Bogotá, D.C.

Señora
[redacted]

ASUNTO: Consulta - Varios PH.
Radicado 2024ER0055247 de fecha 22/04/2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 22/04/2024

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual se plantean controversias relativas a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001[1], 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 2011[2], 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 2° 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 2005[3] estableció que:

---

[1] *"Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"*
[2] *"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. (...)"
[3] *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 1:

> *"1) ¿ En qué parte de la Ley 675 de 2001, sus modificaciones o normas complementarias facultan a la Revisora Fiscal, o Representante Legal, o Junta Administradora, para ordenar el cierre del registro de asistencia a la Asamblea General Ordinaria, con el fin de impedir a los copropietarios que llegan con posterioridad a la reunión, la posibilidad de ejercer su derecho de participación, elección y voto, cuando la misma se está adelantando, pero aún no ha concluido. ?"* (sic)

Sea lo primero señalar que este Ministerio no tiene dentro de sus competencias resolver asuntos de carácter particular, únicamente emite conceptos relacionados con temas o materias que son objeto de regulación por esta Cartera conforme a la competencia asignada por la ley. En este sentido ofrece orientación a la ciudadanía en temas de carácter general.

Una vez revisada la Ley 675 de 2001, se determina que esta no contiene disposiciones específicas que faculten a la revisora fiscal, al representante legal o a cualquiera de los órganos de administración para ordenar el cierre del registro de asistencia a la asamblea general ordinaria con el fin de impedir a los copropietarios llegar con posterioridad a la reunión y ejercer su derecho de participación, elección y voto.

El cierre del registro de asistencia a la asamblea general ordinaria debe realizarse de acuerdo con lo establecido en los reglamentos de propiedad

horizontal, asegurando siempre el ejercicio pleno de los derechos de los copropietarios. Por lo tanto, esta Oficina Asesora respetuosamente recomienda revisar detalladamente el reglamento interno de la propiedad horizontal con el fin de verificar todo lo relacionado frente a la asistencia de los copropietarios a las asambleas.

CONSULTA 2:

> *"2) ¿ Esta falta de registro de las personas que asistieron pero no se les permitió el registro, puede dar lugar a que la administración inicie proceso sancionatorio por inasistencia.?"* (sic)

Con respecto a la imposición de sanciones, es preciso remitirse a lo señalado en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001:

> *"**ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:*
>
> *1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.*
>
> *2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.*
>
> *3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.*
>
> ***PARÁGRAFO**. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo."*

Acto seguido, el artículo 60 de la Ley 675 de 2001 establece:

> *"**ARTÍCULO 60.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias*

atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

***PARÁGRAFO**. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley."* (Subrayado fuera de texto)

Al tenor de lo transcrito, es posible afirmar que la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, este último cuando exista y se le haya atribuido esta facultad en el reglamento de propiedad horizontal, pueden imponer las sanciones establecidas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, ante el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento, siempre y cuando se tengan en cuenta entre otros, los siguientes aspectos:

1. Para poder imponer sanción por inasistencia a la asamblea (ordinaria o extraordinaria), será necesario que el reglamento de propiedad horizontal consagre la inasistencia a estas reuniones como una de las obligaciones y conductas que serán objeto de sanción, así mismo que establezca específicamente las sanciones que procederán en este caso, multa u otra, y en este caso en particular que el reglamento establezca el horario o tiempo de espera para no permitir dichos registros.

2. Se le permita al propietario que será sancionado por no asistir, su derecho a la legítima defensa. El procedimiento aplicable para la imposición de la sanción será el establecido en el reglamento de la propiedad horizontal. Es preciso que se realice la notificación del proceso sancionatorio, brindándole la oportunidad al propietario de presentar descargos y las pruebas que pretenda hacer valer, cumplir con el debido proceso y respetar los derechos de defensa, contradicción e impugnación.
3. El órgano competente, bien sea la asamblea o el consejo, deberá valorar los argumentos planteados por el propietario a fin de establecer si existe o no justa causa y con base en ello decidir la sanción aplicable.

En conclusión, deberá revisarse lo señalado en el reglamento de la propiedad horizontal para determinar la viabilidad de la imposición de la sanción en caso de que los copropietarios hubiesen llegado de manera tardía a la asamblea general y no se les permitiera su participación.

CONSULTA 3:

"3) ¿ Al impedir el registro de asistencia de un determinado número de personas, las cuales se les impidió su derecho a participar, elegir y ser elegido, no se generó una causal para solicitar jurídicamente que ordene la repetición de la Asamblea ?"

De acuerdo lo consultado y teniendo en cuenta que esta cartera no es autoridad judicial para determinar la legalidad de las actuaciones de los órganos de administración de la propiedad horizontal, es importante mencionar que cuando no se esté de acuerdo con las decisiones tomadas en asamblea existe la figura de la impugnación establecida en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001:

> *"**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, quienes se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general son el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Adicionalmente, se deberá tomar en consideración los parámetros que están descritos en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad y la Ley 675 de 2001, para hacer efectiva la impugnación de las decisiones de la asamblea general, con el fin de establecer si las decisiones adoptadas se encuentran en contra vía de lo establecido en el reglamento y la ley.

Cuando una o más personas entran en desacuerdo con lo decidido o notan en las decisiones de las asambleas generales de propietarios que van en contravía de los preceptos legales, la norma en mención otorga facultades para atacar lo consignado en el acta ante la autoridad judicial competente.

Así mismo, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que contrarían 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 382 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

> *« […]. 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. »*

Así mismo, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que contrarían 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. (…)"*

Es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0055247, 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 28[4] 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,

[redacted]

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:	**Revisó:**	**Aprobó:**
Johana Marcela Cardona Galeon Abogada Contratista. Oficina Asesora Jurídica	Juan Sebastian Hernandez Yunis Coordinador Grupo de Conceptos Oficina Asesora Jurídica	Nelson Alirio Muñoz Leguizamon Jefe Oficina Oficina Asesora Jurídica

[4] ***"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.*