



**Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica**

República de Colombia

Bogotá. D.C. 10 de febrero de 2009.

1200-E2-008372

Señora
MARINA SUAREZ DE HOYOS
Carrera 86 No.75 A 85 Bloque 7 Apto.514 Barrio Florencia
Bogotá

Asunto Respuesta al radicado 4120-E1-8372 del 30 de enero de 2009
Propiedad horizontal – Participación en Asambleas Ordinarias.
Daños en apartamentos por presunta evaporación de aguas de pozos
localizados en zonas comunes.

Por medio de la presente me dirijo a usted para responder su petición en los siguientes términos.

Es de señalar que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial es la autoridad competente conforme al Decreto-Ley 216 de 1003, para responder su petición de manera general y abstracta ya que no tiene la función de resolver casos particulares y concretos.

1- Participación de los copropietarios en la Asamblea General.

De acuerdo a su escrito, que señala:

“Estos consejos administrativo pasado y presente no permiten la participación de los propietarios afectados en dichas Asambleas Ordinarias, las cuales se celebran cada año, al igual que el salón donde se celebran dichas reuniones no es apto para esto ya que es muy pequeño”.

La Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, dispone sobre la participación de los propietarios en la Asamblea General, lo siguiente

“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 fuera de texto).

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.(Subrayado fuera de texto).

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes,

para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”.

Se considera y de acuerdo al artículo 51 de la Ley 675 de 2001 que el Administrador de la propiedad es la persona quien debe convocar a los propietarios para la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Propietarios. En caso que no se convoque por el administrador dentro de los tres (3) primeros meses se reunirán por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.) de acuerdo a lo previsto en el artículo 40 de la misma ley.

De otra parte y como no informa en su escrito la razón por la cual no se permite la participación en las reuniones de la Asamblea, se considera de manera general que se podría estar incurriendo en una violación a la ley y al reglamento de la propiedad horizontal, y por tanto las decisiones que se tomen en dichas reuniones podrían impugnarse, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que prevé:

“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...”.

2- Daños en apartamentos por presunta evaporación de aguas de pozos localizados en zonas comunes

De acuerdo con su petición en el sentido que inmuebles privados están presentando afectaciones por la presunta evaporización de aguas provenientes de pozos localizados en zonas comunes, se considera que este hecho puede darse a conocer al Comité de Convivencia, (Artículo 58 numeral 1 de la Ley 675 de 2001), al Consejo de Administración (Artículos 53 al 55 de la ley en mención) o ante la Asamblea General de propietarios, con el fin que se resuelva el conflicto. En caso que a través del Comité de Convivencia y Órganos de la Administración no encuentre solución al problema podrá acudir ante las autoridades judiciales para resolver el caso.

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GOMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró. Carmen Lucia Pérez R.-
Revisó. Claudia Fernanda Carvajal M.-