



Bogotá, D.C., 4 de marzo de 2010

Rad.- 1200-E2-022978

Señora
ELIZA MARIA VALENCIA OCAMPO
Correo electrónico: elizamvalencia@hotmail.com
MZ 27 CS10 Corales – Pereira

Asunto Respuesta derecho de petición radicado 4120-E1-22978 del 22 de febrero del 2010.
Propiedad Horizontal – Deudores morosos y estatutos de la copropiedad.

Por medio del presente me dirijo a usted para resolver el derecho de petición de la referencia. Esta Oficina procede a absolver sus inquietudes de manera general y abstracta de acuerdo al Decreto- Ley 216 de 2003.

1- Si la Ley 675 (Propiedad Horizontal) no establece como requisito para votar en la Asamblea de Copropietarios ESTAR AL DIA EN AL CUOTAS DE ADMINSTRACION, es posible que el Reglamento de Propiedad Horizontal de un Centro Comercial exija este requisito para asistir y VOTAR en la Asamblea? No es violatorio de los derechos de los copropietarios por tratarse en las Asamblea temas de interés común, que influyen directamente sobre los bienes comunes y privados?

2- En caso de que un Centro Comercial haya elevado a Escritura Pública los Estatutos de Propiedad Horizontal y ésta escritura hay sido registrada en la Oficina de la Administración municipal, otorgándole reconocimiento y personería jurídica, pero dichos estatutos no fueron aprobados en asamblea, significa que siguen vigentes? Aún desconociendo el máximo órgano de control de la Propiedad Horizontal?

3- Para el caso del numeral 1, si los estatutos contrarían las disposiciones de la Ley 675, la asamblea tiene la facultad de inaplicar las normas que contraríen a la Ley? Debe llevarse a cabo una reforma estatutaria?

4- Qué mecanismos PREVENTIVO (diferente a la impugnación del Acta) pueden adelantar los copropietarios de una Propiedad Horizontal (Centro Comercial) que no los dejen votar en la Asamblea de Copropietarios por estar en ora en el cumplimiento de las cuotas de administración, con el fin de garantizar su participación en la Asamblea?



1- Para responder a su primer inquietud, citaremos apartes de fallos de la Corte Constitucional sobre el tema:

En la SU-509 de 2001, la Corte Constitucional, sostiene:

(...)

*“3.4. En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, **del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos.** Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque **no desconocen necesidades vitales de los residentes**, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (T-630/97). (Negrilla fuera de texto).*

En la sentencia T-633 de 2003, la Corte reitera su posición sobre el tema de ingreso de los morosos a la Asamblea General de Propietarios, y señala:

*“Así, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer **que la prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales**, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela...”*

“De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común...”

En conclusión, la Ley 675 de 2001 no establece expresamente como obligación para asistir y votar en la Asamblea de Copropietarios que los propietarios estén al día con el pago de las expensas comunes, sin embargo y conforme a la misma Ley 675 de 2001 en especial lo previsto en su artículo 38 que señala las funciones de la Asamblea General de Copropietarios y la jurisprudencia sobre la materia, esta es una medida legítima que puede adoptar la Asamblea General de Copropietarios.

2- De conformidad con el artículo 3 y 4 de la Ley 675 de 2001, el propietario inicial del inmueble es quien somete un edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública la cual debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez se realice la inscripción surge la personería jurídica, que está conformada por los propietarios de los bienes privados.



El artículo 5 de la Ley en mención señala el contenido mínimo de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. Es de tener en cuenta, que el parágrafo 1 de este artículo dispone:

“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”.

Por su parte, el artículo 38 numeral 6 de la Ley 675 de 2001, señala como función de la Asamblea General de Propietarios, la siguiente:

“Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal”. (Subrayado fuera de texto).

3- De manera general y abstracta en cuanto a las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal que contraríen las normas imperativas de la Ley 675 de 2001, tal y como se señaló anteriormente, el parágrafo 1 del artículo 5 de la ley ya mencionada, prevé que éstas, se entenderán no escritas. No obstante lo anterior, se podría someter a consideración de la Asamblea General de Propietarios, para su reforma y estar acorde con las disposiciones de la ley.

4- En cuanto a los mecanismos diferentes a la impugnación del Acta, la Ley 675 de 2001, prevé en el artículo 58 mecanismos de solución como son: Acudir al Comité de Convivencia y a los mecanismos alternos de solución de conflictos, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Atentamente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DIAZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró. Carmen Lucia Pérez R.- Asesora
Revisó. Andrés Mejía Pizano-Contratista