



Libertad y Orden

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

Bogotá D.C., 20-Febrero-2009

1200-E2-12374

Señor  
Pablo Emilio Sanabria Carmona  
Cra. 30 No. 22A-50, Apto. 311  
Tel. 2691328  
La Ciudad

Referencia: Cuestionario Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-12374 del 9 de febrero de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su cuestionario 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:

"1. ... ¿Tiene cada comunero la calidad de copropietario, con un coeficiente de copropiedad igual al del inmueble multiplicado por la proporción de su participación en el inmueble? o ¿Necesariamente los comuneros deben actuar en conjunto ante la copropiedad?"

En lo que respecta al tema de las decisiones de la asamblea general el artículo 37 del régimen de propiedad horizontal, contempla que:

"...

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. ...".

Tema en el cual se pronunció la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-522 del 10 de julio de 2002, declarando condicionalmente exequible este inciso, *"en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento."*

De lo anteriormente descrito se puede colegir que existe la regla de un voto por cada unidad privada residencial, cuando no se trata de decisiones de carácter económico. En tratándose de decisiones de carácter económico, prima el coeficiente de propiedad de cada unidad privada



para establecer un voto porcentual, constituyéndose en una garantía de equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes.

Por lo tanto, al interior de cada unidad privada los comuneros deberán acordar sus decisiones para actuar de manera conjunta y consensuada frente a la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal.

“2. ... ¿Quién responde ante la copropiedad y quién puede o debe representar a los herederos de su propietario extinto o la parte de él que perteneció al difunto, antes de que culmine su juicio de sucesión?”

Cuando se trate de sucesiones ilíquidas deberá en primera instancia adquirirse la calidad de heredero<sup>1</sup>, para posteriormente nombrarse al representante legal de la sucesión, el albacea o el heredero con administración y tenencia de bienes, quienes tendrán el manejo de los bienes privados sometidos al régimen de propiedad horizontal, mientras se liquida la masa sucesoral.

“3. En el caso que una persona jurídica sea propietaria de todo o parte de un inmueble y deba liquidarse o disolverse forzosamente, ¿Quién responde ante la copropiedad y quién puede o debe representar al ente que fue (sic) propietario del bien de dominio particular desde el momento en que no puede tener representante legal hasta que se nombra liquidador?”

Respecto al tema de liquidación se hace necesario hacer acopio de la normatividad comercial referente a la Liquidación del Patrimonio Social, en especial el artículo 227 del Código de Comercio, que establece:

“Actuación del Representante Legal como Liquidador. Mientras no se haga y se registre el nombramiento de liquidadores, actuarán como tales las personas que figuren inscritas en el registro mercantil del domicilio social como representantes de la sociedad.” (subrayado fuera de texto)

De lo anteriormente anotado, se puede colegir que quien ostenta la representación de un bien de dominio particular en una propiedad horizontal, el cual es de propiedad de una persona jurídica en liquidación o disolución forzosa, es quien ha sido su representante legal, hasta tanto no se nombre y registre el liquidador ante la cámara de comercio del domicilio social del ente objeto de liquidación.

“4. Cuando una persona o grupo posee varios inmuebles (caso de apartamento con garajes) en una copropiedad cuyo reglamento prevé sanción pecuniaria al propietario que no asista a la Asamblea general de copropietarios, ¿Si el reglamento no es claro, se aplica la multa por cada unidad inmobiliaria, o es independiente de la cantidad de unidades inmobiliarias que posea?”

La Ley 675 de 2001 en el artículo 25 contempla que:

“Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

...

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

...”. (subrayado fuera de texto)

<sup>1</sup> CÓDIGO CIVIL, Artículo 1299. Adquisición del título de heredero. Se entiende que alguien toma el título de heredero, cuando lo hace en escritura pública o privada, obligándose como tal heredero, o en un acto de tramitación judicial.



La regla que puede advertirse de lo establecido por la Ley 675 de 2001, es como la copropiedad está sustentada en la participación de áreas comunes por parte de todos los copropietarios y la asignación de coeficientes según el área privada de cada uno de los bienes que conforman la propiedad horizontal, coeficientes que tiene por objeto entre otros la fijación de la respectiva cuota de administración y la contribución al pago de los demás servicios que benefician las áreas comunes que son propiedad comunal y las cuales se comparten y están al servicio para todos los copropietarios.

