

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-07-2025 21:03
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0040140 Fol:0 Anex:0 F.A:0
ORIGEN 20192 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO [REDACTED]
ASUNTO CONSULTA - ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
OBS

2025EE0040140



ASUNTO: Consulta – Asambleas extraordinarias en Propiedad Horizontal
Radicado 2025ER0080032 de 25/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 25/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con las asambleas extraordinarias en el régimen de Propiedad Horizontal; al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTAS 1, 2 Y 3:

- "1. ¿Con cuántos días de anticipación debe convocarse una asamblea extraordinaria cuando el Reglamento de Propiedad Horizontal no establece un término específico, y la Ley 675 de 2001 tampoco lo define?"*
- 2. ¿Quién determina que los temas a tratar en una asamblea extraordinaria son de carácter urgente o importante, y qué criterios deben tenerse en cuenta?"*
- 3. ¿Es jurídicamente válido que uno de los puntos a tratar en una asamblea extraordinaria sea la propuesta de actualización o revisión del Manual de Convivencia?" (Sic).*

En primer término, es pertinente advertir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional. No obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

La asamblea general de propietarios constituye el órgano supremo de decisión en la persona jurídica que nace con la constitución del régimen de propiedad horizontal³.

³ **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.

Su función principal es la de deliberar y decidir sobre los asuntos de interés común de la copropiedad, y sus decisiones son obligatorias para todos los propietarios, aun para quienes no hayan asistido a las reuniones o hayan votado en contra, siempre que se hayan adoptado conforme a la ley y el reglamento.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001⁴ establece que la asamblea podrá reunirse de manera extraordinaria cuando lo considere conveniente el administrador, el consejo de administración (si existiere), el revisor fiscal o cuando lo solicite un número plural de propietarios que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de la propiedad.

La ley no fija un término específico para realizar la convocatoria de asambleas extraordinarias, a diferencia de las asambleas ordinarias, cuyo término mínimo de convocatoria es de quince (15) días calendario. En ausencia de previsión en el reglamento de propiedad horizontal, de manera respetuosa se recomienda aplicar de forma analógica dicho término, atendiendo a los principios de publicidad y participación.

La urgencia o importancia de los asuntos objeto de una asamblea extraordinaria debe evaluarse en el marco de las funciones del administrador o del consejo de administración (si existiere), quienes están facultados para convocar este tipo de reuniones. Los criterios para tal determinación deberán estar fundamentados en la necesidad de tomar decisiones que no puedan postergarse hasta la asamblea ordinaria, o que afecten sustancialmente el funcionamiento de la copropiedad, pero en todo caso dependerá del caso particular de cada copropiedad, analizando las necesidades urgentes o imprevistas que ameriten una pronta solución, tales como reparación de ascensores, bombas de agua, filtraciones que pongan en riesgo la estructura de la construcción sobre los cuales sea necesario recaudar expensas comunes extraordinarias.

Sobre la inclusión de la propuesta de actualización o revisión del Manual de Convivencia como punto del orden del día de una asamblea extraordinaria resulta jurídicamente procedente, siempre que dicho asunto se relacione con el interés

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.

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.

⁴ **ARTÍCULO 39. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

general de la comunidad y no vulnere disposiciones legales superiores ni contravenga lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal. La competencia para su adopción dependerá de las reglas establecidas en dicho reglamento y, en ausencia de regulación específica, se aplicarán las mayorías previstas en la Ley 675 de 2001 para decisiones de esa naturaleza.

En mérito de lo expuesto, se concluye que las disposiciones relativas a la celebración de asambleas extraordinarias en el régimen de propiedad horizontal deben observar lo previsto en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo referente a su convocatoria, competencias, orden del día y mayorías decisorias. En ausencia de previsiones específicas en el reglamento de propiedad horizontal, es jurídicamente viable acudir a la aplicación analógica de las normas que rigen las asambleas ordinarias, en atención a los principios de publicidad, participación y debido proceso.

Asimismo, se reitera que la inclusión de asuntos como la actualización del Manual de Convivencia en el orden del día de una asamblea extraordinaria resulta jurídicamente procedente, siempre que no se contravengan normas superiores ni lo dispuesto en el reglamento, y se observe el régimen de mayorías aplicable

CONSULTAS 4 Y 5:

"4. ¿Durante la lectura del orden del día, la asamblea puede proponer y aprobar con votación la inclusión de nuevos temas? De ser así, ¿qué requisitos o limitaciones se deben observar?"

5. ¿El tratamiento de asuntos no incluidos previamente en el orden del día (como el Manual de Convivencia u otros) puede constituir un vicio de trámite que invalide las decisiones adoptadas?" (Sic)

En aras de responder las consultas transcritas, se partirá del supuesto que se continua frente al escenario de una asamblea extraordinaria. Así, tal como fue expuesto en anteriores acápite, entre los asuntos que pueden ser abordados en una asamblea extraordinaria se encuentran aquellos que no pueden ser postergados, como: aprobación de recursos para gastos imprevistos, atención a calamidades, designación de administrador por vacancia, y también modificaciones al Manual de Convivencia, siempre que el reglamento no imponga un procedimiento o mayoría especial para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001⁵, en el desarrollo de las reuniones de la asamblea general de propietarios no es jurídicamente viable adoptar decisiones sobre asuntos que no hayan sido previamente incluidos en el orden del día. Esta prohibición tiene por finalidad garantizar el principio de publicidad, el derecho a la participación informada de los propietarios, y la seguridad jurídica en los procesos decisorios de la copropiedad. En consecuencia, cualquier deliberación o votación que se lleve a cabo sobre temas no convocados

⁵ **Ley 675 de 2001, artículo 39 Parágrafo 1º.** En las reuniones de la asamblea no se podrán tomar decisiones sobre temas que no estén previamente incluidos en el orden del día.

puede ser objeto de nulidad por vicio de procedimiento, resaltando que el mecanismo idóneo para validar si las decisiones que se adoptan en la Asamblea general de la propiedad horizontal se ajustan a derecho, es de instancia judicial, conforme a la figura jurídica de que trata el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual indica:

"ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*

De acuerdo con el artículo anterior, se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Así, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que presuntamente contraríen la Ley 675 de 2001, por competencia, podrán ser impugnadas ante los jueces de la república, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 390 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

"Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

<Numeral corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. (...)"

Para el efecto, tal acción judicial debe interponerse dentro del plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha del acta de Asamblea general de propietarios, objeto de impugnación. Al respecto, la referida norma establece:

"(...) Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo. (...)"

Ahora, respecto de los requisitos de la demanda, el artículo 82 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) señala:

*"(...) **Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:***

1. La designación del juez a quien se dirija.

2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

8. Los fundamentos de derecho.

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De la norma citada, se resalta lo expuesto en el numeral 6, en consideración que reconoce que es procedente referir las pruebas que se encuentren en poder del demandado, como lo sería el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

En ese sentido, esta Oficina encuentra procedente concluir que el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal no es un requisito de presentación de la demanda, pero sí un requisito para debatir y desarrollar el litigio, por lo que será indispensable, desde la interposición de la demanda, solicitar al Juez que ordene la incorporación de la prueba que no ha sido posible obtener de quien tendría la calidad de demandado.

Para la evaluación del caso concreto y la procedencia de la acción judicial, se sugiere consultar a un profesional del derecho, para que, conforme a su idoneidad, pueda determinar su pertinencia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080032, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Rafael Enrique Martínez Noriega
Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁶ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.