



Bogotá D.C., 28 ABR. 2011

COPIA

Señor
JAVIER SALAZAR ESTRADA
Carrera 119 N° 65ª – 40
Tel. 8032288
Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
11/4/2011 9:22:21 FOLIO: 2 ANEXO: 0
AL CONTACTAR CITE: 1200-E2-35933
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITENTE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: JAVIER SALAZAR ESTRADA

ASUNTO: Radicación 4120-E1-35933 del 23 de marzo de 2011
Aprobación de Balances y presupuesto en la propiedad horizontal y otros.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 23 de marzo de 2011.

Cordial saludo:

Previo a dar respuesta al derecho de petición del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003² 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 a las inquietudes por usted planteadas, a saber:

1 CONSULTA: "EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL PASADO 10 DEL PRESENTE MES Y AÑO, NO SE APROBARON EL BALANCE DE LA VIGENCIA ANTERIOR NI EL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA 2011-2.012, POR LO CUAL YO NO PODRÍA EJECUTAR NINGUNA ACCIÓN DE CARÁCTER EROGACIONAL?" –Sic-

De conformidad con lo establecido en el numeral 2° artículo 38 de la Ley 675 de 2001 es función de la asamblea general de propietarios 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.

¹ "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".

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



A su vez el artículo 39 de la citada ley establece que la asamblea general deberá reunirse ordinariamente una vez al año, en la fecha que se encuentre señalada en el reglamento de propiedad horizontal, a falta de ésta dicho ente se reunirá dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, esto, entre otros fines, para considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. A renglón seguido el artículo establece que es viable convocar de forma extraordinaria a la asamblea cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten.

Al tenor de lo enunciado, se observa que para poder efectuar erogaciones e imputarlas al presupuesto, éste deberá encontrarse debidamente aprobado por la asamblea general de propietarios.

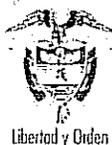
2 CONSULTA: *"DE LOS SEIS (6) MIEMBROS QUE FUERON ELEGIDOS PARA CONFORMAR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CINCO (5) SE ENCUENTRAN CON ATRASOS EN LA EXPENSAS COMUNES, Y UNO DE ELLOS DICTA CURSOS DE TAEWONDO A MIEMBROS DE LA COMUNIDAD, DENTRO DE LA INSTALACIONES DEL MISMO CONJUNTO, COBRÁNDOLES A CADA UNO LA SUMA DE VEINTIOCHO MIL PESOS, PUEDEN EJERCER FUNCIONES COMO CONSEJEROS?" –Sic-*

Una vez efectuado un análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que no se hace referencia a las condiciones o restricciones que tiene el propietario de un edificio o conjunto para ser parte del consejo de administración.

3 CONSULTA: *"COMO ADMINISTRADOR PUEDO DELEGAR FUNCIONES DE RECAUDOS DE DINEROS DE EXPENSAS COMUNES A MIEMBROS DEL CONSEJO, Y SI ESTOS PUEDEN ORDENAR GASTOS DE FORMA UNILATERAL?" –Sic-*

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador tiene dentro de sus funciones cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, sin necesidad de autorización alguna.

Sin embargo, se aclara que por ser el administrador el representante legal de la persona jurídica responderá por los perjuicios que le ocasione a ésta, a los propietarios o a terceros por dolo, culpa leve o grave; se presume 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.



4 CONSULTA: "QUE CAPACIDAD DE EJECUTORIA EN ENDEUDAMIENTO Y DE GASTOS EFECTIVO TENGO COMO ADMINISTRADOR, ES DECIR HASTA QUE MONTO?" –Sic-

Efectuado un análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que no se hace referencia a la capacidad de endeudamiento y de gasto por parte de los administradores; sin embargo, para determinar la capacidad de endeudamiento y los gastos que tiene como administrador, es importante que verifique si esta situación la prevé el reglamento de propiedad horizontal.

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 25³ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Sandra Carolina Galindo Acosta. #
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago. #
Fecha: 01/04/2011. #

³ 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."