En tal virtud, se puede señalar que el coeficiente de copropiedad se determina por el área privada de los bienes de dominio particular, por lo cual, si la sanción que se establece en el reglamento de PH, por la no asistencia a la asamblea general no es clara, lo lógico es que ésta sea impuesta para cada unidad privada.

“5. ... ¿Dónde hay información sobre la forma simplificada para llevar la contabilidad y la administración del presupuesto?”

Uno de los documentos que trata los temas de presupuesto y contabilidad de la PH, de manera sucinta es la Orientación Profesional del “EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, del 26 de febrero de 2008, actualizada el 01 de julio de 2008, emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

“6. ... ¿Hay alguna norma o principio que prescriba la creación de libros de actas para el consejo de administración y el comité de convivencia, tal vez bajo la responsabilidad del administrador?”

Si bien es cierto que no existe norma específica que regule la creación de un libro de actas para el consejo de administración y el comité de convivencia, los artículos 47, 51 y 58 de la Ley 675 de 2001, establecen la realización de actas para las actuaciones surtidas por la asamblea general, el consejo de administración y el comité de convivencia, por consiguiente, por simple organización deben llevarse los mismos, ya que es una obligación del administrador poner en conocimiento de los propietarios y residentes las actas de dichas instancias administrativas<sup>2</sup>; las cuales deberán permanecer bajo la custodia del mismo, quien tiene a su cargo la conservación de los bienes de la PH, entre los que se encuentran los muebles como lo son dichas actas.

Aunado a lo anterior, el artículo 131 del Decreto 2649 de 1993, por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, al respecto de los libros de actas manifiesta que *“Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales, los entes económicos pueden asentar en un solo libro las actas de todos sus órganos colegiados de dirección, administración y control. En tal caso debe distinguirse cada acta con el nombre del órgano y una numeración sucesiva y continua para cada uno de ellos.”*

“7. ¿Dónde se debe registrar el Libro de Registro de Propietarios y Residentes de las copropiedades domiciliadas en Bogotá, D.C.?”

---

<sup>2</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

...  
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.” (subrayado fuera de texto)



De conformidad con lo establecido por el artículo 51, numeral 2º de la Ley 675 de 2001, dichos libros de registro de propietarios y residentes de las copropiedades deben ser llevados directamente por el administrador, o bajo su dependencia y responsabilidad.

“8. En ocasiones los Administradores y a veces los revisores fiscales de copropiedades se resisten a obedecer las Orientaciones del CTCP sobre libros, arguyendo que tienen carácter de recomendaciones solamente. ¿Son de cumplimiento obligatorio esas Orientaciones? En caso afirmativo, ¿Ante qué autoridad para hacerlas cumplir?. En el caso de registro de Libros ¿Cómo puede obligarse al Administrador a registrarlos y es deber del Revisor Fiscal actuar en este sentido?”

Según lo establecido por el artículo 56 de la Ley de Propiedad Horizontal, la revisoría fiscal de los conjuntos de uso comercial o mixto y excepcionalmente los residenciales, deberá ser realizada por un contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores.

Asimismo, el artículo 57 ibídem establece que le corresponde al revisor fiscal ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y en la Ley de Propiedad Horizontal; normatividad que no señala funciones específicas para estos, por lo cual debe hacerse referencia al artículo 207 del Código de Comercio. (Orientación Profesional “Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal”, actualizada el 1 de julio de 2008, emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública)

De igual manera, el Decreto 2649 de 1993, por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, trae unas obligaciones legales para el desarrollo de la Contaduría.

No obstante las Orientaciones Profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Técnica son orientaciones sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001. Dichas orientaciones se realizan basadas en la normatividad vigente para el desarrollo de la profesión contable, entre la que podemos hallar las normas anteriormente enunciadas, las cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el administrador como para el contador público que realice las gestiones de revisoría fiscal.

Por lo tanto, cuando la conducta del revisor fiscal vaya en contra de la ley, esto puede traerle consecuencias de orden disciplinario, contravencional, civil y penal<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Respecto a la Responsabilidad del Revisor Fiscal la Orientación Profesional “Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal”, actualizada el 1 de julio de 2008, emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, establece lo siguiente:

“Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son sancionadas por la Junta Central de Contadores con castigos que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional.

