

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 24-04-2025 07:10
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0036531 Fol:6 Anex:0 F.A:6
ORIGEN 20107 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON
DESTINO [REDACTED]
ASUNTO CONSULTA - CUÓRUM ASAMBLEA GENERAL E IMPUGNACIÓN DE SUS DECISIONES EN LA
GBS

2025EE0036531



Asunto: Consulta – Cuórum asamblea general e impugnación de sus decisiones en la propiedad horizontal.
Radicados 2025ER0064696 del 26 de mayo de 2025
Recibida en la Oficina Asesora Jurídica el 27 de mayo de 2025

Cordial Saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la cual presenta varias inquietudes relacionadas con el cuórum de la asamblea general de propietarios y la acción de impugnación de sus decisiones en un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal definido en la Ley 675 de 2001; al respecto, se exponen algunas consideraciones en relación con su planteamiento, 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.

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. (...)"

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 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. "LAS DECISIONES DE MAYORÍA CALIFICADA, CORRESPONDEN AL 70% DE LOS COEFICIENTES DE LOS PROPIETARIOS TOTALES, O A LA DE LOS ASISTENTES A LA REUNIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA?"
2. ¿EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS SE PUEDEN APROBAR CUOTAS EXTRAORDINARIAS CON COEFICIENTE DE COPROPIEDAD TOTAL INFERIOR AL 70% Y QUE DICHA CUOTA SUPERE MÁS DE CUATRO VECES EL VALOR DE LAS EXPENSAS COMUNES? ¿CUÁL ES EL COEFICIENTE QUE SE DEBE EXIGIR PARA TAL APROBACIÓN DE GASTO EXTRAORDINARIO?"
3. ¿LAS NULIDADES DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS ESTÁN SOMETIDAS AL TÉRMINO DE CADUCIDAD DE DOS MESES (QUE SE REQUIERE PARA LA IMPUGNACIÓN) A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN DEL ACTA RESPECTIVA?"
4. ¿QUE ACCIÓN JUDICIAL SE PUEDE INICIAR EN CASO DE NO HABERSE IMPUGNADO UN ACTA DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A SU PRESUNTA PUBLICACIÓN?"
5. ¿QUE REQUISITOS DEBEN CUMPLIR LOS PODERES QUE OTORGUEN COPROPIETARIOS PARA QUE LOS REPRESENTEN EN LAS ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS?"
6. TIENEN DERECHO A VOZ Y VOTO LOS COPROPIETARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN

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

MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES? (...)”.

Con el objeto de resolver la consulta elevada, esta Oficina Asesora Jurídica presenta los siguientes presupuestos:

A. Respuestas interrogantes 1, 2 y 6.

- **Asamblea general de propietarios.**

Respecto de la asamblea general, el inciso 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, dispone:

“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 y negrilla fuera de texto)

Sobre el carácter ordinario y extraordinario de las reuniones de Asamblea general, el artículo 39 de la ley en comento, establece:

“Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá **ordinariamente** por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, **dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal;** con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, **considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.** La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma **extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten,** por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. **Tratándose de asamblea extraordinaria,** reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, **en el aviso se**

insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. *La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.*” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Frente al caso de la consulta y considerando el carácter extraordinario de una Asamblea general de copropietarios, esta sólo debe ser convocada y realizada bajo los siguientes presupuestos:

- Ante necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto.
- El aviso de su convocatoria debe tener inserto el orden del día a desarrollar.
- No es procedente tomar decisiones sobre temas o asuntos no contemplados en el orden del día establecido en la convocatoria.

Para la determinación del coeficiente, el reglamento de propiedad horizontal de un edificio o conjunto, según la destinación, debió considerar lo establecido en los artículos 26 y 27 de la Ley 675 de 2001, respectivamente, de los cuales se puede precisar³ que:

- En propiedad horizontal residenciales, los coeficientes de copropiedad se calculan teniendo en cuenta la participación del área privada construida de cada bien de dominio particular, en el área total de todo el edificio o conjunto.
- En propiedad horizontal de uso comercial o mixto, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con el valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.
- En los parqueadores y depósitos, para el cálculo de los coeficientes se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.
- El área privada libre del edificio o conjunto se determinará en proporción al área privada construida; no obstante, se deberán indicar los factores de ponderación utilizados en el reglamento de la copropiedad.

