

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01_07_2025-15-12
Al Contador Ciro Este No. 2025EE0038389 Al: 6 Anex. 0 FAS 9
ORIGEN: [REDACTED]
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: RESPUESTA
ORS

2025EE0038389



ASUNTO: Consulta – Quorum y decisiones consejo de administración
Radicados 2025ER0074484 del 16/06/2025
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 16/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con el quorum para la toma de decisiones del consejo de administración, 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:

"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

¹Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "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.

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

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:

" (...) cual es el número para integrar quorum para reuniones de Consejo de administración que permita este órgano tomar decisiones?"

Es de indicar que la Ley 675 de 2001 busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración, así las cosas, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal³. Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración si lo hubiere y el administrador del edificio o conjunto⁴.

En ese sentido, es preciso señalar que la Ley 675 de 2001, establece en el artículo 36, los órganos de dirección de la administración de la propiedad horizontal, dentro de los cuales se incluyen:

"ARTÍCULO 36. *Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto"*.

³ Artículo 32 de la Ley 675 de 2001

⁴ Artículo 36 de la Ley 675 de 2001

En consecuencia, el consejo de administración es un órgano de la propiedad horizontal que tiene como finalidad servir de intermediario entre los copropietarios y el administrador. Su principal función consiste en tomar decisiones para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica, además de coordinar, orientar y asesorar a la administración de turno.

La elección de los consejeros es realizada por la asamblea de propietarios mediante quórum, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 45⁵ de la mencionada Ley 675 de 2001.

El consejo de administración debe estar conformado por un número impar de integrantes, por lo que será necesario que se constituya con mínimo tres (3) miembros, de los cuales es preciso que sean propietarios, o sus delegados, lo anterior conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 en los siguientes términos:

"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.*

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal".

De la norma transcrita es preciso subrayar que en los conjuntos residenciales es potestativa la conformación del consejo de administración, contrario a los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con más de treinta bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos los cuales deben tener un consejo de administración, el cual se integra con un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios⁶.

En conclusión, se evidencia que desde la norma se señalan los mínimos requeridos para la conformación del consejo de administración, definiendo su integración por un número impar de tres (3) o más propietarios, en adición, se señala que será potestativo definir el organismo en el reglamento de propiedad horizontal, por lo

⁵ 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 y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión*

⁶ 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

anterior, es oportuno realizar la revisión de los efectos derivados de la inclusión de los elementos particulares dentro del respectivo reglamento.

Respecto al quorum para las decisiones del consejo de administración, el artículo 54 de la Ley 675 de 2001 señala lo siguiente:

"ARTÍCULO 54. QUÓRUM Y MAYORÍAS. *El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad."*

Conforme a la norma en cita, el Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, a menos que el reglamento de propiedad horizontal señale un quorum especial, caso en el cual deberá estarse a lo dispuesto en el reglamento.

Así, debe entenderse que el quorum es el número mínimo de miembros que debe estar presente en el órgano para que pueda deliberar o decidir. Igualmente, la interpretación que se desprende de la norma citada anteriormente, se debe entender que se habla del voto favorable de la mitad más uno de los asistentes.

Vale la pena precisar que, si bien lo relacionado con el funcionamiento del consejo de administración no está regulado en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal puede entrar a regularlo ya que según el inciso 9 del artículo 5 de la Ley 675, señala que en el reglamento "se incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica (...) y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto".

De ahí que, el consejo de administración es el órgano encargado de la administración y buen funcionamiento del edificio o conjunto residencial, debe actuar conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la asamblea de copropietarios y puede decidir sobre las sanciones a imponer a los copropietarios que incurran en morosidad, siempre y cuando estas sanciones estén contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Por consiguiente, durante el periodo para el cual fue elegido el Consejo de Administración, las decisiones sobre los asuntos de su competencia serán válidas siempre que hayan sido tomadas con el quórum necesario para deliberar y decidir señalado en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal.

Finalmente, es necesario tener presente que el reglamento de propiedad horizontal como acto de constitución de la persona jurídica de derecho privado, denominada copropiedad, es fundamentalmente un acto privado regido por la autonomía de la voluntad de sus miembros quienes dentro de los límites del orden jurídico pueden establecer los parámetros para ejercer las funciones en los órganos de administración,

sin contrariar la Ley 675 de 2001 ni vulnerar los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución Política.

De ahí que, si el reglamento de propiedad horizontal vulnera alguna de las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, debe acudirse a lo estipulado en el párrafo 1 del artículo 5º de la mencionada ley: *"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."*

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2025ER0074484, 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 28⁷ 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:

Gisella Chadid Bonilla
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

⁷ **"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.