



Libertad y Orden

Bogotá D.C., 3-Marzo-2009

1200-E2-17740

Señor
IVAN MOSQUERA NIÑO
Diagonal 5A No. 37B-60, interior 2, apto. 203
Tel. 3511181
La Ciudad

Referencia: Derecho de Petición No. 4120-E1-17740 del 19 de febrero de 2009.

Respetado señor,

Mediante la presente estamos dando contestación a la petición que realizó ante la Alcaldía Local de Puente Aranda el día 10 de febrero de 2009, la cual fue remitida a este Ministerio siendo radicada con el número y en la fecha señalada en la referencia.

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:

“1.- En la asamblea se nombró a dos personas para que revisaran el acta y dicha actividad no se pudo llevar a cabo por que no hay casetes de audio, que son el único instrumento de prueba que hay para constatar lo que se debatió y aprobó; ¿ese documento tiene visos de legalidad así no lleve el visto bueno de la comisión de revisión nombrada para tal fin?”

Al respecto consideramos que cabe hacer las distinciones entre la aprobación de las decisiones en asamblea, sus efectos y oponibilidad.

Para responder a lo señalado comencemos por indicar que el acta es un medio de prueba de lo tratado y aprobado en la asamblea por los copropietarios.

La decisión adoptada en asamblea de copropietarios es obligatoria para los “asambleístas” desde el momento mismo de su aprobación. Viene en el tiempo, la elaboración del acta y el deber del administrador, de fijar el acta y hacerla pública, para que quienes no estén conformes con su contenido, la impugnen dentro del término que fija la ley (Ley 675 de 2001 Arts. 37; 47 inc. 3; 49)¹.

¹ “Ley 675 de 2001. 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.

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.



Libertad y Orden

El inciso 2 del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 (véase el pie de página 1), establece que las personas designadas por la asamblea deben verificar la redacción del acta, que debe ser fiel reflejo de las decisiones que se tomaron; en caso de que el acta no se ajuste a las decisiones y no se acate lo sugerido por la comisión verificadora, el procedimiento que debe seguirse es la impugnación de las decisiones contenidas en la misma cuando no se ciñan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, como lo establece el artículo 49 ibídem (véase el pie de página 1).

Adicionalmente, es de tener en cuenta que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, establece que las actas de asamblea se firman por el presidente y el secretario de la misma, circunstancia que lleva a afirmar que es facultativo de la comisión de verificación plasmar su visto bueno en el acta.

“2.- ¿El consejo de administración elegido es legal? ¿Ellos pueden citar a asambleas extraordinarias, pueden contratar y pueden decidir por la comunidad sin que haya un acta legal que los respalde?”

Como lo establece el artículo 37 del régimen de propiedad horizontal (véase el pie de página 1), las decisiones tomadas por la asamblea general de propietarios son de carácter obligatorio; por lo cual, si el nombramiento de los miembros del consejo de administración fue efectuado por el órgano competente, se presume hecho dentro del marco normativo que rige la propiedad horizontal. Designación que faculta al consejo para ejercer todas y cada una de las funciones que le son inherentes, pese a que no se haya dado la publicación del acta que establezca la decisión de la elección.

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.” (subrayado fuera de texto)

“Ley 675 de 2001. Artículo 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.” (subrayado fuera de texto)

“Ley 675 de 2001. Artículo 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. 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 contemplen. ...” (subrayado fuera de texto)



Adicionalmente y conforme a lo esbozado en la respuesta a la pregunta 1, el acta que contempla la designación de los miembros del consejo de administración, esta sujeta al procedimiento de impugnación en caso de no ajustarse a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

De otra parte, en lo referente a las funciones de contratación del consejo de administración, el régimen de propiedad horizontal únicamente contempla la contratación que hace el presidente del consejo de administración del administrador, no existiendo otro tipo de acción contractual por el consejo, conforme lo plantea el parágrafo 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001². Así mismo, es de aclarar que la persona facultada para contratar es el administrador, quien ostenta la representación legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

“3.- El administrador fue nombrado por ese consejo, ¿este nombramiento se ajusta a las normas legales?”