Las responsabilidades contravencionales se incurren por violación de la Ley cuando tal conducta no se tipifica como delito. Son sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control, entre ellos las administraciones tributarias, y las sanciones consisten en multas, remoción del cargo o interdicción para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando de hechos o negligencia relacionados con el ejercicio de la Revisoría Fiscal se causen daños a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal se incurre por violación de la Ley constituyente de delito en el ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, siendo necesario que tal conducta sea intencionada o dolosa. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad, debe ser calificada por la justicia penal.”.



Libertad y Orden

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

“9. En Bogotá ¿Cómo y dónde se puede Impugnar la reunión de una Asamblea mal convocada o que siga sesionando después que el quórum se haya desintegrado, o una decisión ilegal de la Asamblea, o un Acta que no mencione decisiones tomadas legalmente o que no refleje fielmente alguna decisión y qué papel debe jugar el Revisor Fiscal en este sentido?”

Al respecto el artículo 49 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que:

“El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

La impugnación solo puede intentarse ante los jueces 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 contemplado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o contemplan.”.

De lo anotado se puede concluir que la impugnación se debe intentar ante los jueces civiles, en la forma prevista por el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados, a iniciativa del administrador, el revisor fiscal o los propietarios de los bienes privados.

“10. Si el reglamento de una copropiedad prescribe que el Administrador deba presentar al Consejo de Administración y publicar en la cartelera, en cierto plazo, los estados financieros mensuales, previa firma del Revisor Fiscal, y esto no se cumple, ¿Cómo puede cualquier propietario o residente quejarse, y ante quién? ¿Cómo se puede forzar al Administrador para que permita el examen y entregue copia de estos documentos no publicados y qué papel debe jugar el Revisor Fiscal en este sentido?”

Dentro de las funciones del administrador encontramos el cumplimiento de las funciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal<sup>4</sup>, por tal razón, cuando se presente un conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudirse 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, C.P.C. arts. 435 y ss.).

“11. ... ¿Cómo se puede obligar al Administrador a mantener al día el Libro de Registro de Propietarios y Residentes, y a permitir el acceso a su contenido y qué papel debe jugar el Revisor Fiscal en este sentido?”

En respuesta a este cuestionamiento, se puede dar aplicación al procedimiento anteriormente enunciado y establecido por el artículo 58 de la Ley de Propiedad Horizontal.

“12. En muchas copropiedades residenciales el reglamento creó sin necesidad el Consejo de Administración pero deja la elección del Administrador a cargo de la Asamblea, o la redacción confusa del reglamento permite que la Asamblea interprete que eso es posible. ¿Vulnera esto la norma imperativa (Art. 50 de la Ley 675/01) que encarga tal decisión al Consejo de Administración? En caso afirmativo, ¿Cómo se puede anular la elección hecha por la Asamblea, para dejársela al Consejo de Administración?”

---

<sup>4</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

...

14. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.” (subrayado fuera de texto)



De acuerdo con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, le corresponde dentro de sus funciones a la asamblea general de propietarios:

“1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.” (subrayado fuera de texto)

De igual manera en lo que respecta a la naturaleza del administrador, el artículo 50 ibídem, se refiere en los siguientes términos:

“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. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.” (subrayado fuera de texto)

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.”

A manera de conclusión de lo transcrito, es de tener presente que el nombramiento del administrador corresponde en las copropiedades, donde haya consejo de administración a este órgano y no a la asamblea general de propietarios, como así lo ordena el artículo 50 de la ley 675 de 2001, disposición armónica con el numeral 1 del artículo 38 de la misma ley. Esto en previsión de situaciones como las descritas por usted, ya que la ley ha buscado agilizar las administraciones en las copropiedades, en donde el alto número de copropiedades hacen difícil la adopción de decisiones que requieren análisis de la conveniencia e idoneidad de los candidatos a ocupar la administración.

De otra parte, una alternativa que se puede adoptar para solucionar el inconveniente presentado en la elección del administrador por la asamblea general existiendo consejo de administración, teniendo en cuenta que el consejo de administración es potestativo<sup>5</sup>, la asamblea general podría examinar una reforma al reglamento para la supresión de dicho

<sup>5</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 53. 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, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.” (subrayado fuera de texto)



órgano de administración y control en el régimen de propiedad horizontal, de manera tal que se pueda lograr una total armonización entre el reglamento de la PH y la Ley 675 de 2001.