Bajo los presupuestos indicados, para establecer cada uno de los cuórum que se deben considerar para la celebración de la Asamblea de propietarios, así como para la adopción de decisiones una vez integrada, deberá consultarse el reglamento de la propiedad, documento en el cual se encuentran definidos los coeficientes de propiedad para cada bien de dominio privado y de esta forma, se conocerá a cuanto equivale el voto de cada uno de sus propietarios.

- **Cuórum deliberatorio, decisorio y calificado en Asambleas generales de edificios o conjuntos.**

Para el efecto, el 45 de la Ley 675 de 2001, dispone:

³ Concepto radicado N°. 2022EE0057574 del 15 de junio de 2022.

"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.**

*Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, **se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto.** Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.*

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas."

Al respecto, es pertinente señalar que por disposición del artículo 37 de la norma ibidem, la asamblea general de una propiedad sometida a régimen de propiedad horizontal se constituye o integra por la reunión de los propietarios de los bienes privados, con el cuórum y las condiciones previstas en el reglamento, precisando que el voto de cada propietario "equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado".

Ahora, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, se puede comprender que:

1. La asamblea general sólo puede sesionar con la integración de un número plural de copropietarios de unidades que representen más de la mitad de los coeficientes de propiedad. A este **cuórum** se le denomina **deliberatorio**, porque es el mínimo requerido para que la asamblea general, conformada por los propietarios, pueda realizar la sesión o reunión.

De no constituirse dicho cuórum para celebrar una asamblea convocada, procede la aplicación del artículo 41 de la Ley 675 de 2001, que se refiere a las reuniones de segunda convocatoria.

2. La asamblea general de una propiedad horizontal debe tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad asistentes y representados en la respectiva sesión. Este cuórum se llama **decisorio**, porque sólo con la votación que represente ese número de coeficiente, puede entenderse que una decisión ha sido adoptada válidamente por la asamblea y puede obligar a quienes conformen la propiedad horizontal.
3. Para los casos expresamente señalados en el artículo 46 de la Ley 675/2001, se exige un cuórum con una mayoría del 70% de los coeficientes que integren el edificio o conjunto, esta clase de cuórum se denomina **cuórum calificado**,

que correspondería a las mayorías especiales requeridas para la adopción de determinadas decisiones por parte de la Asamblea general de propietarios.

Frente al establecimiento de esta clase de cuórum en el reglamento de los edificios o conjuntos, el legislador definió una restricción en el inciso 2 del artículo 45 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que no pueden establecerse en tales reglamentos, mayorías que superen el 70%, salvo para decidir sobre la extinción de la persona jurídica que se somete al régimen de propiedad horizontal.

Sobre el cuórum calificado, la Ley 675 de 2011, en su artículo 46, señaló expresamente las decisiones respecto de las cuales la Asamblea general de propietarios debe acreditar su cumplimiento, así:

*"(...) **Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad **que integran el edificio o conjunto**:*

(...)

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

(...)

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En cumplimiento de tales presupuestos, las decisiones que se adopten por parte de la Asamblea general se constituyen 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, tal y como lo dispone el inciso final del artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

Así, conforme a la normativa citada, se resuelven sus interrogantes:

Interrogante 1: La mayoría calificada que refiere el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, se refiere al 70% de los coeficientes de la copropiedad, es decir, aquellos que integran o componen el edificio o conjunto.

Interrogante 2: En una asamblea general, sea de carácter ordinario o extraordinario, para la adopción de decisión relativa a la imposición de una expensa extraordinaria (independiente de su monto) o diferente a las comunes, requiere mayoría calificada, es decir, el 70% de los coeficientes que integran el edificio o conjunto, una votación

que represente un porcentaje inferior a ello, implicaría que no fue aprobada la decisión de tal imposición.

Interrogante 6: Debido a que el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 define quienes integran la asamblea general de propietarios y que tal presupuesto señala que *"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"*, esta Oficina Asesora Jurídica concluye que deberá consultarse el reglamento de la respectiva propiedad, para establecer su procedencia, es decir, sólo si el reglamento contempla esta medida, podría restringirse el derecho a voz y/o a voto de un copropietario en la asamblea general a causa de su mora en el pago por concepto de expensas comunes y previas las formalidades que para el efecto, allí se establezcan.