Guardando el hilo conductor entre lo ya enunciado y la presente respuesta, se puede decir que si la elección de los miembros del consejo de administración es hecha como lo establece el régimen de propiedad horizontal, es decir, son elegidos por la asamblea general de propietarios; al ser una de las funciones del consejo de administración el nombramiento del administrador, éste se encuentra enmarcado dentro de la ley.

“4.- Como la representación legal del conjunto recae en la figura del administrador, quisiera saber si el acta con la que solicitaron dicha representación, necesariamente debe llevar el visto bueno de la comisión de revisión.”

La respuesta a este interrogante se solventó al contestar la primera pregunta, concluyéndose que el acta de la asamblea general de propietarios, así tenga el visto bueno de la comisión, está sujeta al procedimiento de impugnación en caso de no ajustarse a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

“5.- ¿Qué pasa, desde el punto de vista jurídico con el presupuesto, los estados financieros y la aprobación del incremento de la cuota de administración que se planteó en dicha asamblea?”

El artículo 37 del régimen de propiedad horizontal (obsérvese pie de página 1), establece que las decisiones que la asamblea general son de obligatorio cumplimiento, por lo cual lo relacionado con el presupuesto, los estados financieros y la aprobación del incremento de la cuota de administración al haber sido aprobados por el órgano competente, deben ejecutarse conforme a lo determinado por el mismo. Es decir, todo acto goza de presunción de legalidad, hasta tanto no sea declarada su nulidad judicialmente, de lo contrario debe darse plena aplicación.

“6.- ¿En caso de que el administrador otorgue poder a un abogado para el cobro jurídico de las deudas por concepto de las cuotas de administración, él estaría cometiendo alguna falta al ser nombrado por un consejo que no está del todo legalizado?”

Como se ha anotado en las respuestas anteriores, el nombramiento del administrador por el consejo de administración, en caso de existir este órgano, es legal siempre y cuando se elijan a sus miembros por la asamblea general de propietarios.

²“Ley 675 de 2001. Artículo 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR...

... **PARÁGRAFO 1o.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. ...” (subrayado fuera de texto)



Libertad y Orden

Asimismo, es función del administrador hacer el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias por vía judicial sin necesidad de autorización alguna³.

El otorgamiento de poderes a los abogados que efectúan el cobro jurídico de las deudas por concepto de cuotas de administración, debe hacerse por el representante legal de la persona jurídica de la copropiedad que para el caso es el administrador, quien dentro de sus funciones tiene la representación judicial y extrajudicial de la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines. (véase pie de página 3)

Apartándonos del cuestionario formulado, en lo que tiene que ver con la disponibilidad del administrador para brindar copia del acta de asamblea general de propietarios celebrada en el mes de marzo de 2008, el parágrafo del artículo 47 del régimen de propiedad horizontal (véase el pie de página 1), contempla la posibilidad de acudir ante el Alcalde, que para la ciudad de Bogotá D.C. corresponde al Alcalde Local de la residencia de la copropiedad, para que ordene la entrega de la copia solicitada, con apremio de medidas de carácter policivo.

Si el asunto trasciende a la falta de publicación del acta de asamblea general de propietarios, la corte constitucional ha considerado que se puede impetrar acción de tutela para ordenar que el administrador realice dicha publicación; al acaecerse una vulneración al debido proceso puesto que *“habiendo sesionado la asamblea, debió darse estricto cumplimiento a lo normado en el artículo 47 de la ley 675 de 2003, vale decir, levantar el acta correspondiente; y porque (ii) al no cumplirse con tal obligación, se coartó la posibilidad de quienes inconformes con las decisiones tomadas, pudieran impugnar ante la autoridad competente, al tenor de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 675 de 2003.”*

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

³ “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.

...
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

...
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. ...” (subrayado fuera de texto)

...
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)