



Bogotá D.C., 20-Febrero-2009

1200-E2-9794

Señor  
RUBÉN DARÍO GUZMÁN VÁSQUEZ  
Carrera 4 No. 12-47/49, Of. 205  
e-mail: rdguzman61@yahoo.es  
Cel. 312 3099379  
Ibagué, Tolima

Referencia: Elecciones en Reuniones Extraordinarias, Derecho de Petición No. 4120-E1-9794 del 4 de febrero 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:

“En reunión de asamblea general extraordinaria se puede elegir administrador, consejo de administración y comité de convivencia de un conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal.”

La Ley 675 de 2001 en el artículo 38<sup>1</sup>, asigna como funciones de la asamblea general el nombramiento y remoción del administrador, cuando fuere el caso, y de los miembros del comité de convivencia y del consejo de administración.

De conformidad con la excepción que se establece para el nombramiento y remoción del administrador por parte de la asamblea general, el artículo 50 de la ley subexámine<sup>2</sup>,

<sup>1</sup>“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. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

...

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

...

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.

... (subrayado fuera de texto)

<sup>2</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. ...” (subrayado fuera de texto)



Libertad y Orden

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

contempla que cuando existe consejo de administración corresponde a este órgano de administración llevar a cabo dicha designación. Referente al nombramiento del administrador por parte del consejo de administración, la Corte Constitucional en sentencia C-127 del 17 de febrero de 2004, manifestó lo siguiente:

“La elección del administrador por parte del consejo de administración si lo hubiere, no desconoce el derecho de participación de los propietarios de unidades privadas de una copropiedad a ser elegido, en primer lugar, porque se trata de un órgano de dirección de la copropiedad designado por todos los propietarios en asamblea general, para lo cual el legislador adoptó dicho criterio en aras de agilizar ciertas decisiones; y, en segundo lugar, porque como se anotó en el párrafo precedente, la Ley 675 de 2001 no consagra en ninguna de sus disposiciones la prohibición de que un propietario pueda ser designado como administrador de la copropiedad, si para ello acredita la idoneidad que para el efecto exija el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, lo cual se ajusta a las previsiones de orden constitucional y legal que orientan el régimen de propiedad horizontal.”.

El régimen de propiedad horizontal señala las condiciones para llevar a cabo una reunión extraordinaria de la asamblea general de propietarios<sup>3</sup>, estableciendo que la misma puede ser convocada por el administrador, el consejo de administración, el 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; 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 el nombramiento y remoción del administrador y de los miembros del comité de convivencia y del consejo de administración; siempre y cuando se cumpla el régimen de propiedad horizontal en lo que respecta a la excepción consagrada para la elección del administrador cuando existe consejo de administración y al 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

---

<sup>3</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 39. REUNIONES. ...

... 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.

PARAGRAFO. 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 éste.  
... ”(subrayado fuera de texto)