar la misma?, pues al transcurrir la reunión los asistentes se ausentan."

Respecto al quórum y mayorías para la toma de decisiones en la asamblea general de propietarios, debe hacerse remisión al artículo 45 de la Ley 675 de 2001, que señala:

"ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión."

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la

⁷ "ARTÍCULO 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad."

decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.”

De igual manera, el artículo 46 de la ley en cita señala los casos en los cuales se requiere decidir con mayoría calificada:

"ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

- 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*
- 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
- 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
- 5. Reforma a los estatutos y reglamento.*
- 6. Desafectación de un bien común no esencial.*
- 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*
- 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*
- 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*
- 10. Liquidación y disolución.*

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley”.

De conformidad con las normas transcritas, se colige que la asamblea general debe sesionar con un número plural de propietarios que representen más de la mitad de los coeficientes de la copropiedad y deberá tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes, por lo tanto se debe garantizar que el quórum mínimo requerido según sea el caso, se mantenga hasta el final de la asamblea o por lo menos en la toma de decisiones.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0065939, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

⁸ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en el ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.