

FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 12, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que no es posible la notificación personal conforme al artículo 67 de la norma referida, (el ciudadano no aporta la dirección física o electrónica para notificar) no fue posible notificar personalmente al ciudadano que eleva petición de forma anónima.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y La Oficina Asesora Jurídica Grupo de Conceptos, procede a surtir el trámite de la notificación mediante AVISO para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2025EE0028661 de fecha 26 de mayo de 2025 a través del cual se da respuesta a Derecho de petición de consulta de radicado 2025R0051895.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

Fecha de fijación 05/06/2025

Fecha de desfijación 11/06/2025



Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: respuesta a petición 2025R0051895

Elaboró: Gabriel Alejandro González Díaz
Revisó: Juan Sebastián Hernández
Fecha: 03/06/2025



Bogotá, D.C.

Señor
ANONIMO

ASUNTO: Consulta – lugar de reuniones de asamblea.
Radicado 2025ER0051895 del 30/04/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 30/04/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por la Alcaldía Mayor de Bogotá, en la que plantea inquietudes con respecto al lugar de realización de las reuniones de asamblea, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus planteamientos, 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

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. (...)"

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 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.

"Respetuosamente informe si está dentro los procesos legales que los administradores de propiedad horizontal realicen las asambleas extraordinarias de acuerdo a lo que establece la ley 675 del 2001 en las instalaciones de los colegios de distrito y nación" (sic).

En primer lugar, es preciso señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias las funciones de inspección, vigilancia y control sobre los edificios o conjuntos sujetos al régimen de propiedad horizontal. El Ministerio tiene como objetivo 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 básico³.

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

³ Artículo 1, Decreto Ley 3571 de 2011 del 27 de septiembre de 2011

En ese orden, en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de ejercer la vigilancia e inspección sobre la propiedad horizontal⁴, por lo que el primer órgano de control es la asamblea general de propietarios, quien puede delegar en el consejo de administración la supervisión de las funciones de la persona jurídica, conformado por personas que protegen los intereses de la comunidad y sus inmuebles. Entonces, si bien ley no estableció una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal, este lo ejercen los copropietarios, a su vez como responsables de la elección del consejo de administración, del administrador y revisor fiscal de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem⁵.

En consecuencia, este Ministerio no es competente para verificar que la administración y demás órganos de administración de una copropiedad cumplan con las obligaciones y funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, para el caso en concreto la citación, lugar y celebración de asambleas ordinarias y extraordinarias.

Sin embargo, en lo concerniente a las reuniones de la asamblea general, la Ley 675 de 2001, reglamenta lo referente a la asamblea ordinaria y extraordinaria, así como las reuniones por derecho propio, en los artículos 39 y 40, en los que señala:

"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.*

⁴ 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. (...)”

⁵ ARTÍCULO 38. *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.

Artículo 40. 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 período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.”*

De lo anterior, es claro que las reuniones ordinarias **serán convocadas** por el administrador con una antelación de 15 días calendario, en la fecha que expresamente señale el reglamento de propiedad horizontal o dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, por el contrario las reuniones extraordinarias obedecen a necesidades imprevistas o urgentes del conjunto o edificio que ameriten La reunión, la cual puede ser convocada no solo por el administrador, sino que además puede ser convocada por el consejo de administración, el revisor fiscal o un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Por el contrario, las reuniones por derecho propio procederán, cuando no fuere convocada la asamblea ordinaria, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, lo cual suele ocurrir, la primera semana del mes de abril, en la hora y lugar que establece el artículo 40 de la norma en comento. Ahora bien, dicha disposición, es enfática en señalar que las reuniones por derecho propio serán válidas en cualquier otra fecha, hora y lugar siempre que la totalidad de los coeficientes se reúnan, sin que exista previa convocatoria.

En este orden de ideas, es procedente señalar que las reuniones de la Asamblea General como máximo órgano de administración, obedecen a un procedimiento reglado y consagrado en la Ley 675 de 2001, sujeto a las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, por lo cual la convocatoria a estas debe regirse por la normatividad referida; en relación al lugar de las reuniones de asamblea general ordinaria y extraordinaria la norma no establece un lugar en específico a lo cual deberá acudirse al reglamento de propiedad horizontal, así mismo frente a las reuniones de derecho propio, la Ley 675 de 2001 determinó que estas se celebraran en el edificio o conjunto o lugar indicado por el reglamento de propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0051895 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 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un

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.

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:

Gabriel Alejandro Gonzalez Diaz
Abogado Contratistas.
Grupo de Conceptos.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica



Bogotá, D.C.

Señores

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

Secretaria Distrital de Educación

ventanillaelectronica@alcaldiabogota.gov.co

ASUNTO: 2025ER0051895. Comunicaciones – respuesta a Derecho de Petición de Consulta Traslada **2030422025**.

Respetados señores:

Mediante el radicado señalado en el asunto (2025ER0051895), se recibió en este Ministerio la consulta presentada por un ciudadano Anónimo y traslada por su despacho, en la cual plantea una controversia en torno a la posibilidad de realizar las reuniones de las asambleas de propietarios en una propiedad horizontal, de manera atenta nos permitimos remitir la respuesta dada a la petición para los fines pertinentes.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Elaboró:

Gabriel Alejandro Gonzalez Diaz
Abogado Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández
Coordinador Grupo de Conceptos.
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

Anexo: cinco (5) folios respuesta petición al ciudadano.