Sobre este supuesto fáctico, la Corte Constitucional en Sentencia T – 633 de 2003⁴, explicó:

"(...) De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos que se susciten entre los copropietarios y los órganos de administración."⁷ Se enfatiza entonces que a través de la acción de tutela exclusivamente se puede cuestionar la validez de las decisiones de tales órganos en la medida en que con ellas se vulneren derechos fundamentales de los ocupantes (...)". (Subrayado fuera de texto)

B. Respuestas interrogantes 3 y 4.

▪ Impugnación de decisiones

Esta Oficina resalta que el mecanismo idóneo para validar si las decisiones que se adoptan en la Asamblea general de la propiedad horizontal se ajustan a derecho, es de instancia judicial, conforme a la figura jurídica de que trata el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual indica:

"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, se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general, el administrador, el revisor fiscal y los

⁴ Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/t-633-03.htm> (Consultado el 16/06/2025)

propietarios de bienes privados.

Así, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que presuntamente contraríen 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. (...)"

Para el efecto, tal acción judicial debe interponerse dentro del plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha del acta de Asamblea general de propietarios, objeto de impugnación. Al respecto, la referida norma establece:

*"(...) **Artículo 382. 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. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Ahora, respecto de los requisitos de la demanda, el artículo 82 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) señala:

*"(...) **Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario**, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

1. La designación del juez a quien se dirija.

2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.**
7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.
8. Los fundamentos de derecho.
9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.
11. Los demás que exija la ley. (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De la norma citada, se resalta lo expuesto en el numeral 6, en consideración que reconoce que es procedente referir las pruebas que se encuentren en poder del demandado, como lo sería el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

En ese sentido, esta Oficina encuentra procedente concluir que el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal no es un requisito de presentación de la demanda, pero sí un requisito para debatir y desarrollar el litigio, por lo que será indispensable, desde la interposición de la demanda y en caso que no se cuente con la copia de la respectiva acta, solicitar al Juez que ordene la incorporación de la prueba que no ha sido posible obtener de quien tendría la calidad de demandado (es decir, del edificio o conjunto como persona jurídica).

Bajo los presupuestos indicados, se concluye respecto de los interrogantes planteados:

Interrogante 3: El término de caducidad para la acción judicial de impugnación de las decisiones de asamblea general de propietarios se debe contabilizar desde la fecha del acta y, a juicio de esta Oficina, este documento no es un requisito para la demanda, pues en caso que no sea posible obtenerla, en el escrito de la demanda podrá solicitarse al juez pueda requerir la prueba del demandado.

Interrogante 4: La Ley 675 de 2001 no contempla otra acción judicial como mecanismo para impugnar las decisiones de asamblea general. Sin embargo, su

artículo 58 contempla la posibilidad de acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos (entre los cuales el más conocido es la conciliación⁵).

C. Respuesta interrogante 5 – Poder para actuar y representar en Asamblea general de propietarios.

Cabe señalar que la Ley 675 de 2001 no establece aspectos relacionados con la autenticación de los poderes, y los requisitos sobre estos, de ahí que es importante dejar claro que el tema puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraría lo dispuesto en normas generales que se refieren a continuación y aplicables al caso.

Sobre el asunto es necesario abordar en primera medida la definición de *mandato*, por lo que se acude al artículo 2142 del Código Civil, que señala:

"ARTICULO 2142. <DEFINICIÓN DE MANDATO>. *El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario."

A su vez, el mismo código contempla que el contrato de mandato se perfecciona con la aceptación expresa o tácita del mandatario:

"ARTICULO 2150. <PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO>. *El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.
Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.
Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes."*

De igual manera, el artículo 2149 del Código en comento, establece que: *"el encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra"*.

Al respecto es necesario resaltar, que el representante o delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta, y que la ley que contiene el régimen de propiedad horizontal no establece formalismos que se deban cumplir para delegar el derecho de ser representado por otro propietario o tercero ante la asamblea.

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

⁵ Ley 2220 de 2022. «Por medio de la cual se expide el estatuto de conciliación y se dictan otras disposiciones.»

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, resaltando que siempre se debe tener en cuenta que el poder o autorización de delegación contenga las facultades de manera expresa.

En ese sentido, será necesario consultar lo contemplado en el reglamento del conjunto o edificio frente al particular, ya que vía reglamento se pueden determinar y establecer aquellos presupuestos que desea regular la asamblea de copropietarios, siempre y cuando no sea contrario a la Constitución ni la ley.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su consulta radicada bajo el número 2025ER0064696, 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 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1^o 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:

Marisol Serrano Rincón
Profesional Especializado
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

⁶ **“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.