

2024EE0038952



Bogotá, D.C.

Señor

[Redacted]

Asunto: Consulta – Reuniones por derecho propio
Radicado 2024ER0050934 del 16/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16/04/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con las reuniones por derecho propio y segunda convocatoria, al respecto 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.

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:

"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

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.

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:

"Ante la no convocatoria a una asamblea general de propietarios, dentro de los términos señalados en el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001 se decidió realizar una asamblea por derecho propio como lo dice el Artículo 40 de la citada ley, para el año 2024 este día quedó fijado en el lunes 01 de abril de 2024, no se hizo convocatoria pues esta está fijada en la mencionada ley.

El día 01 de abril pasadas las 8 pm, NO hubo quorum deliberatorio. Solicito me respondan las siguientes preguntas:

1.- ¿Era posible convocar a reunión de segunda convocatoria al no alcanzarse el quorum deliberatorio en la asamblea por derecho propio?"(Sic)

2.- ¿Esta reunión de segunda convocatoria se podía realizar bajo el Artículo 41 de la Ley 675 de 2001?

La reunión por derecho propio no necesita convocatoria, pues esta se encuentra en la misma ley y el Artículo 41 hace referencia al "anterior artículo", es decir al Artículo 40."

Con relación a su consulta, el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, estipula:

"Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m)."

Esto quiere decir que, si por alguna razón no fue posible convocar a la asamblea ordinaria, los copropietarios pueden reunirse por derecho propio teniendo en cuenta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, el día y fecha que se estipule allí, no siendo necesario que se convoque, no obstante, podrá hacerse un aviso (si se quiere), para que los copropietarios se enteren de dicha reunión.

De igual forma, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente con relación al quórum y mayorías en las sesiones de asamblea general:

« **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 representados en la respectiva sesión.* »
(Subrayado fuera del texto)

De lo anterior es posible concluir que, de no haberse convocado la asamblea general dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, se considera viable realizar la reunión por derecho propio. Esta última deberá sesionar 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.

Ahora bien, es importante mencionar lo dispuesto en el artículo 41 del régimen de propiedad horizontal, que indica:

"ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. *Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo."*

Como se puede observar, en caso de que la convocatoria a la asamblea no culmine en la celebración de la reunión por falta de quórum, se debe convocar una nueva reunión la cual tendrá lugar el tercer día hábil siguiente a la fecha de convocatoria inicial a las ocho (8) de la noche, salvo que el reglamento de la copropiedad determine algo distinto.

En esta segunda convocatoria se sesiona y decide con el número plural de propietarios que asistan a la asamblea, sin importar el número de coeficientes

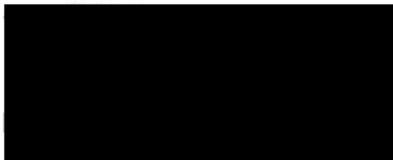
que se representen en la reunión, resaltando que en la convocatoria se debe dejar constancia de este asunto.

Por lo tanto y una vez aclarado el articulado anterior, para el caso en estudio no sería viable realizar una reunión de segunda convocatoria teniendo en cuenta que la normativa solo permite una única convocatoria en este contexto. La segunda convocatoria es para llevar a acabo la continuidad de las reuniones ordinarias.

El Artículo 41 de la Ley 675 de 2001 establece que, si en la reunión convocada por derecho propio no se logra el quórum deliberatorio, se debe realizar una nueva convocatoria conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la misma ley. Esto implica que, en caso de no alcanzar el quórum necesario en la reunión por derecho propio, se debe realizar una convocatoria adicional, aplicando nuevamente las disposiciones del artículo 40, mas no aplicando una segunda convocatoria cumpliendo el procedimiento que establece el artículo 40.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0050934, 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 28³ 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 Hernández Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

³ **"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.