“13. La ley 675/01 hace muy difícil el uso del Fondo de Imprevistos, que todavía es muy pobre por haber funcionado pocos años. Para su uso, en sus artículos 35 y 38, exige aprobación previa de la asamblea general, lo que significa costos y semanas de espera, resultando en la práctica más expedito hacer traslados presupuestales para satisfacer gastos imprevistos urgentes. ¿Puede el Administrador o el Consejo de Administración hacer tales cambios en el presupuesto?”

En lo que respecta al fondo de imprevistos el artículo 35 del régimen de propiedad horizontal, establece que:

“La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo.- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.” (subrayado fuera de texto)

Es claro que el sentido dado a “imprevisto” en la norma transcrita es el mismo que señala el uso común del idioma como algo que sucede sin contarse con que ocurra, sin presupuestarse. Esto teniendo en cuenta la disposición del artículo 28 del código civil; “las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas ...”

De donde se puede emprender la definición de “imprevisto” cuando se está en presencia de algo que no se previó, pero que frente a su ocurrencia solo cabe su remedio, en atención a la connotación que envuelve no sólo de imprevisto sino de afectar en forma negativa a lo de común ocurrencia o de lo que pudiéramos llamar “normalidad” o “corriente” y que, valga señalar para el caso de la propiedad horizontal, que es un hecho generador de un gasto o costo para la copropiedad que no fue contemplado (previsto) o incorporado en el presupuesto anual de ingresos y gastos.

Aspecto que debe ser evaluado desde el punto de vista contable, que como toda “ciencia o arte”, debe fijar el sentido del hecho “imprevisto” para el respectivo registro contable.

El artículo 35 de la ley 675 de 2001 que define el fondo de imprevistos, determina los límites cuantitativos a facultad o voluntad de los copropietarios reunidos en asamblea, pero ordenando un límite mínimo legal del 50% sobre “...el presupuesto anual de gastos comunes y los demás ingresos comunes que la asamblea general considere pertinentes.”

Este fondo es un verdadero ahorro programado que la ley ha dispuesto a fin de evitar la declaratoria de cuotas extraordinarias con las cuales deban cubrirse las erogaciones de la copropiedad de manera urgente o en la atención de asuntos que por su incidencia no se pueden posponer en su ejecución, de tal forma que no se desmejore el presupuesto familiar de los copropietarios con sorpresivos aun cuando necesarios, aportes extras y adicionales a las



expensas comunes ordinarias. El fondo prevé la ocurrencia de hechos cuyo gasto no está presupuestado, pero que dada su urgencia por la incidencia en la vida comunitaria de la copropiedad no son para dar un plazo amplio en su ejecución a partir de la aprobación del gasto por la asamblea general de copropietarios.

Adicionalmente, es de aclarar que para poder hacer uso de los dineros que hacen parte del fondo de imprevistos, se debe convocar a la asamblea general (de manera ordinaria o extraordinaria) para poder disponer de los recursos. En dado caso de no contar con los dineros suficientes para atender el imprevisto, de igual forma se debe convocar a la asamblea general para que apruebe la correspondiente cuota extraordinaria para conjurar el imprevisto.

“14. ... ¿Hay alguna forma para obligar a la asamblea general de propietarios a reconocer la realidad de las expensas necesarias?”

Dentro de las funciones de la asamblea general contempladas en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, se establece que

“ ...

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.” (subrayado fuera de texto)

En concordancia con lo anterior, dentro de las funciones del administrador, artículo 51 ibídem, encontramos que:

“ ...

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.” (subrayado fuera de texto)

En razón a lo anterior, se puede afirmar que para que la asamblea general tome una determinación respecto a la aprobación de las expensas necesarias, el presupuesto para la vigencia correspondiente deberá estar precedido de un estudio serio, real y convincente por parte del consejo de administración y del administrador, de los gastos en que se va a incurrir y el monto de dineros que se deben percibir para poder cumplir con las erogaciones presupuestadas. De lo contrario, se deberá convocar a la asamblea general para establecer cuotas extraordinarias como es el caso propuesto.

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