

2024EE0038953



Bogotá, D.C.

Señora

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Asunto: Consulta –Asamblea de Propietarios
Radicado 2024ER0051178 del 16/04/2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 18/04/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual requiere información sobre las asambleas generales de propietarios, 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.

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 equiparán 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 1:

"¿En una Asamblea General de Propietarios puede dos personas que tiene la propiedad de un inmueble participar con voz en cada intervención o legalmente como es el procedimiento, podrá solo una persona intervenir para la misma propiedad, pues suele suceder que ella y el esposa siendo propietarios de la misma unidad intervienen sin tener ningún límite para ello?" (Sic)

La asamblea general por disposición legal está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevé la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

Es menester manifestar que la Ley 675 de 2001, en su artículo 37 establece:

"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 (...)"

Esta ley dispone que serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace³.

Conforme lo dispone el inciso 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 el voto de cada propietario equivale al porcentaje del coeficiente de propiedad de cada una de las unidades residenciales que conforman la propiedad horizontal, es decir, que si asisten los dos propietarios de un bien privado a la asamblea general, solo uno de los dos podrá votar para las decisiones a tomar; lo que se permitiría es la participación con voz de ambos, sin embargo, es potestad de la asamblea general de propietarios la que determina la intervención de ambos en la respectiva reunión de asamblea.

CONSULTA 2:

"¿En [REDACTED] (persona jurídica) cuenta con la propiedad de 12 unidades quien otorga poder a través del representante Legal del mismo a tres particulares quienes asisten con voz y voto, ya que en el reglamento de propiedad horizontal existe una limitante que máxime una persona podrá representar cuatro (4) unidades podrán participar en el consejo de administración cuando son delegados por esta persona jurídica?"

¿Puede un propietario de un inmueble ser elegido para ser miembro del Consejo de Administración, pero este a su vez presenta un poder otorgado por un propietario quien le le da poder para ser elegido en el Consejo de administración de otra unidad de vivienda, en la primera reunión del Consejo, este propietario manifiesta que su voto vale por dos puesto que esta representando dos unidades, es cierto que un mismo propietario puede tener dos votos sobre unidades diferentes?".(sic) -

El artículo 53 de la Ley 675 de 2001⁴ 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."⁵ (Subrayado fuera de texto)

³ Artículo 43 de la Ley 675 de 2001.

⁴ Ibidem.

⁵ Ibidem, artículo 53.

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.

El derecho de ser parte del consejo de administración y de la asamblea general está en cabeza del propietario y, en ese sentido, cuando se habla de propietario del bien privado, se trata de la persona que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, quien tiene " (...) *el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno*"⁶ y, por tanto, terceros distintos al propietario, no tendrían derecho de ser miembros del consejo de administración y, solo podrán ser parte de dicho órgano, siempre y cuando exista un poder especial a través del cual se dé la autorización para que ese tercero pueda ser parte o integrar el consejo de administración.

Sin embargo, el tema de delegación puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraríe lo dispuesto en la ley en mención, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1^o⁷ del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

En ese orden, debe revisarse tanto el poder presentado por el delegado donde se determina que facultades le fueron dadas al mismo por parte del propietario, subrayando que este solo puede actuar frente a lo que sea expresamente indicado en el poder.

Ahora bien, para dar mayor claridad al tema, es necesario aclarar en qué consiste la figura de la delegación, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, se debe acudir al sentido natural de las palabras⁸. El sentido natural de la palabra delegado es: "*-a Participio de <<delegar>> @ n. Persona comisionada por otra para actuar en su nombre.*", y a su vez delegar significa: "*tr. e intr. Autorizar una persona a otra para que obre en representación suya en algún asunto.*"⁹, por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta.

Conforme a lo anterior, y teniendo en cuenta que la delegación en el Consejo de Administración se da en la misma forma y bajo los mismos requisitos que en la asamblea de copropietarios, pero en este caso bajo el tenor del artículo 53 de la Ley 675 de 2001, es decir que pueden existir delegados, se debe mencionar que si bien la norma no hace mención de que los delegados deben ostentar la calidad de propietarios, el reglamento de la copropiedad si puede reglamentar este

⁶ Código Civil; artículo 669.

⁷ (...) Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

⁸ Código Civil, Artículo 28, "Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal."

⁹ Las definiciones de delegado y delegar fueron consultadas en: Moliner M., (2004), DICCIONARIO DE USO DEL ESPAÑOL, (2ª Edición, Tomo I), Gredos, Madrid, pág. 883.

aspecto, por lo que se deberá revisar el mismo para tener certeza de las calidades que los delegados deben tener para pertenecer al consejo de administración.

Así las cosas, es pertinente indicar que la facultad otorgada por la ley para que los propietarios puedan designar un representante o delegado está dispuesta para garantizar el derecho a la participación que estos ostentan para la toma de decisiones en relación con el funcionamiento de la copropiedad, adicionalmente, las decisiones adoptadas por el representante o delegado autorizado por el propietario de una unidad privada para participar en la asamblea general en su nombre, con voz y voto, generan efectos jurídicos que comprometen directamente al representado.

Aunado a lo anterior, es de enfatizar que la delegación se da para ser elegido miembro del consejo, lo que la ley no autoriza ni permite es que dicho miembro otorgue poder o delegue a otra persona que no sea miembro del consejo para que lo represente en las sesiones del consejo, para ello existe la figura de suplente, el cual tuvo que ser elegido en asamblea general de propietarios.

De otro lado, la Ley 675 de 2001 no establece los formalismos que se deben cumplir para ostentar la condición de delegado de los propietarios de unidades privadas para ser miembro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, se considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario¹⁰, resaltando que siempre se debe tener en cuenta que el poder o autorización de delegación contenga tal facultad de manera expresa, es decir, que pueda postularse para ser miembro del consejo de administración e incluso para adoptar decisiones en el mismo.

CONSULTA 3.

"¿Podrá dos propietarios solicita una auditoria a los estados financieros año 2023 cuando ya fueron aprobados por la Asamblea General de Propietarios?" (sic)

Es importante indicar que cualquier propietario tiene derecho a recibir informes financieros de la copropiedad, obligación que recae en cabeza del administrador, quien deberá suministrar la información certificada y dictaminada por parte del Revisor Fiscal cuando este exista, conforme lo regula el artículo 51 de la Ley 675 de 2001:

"La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...) 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto

¹⁰ La delegación para ser parte de las Asambleas Generales de Propietarios y/o Consejo de Administración bien podría hacerse a través de un poder general, un poder especial o una autorización, entre otros.

de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)"

Conforme a lo dispuesto en la norma, no existen requisitos en la Ley para que uno o varios copropietarios realicen una auditoría, le corresponde a la administración de la copropiedad establecer procedimientos que se ajusten a las disposiciones legales.

Es necesario aclarar que, de contar en la copropiedad con la figura del Revisor Fiscal, este no tiene la función de ser auditor, pues sus funciones solamente serán las establecidas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley".

Así las cosas, las aclaraciones que resulten pertinentes por parte de los propietarios, pueden ser solicitadas al administrador de la copropiedad, pero ello no puede equipararse a una auditoría de estados financieros, el cual termina con la expedición de un dictamen.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0051178, 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 28¹¹ 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
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

¹¹ **"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.

