



Bogotá D.C

14 ABR. 2011

Señor  
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO  
Calle 120 No.11B-30 apartamento 502  
E-mail: cuencaabundio@hotmail.com  
Ciudad.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
15/4/2011 10:49:54 FOLIOS:4 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-31252  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

**C O P I A**

**ASUNTO:** Radicación 4120-E1-31252 del 17 de marzo de 2011.  
Consulta elección de consejo de administración,  
modificaciones al reglamento de propiedad horizontal y otras.

Cordial saludo:

Previo a dar respuesta a la consulta del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup> 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 permite sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Aclarado lo anterior se dará una explicación general respecto de las inquietudes por usted planteadas, a saber:

**CONSULTA 1:** *"¿La asamblea que se reúna por primera vez y por ende por convocatoria que debe hacer el representante legal, con un quórum del 51%, puede determinar el número de Miembros del Consejo y elegir como tal a delegados de los copropietarios así en el reglamento se haya dispuesto lo contrario?" –Sic-*

**CONSULTA 2:** *"¿Tiene aplicación en el caso anterior y en los demás similares, lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 5º de la Ley, según el cual "en ningún caso los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas?" –Sic-*

De conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, en los

<sup>1</sup>"Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones".

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones".

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".





edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, la asamblea de copropietarios deberá elegir un consejo de administración conformado por un número impar de tres (3) o más propietarios de unidades privadas o sus delegados<sup>4</sup>.

Cabe aclarar que si los reglamentos guardan silencio respecto al número de miembros que deben conformar el consejo de administración debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 53 de la citada ley.

Se aclara que el quórum para la designación de los consejeros debe ser el previsto como regla general en el artículo 45<sup>5</sup> de la Ley 675 de 2001.

En conclusión, para el caso de la designación de los miembros del Consejo de Administración las normas generales contenidas en la Ley se aplican subsidiariamente en caso de ausencia de regulación en el reglamento de propiedad horizontal.

**CONSULTA 3:** "¿Es el reglamento de Propiedad Horizontal que se haya elevado a escritura pública y que se encuentre debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o Privados, el instrumento que regula las funciones de la asamblea que se reúne por primera vez con un quórum del 51% -- en todo caso no igual o superior al 70% -- de tal manera que por ejemplo pueda en esa oportunidad aprobar modificaciones a su texto, especialmente cuando encuentre en él disposiciones totalmente contrarias al ordenamiento jurídico?" –Sic-

De conformidad con lo previsto en el artículo 38 numeral 6, de la Ley 675 de 2001, corresponde a la Asamblea de Copropietarios, "Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal", decisión que requiere contar con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad

<sup>4</sup> La figura del delegado: Por carecer de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, se debe acudir al sentido natural de las palabras conforme a lo establecido en el artículo 28 del Código Civil. El sentido natural de la palabra delegado es: "-a Participio de <<delegar>> n. Persona comisionada por otra para actuar en su nombre.", y a su vez delegar significa: "tr. e intr. Autorizar una persona a otra para que obre en representación suya en algún asunto."; por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta (Propietario).

<sup>5</sup> "ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión." (Subrayado fuera de texto)



que integran el edificio o conjunto, conforme como lo dispone el artículo 46 numeral 5 de la misma norma.

Es de tener en cuenta, que esta norma es imperativa en los términos de la Ley 675 de 2001, por lo tanto es de obligatorio cumplimiento en los reglamentos de propiedad horizontal<sup>6</sup>.

**CONSULTA 4:** *"¿De acuerdo con lo anterior, es el Consejo de Administración, "el órgano competente" para elegir el administrador " en los Edificios de las especificaciones anotadas, o es la asamblea la Asamblea convocada para que "proceda a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes", como reza el tercer párrafo del mismo artículo 52 de la ley¿"(Sic)*

El numeral 1 del artículo 38 de la ley 675 de 2001<sup>7</sup> señala como función de la asamblea general de propietarios nombrar y remover al administrador "cuando fuere el caso"; esto es, en las propiedades horizontales en que no exista consejo de administración de conformidad con lo establecido por el artículo 50<sup>8</sup> ibídem.

Conforme a lo enunciado y teniendo en cuenta que el artículo 50 referenciado es una norma de carácter imperativo debe acogerse en los reglamentos de propiedad horizontal; por lo que cualquier disposición que se tome en el reglamento y contravenga el régimen de propiedad horizontal se entiende por no escrita, según lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

**CONSULTA 5:** *"¿Si la Construcción de la Propiedad Horizontal, comprende la existencia de un buen número de aparcaderos, "para Visitantes"- más de setenta (70) – según se lee en el Reglamento, inmuebles que hacen parte de los bienes comunes, es necesario que en el texto mismo del reglamento, se hayan incorporado norma inherente a la prestación*

<sup>6</sup> "Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 5. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

(...)

PARÁGRAFO 1o. 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.(...)"

<sup>7</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 periodos determinados, y fijarle su remuneración.(...)" (Subrayado extratexto)

<sup>8</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 periodo 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. (...)" (Subrayado extratexto).





de este servicio – Artículo 118 Código de Policía de Bogotá – o están ellas dentro de la capacidad de la Asamblea para aprobarlas por ser bienes destinados a esta explotación económica? – Decreto 1060 de marzo 31. 2009.---” –Sic-

El Decreto 1060 de 2009<sup>9</sup>, amplió el objeto social de la propiedad horizontal, en lo que atañe a la explotación económica de los bienes comunes, a saber:

*“ARTÍCULO PRIMERO: Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.” (Subrayado fuera de texto).*

Como se desprende de la normativa la explotación económica que se realiza por la propiedad horizontal por ser una persona jurídica sin ánimo de lucro se fundamenta única y exclusivamente en obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, razón por la cual el reglamento de propiedad horizontal deberá ser concordante con lo establecido en el citado Decreto.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>10</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
**JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Sandra Carolina Galindo Acosta  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 07/04/2011

<sup>9</sup> “Por el cual se reglamentan los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001”

<sup>10</sup> Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A: “Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”