

2024EE0036455



Bogotá, D.C.

Señor

[Redacted Address]

Asunto: Consulta –Integración Consejo de Administración
Radicado – 2024ER0048662 del 12/04/2024
Recibido - en la Oficina Asesora Jurídica el 17/04/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual plantea controversias relacionadas con la integración del consejo de administración, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo²

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:

CONSULTA :

*"¿Esta permitido que un propietario ausente en asamblea sea elegido como consejero de la propiedad horizontal?
¿En caso de que no fuese permitido lo anterior, si una asamblea decide nombrar como consejero a una persona ausente, se consideraría valida esa elección?".*
(sic)

En primer lugar, respecto de los miembros de la asamblea general en una copropiedad, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 consagra:

"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.*

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" (Subrayado extra texto)

Según el citado artículo, la asamblea general de copropietarios de un conjunto o edificio debe estar integrada por los propietarios de bienes privados que son las personas a las cuales la ley les otorgó el derecho de deliberar y votar en ese órgano de dirección de la copropiedad y, adicionalmente, la ley también permite que los representantes o delegados de esos propietarios de bienes privados puedan integrar la asamblea general, siempre y cuando lo hagan en representación del propietario del bien privado respectivo.

Respecto al consejo de administración el artículo 53 de la Ley 675 de 2001³ señala lo siguiente:

"ARTÍCULO 53. OBLIGATORIEDAD. *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.*"⁴ (Subrayado fuera de texto)

La Ley 675 de 2001 señala en el artículo transcrito, que pueden ser elegidos miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales ni restricciones.

Aclarado todo lo anterior y teniendo en cuenta el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 "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", se establece que los miembros del consejo de administración de la propiedad horizontal deben ser elegidos por la asamblea de copropietarios. Sin embargo, no se especifica directamente si un propietario ausente en la asamblea puede ser elegido consejero.

En general, las decisiones tomadas en una asamblea deben ser adoptadas de acuerdo con los procedimientos establecidos en la ley y los reglamentos de la propiedad horizontal.

Si la ley o los reglamentos de la propiedad horizontal establecen que un propietario ausente en la asamblea no puede ser elegido consejero, entonces esa elección no sería válida. Así, una vez verificada la Ley 675 de 2001, ésta no hace referencia al tema directamente; por lo tanto, esta Oficina recomienda respetuosamente revisar el reglamento interno de la copropiedad para determinar si un propietario ausente puede ser elegido como consejero y qué procedimientos deben seguirse en caso de elecciones durante una asamblea.

³ *Ibídem.*

⁴ *Ibídem, artículo 53.*

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0048662, 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 28⁵ 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:

Johana Marcela Cardona Galeon
Abogada (Contratista)
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁵ **"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.