



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C.,

28 ENE. 2011

COPIA

Señora
CLARA INÉS AMAYA CHÁVEZ
Diagonal 15A N° 99A-30, Interior 21, Apto 301
Conjunto Residencial Sabanagrande Reservado Une
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
21/1/2011 09:24:42 POLICIA: ANEXOS: 0
AL CONTACTAR SITE: 1200-EZ-1898
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: CLARA INES AMAYA CHAVEZ

Referencia: Decisiones por Comunicación Escrita, Derecho de Petición 4120-E1-1898 del 12 de enero de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 12 de enero de 2011.

Respetada señora Amaya,

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, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición sobre la aplicación del artículo 43³ de la Ley 675 de 2001, que trata sobre las decisiones por comunicación escrita, cuando no se está escrito dicho procedimiento en el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante determinar que las funciones de la asamblea general están establecidas en su mayor parte por el artículo 38⁴ de la Ley 675 de 2001 y/o en el reglamento de propiedad

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"

³ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 43. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación."

⁴ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:
1. Nominar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
(...)
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
(...)"





Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

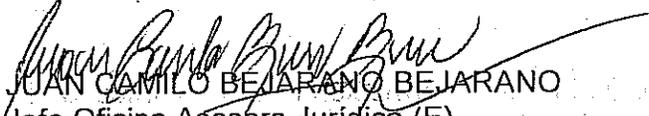
horizontal, teniendo como alternativas a la luz del régimen de propiedad horizontal para deliberar la asamblea general de propietarios las reuniones no presenciales⁵ y las decisiones por comunicación escrita⁶, entre otras; lo que implica que las disposiciones adoptadas a través de dichas alternativas de deliberación gozan de plena validez.

Así las cosas y dado el caso que el reglamento de propiedad horizontal guarde silencio acerca de las decisiones por comunicación escrita, debe surtirse el trámite descrito en la Ley 675 de 2001, como quiera que se trata de una norma de carácter imperativo que no puede ser vulnerada por los reglamentos de propiedad horizontal; además, cualquier disposición que se tome en el reglamento y contravenga el régimen de propiedad horizontal se entiende por no escrita⁷.

De otra parte, cabe anotar que la Ley 675 de 2001 trae el mecanismo de impugnación de decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal⁸.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25° del Código Contencioso Administrativo:

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 21/01/2011
25/01/2011

⁵ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. (...)".

⁶ Ver pie de página 3.

⁷ Ley 675 de 2001, Artículo 5, "(...) PARÁGRAFO 1°. 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. (...)".

⁸ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 49. 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.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."

⁹ 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."

