



Bogotá D.C., 15 de Octubre-2009

1200-E2-118397

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

Referencia: Representación en la Propiedad Horizontal y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-118397 del 7 de octubre de 2009.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 8 de octubre de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a sus inquietudes me permito reiterarle 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:

1. Respecto a que si se puede designar a los representantes o delegados de los propietarios para ser miembros del Comité de Convivencia o delegados para verificar las actas de las reuniones de la asamblea general de propietarios sin que se establezca tal facultad en las autorizaciones para asistir a la reunión de asamblea, el régimen de propiedad horizontal no establece que condición deben cumplir estas personas; por lo tanto, los representantes o delegados de los propietarios de unidades privadas pueden conformar el Comité de Convivencia o ser delegados para la verificación de las actas, siempre y cuando así lo decida la asamblea general de propietarios.
2. Cuando uno de los miembros del Consejo de Administración, es representante o delegado de uno de los propietarios de las unidades privadas pero no cuenta con la autorización expresa del mismo para hacer parte de dicho órgano de dirección y administración, se puede convocar a una reunión extraordinaria de la asamblea general de propietarios para que realicen una nueva elección de aquellos miembros que no cuentan con la respectiva autorización, en razón a que la asamblea general de propietarios se encuentra facultada para nombrar o remover los miembros del consejo de administración¹.

¹ "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:

(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

(...)" (subrayado fuera de texto)



Acerca de la validez de las decisiones tomadas por aquellos miembros del consejo de administración que no contaban con la autorización expresa para conformarlo, la misma deberá ser discutida ante la jurisdicción ordinaria como lo establece el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, es decir, ante el Juez Civil Municipal, mediante un proceso verbal sumario en única instancia (C.P.C. arts. 435 y ss).

3. Aunque no es muy clara su inquietud respecto a la contabilidad que debe llevar la propiedad horizontal, me permito reiterarle que la obligación de llevar contabilidad inicia a partir del momento de constitución de la propiedad horizontal². Por lo tanto habría que tener en cuenta dos escenarios, a saber: 1.) Si con anterioridad al surgimiento a la vida jurídica de la copropiedad la contabilidad era llevada por la constructora, ésta podría presentar a la propiedad horizontal un informe respecto a los gastos e ingresos generados, en razón a que con anterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, contablemente el responsable es la constructora; 2). La constructora tendría que hacer entrega de la contabilidad cuando ella fue la que constituyó la propiedad horizontal y nombró un administrador provisional antes de hacer la entrega de los bienes a los propietarios como lo establece el artículo 52 de la Ley 675 de 2001³.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Revisó: AM
Elaboró: HATM

² Ver respuesta a la pregunta 4 del radicado 4120-E1-110278, contestado a través del oficio 1200-E2-110278 del 2 de octubre de 2009.

³ “Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”