



COPIA

Bogotá D.C., 08 ENE. 2013

7110-4-89556

Señor:

MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA

Correo: mark.0666@hotmail.com

Asunto: Propiedad Horizontal

Radicado 4120-E1-89556-2012 del 24 de diciembre de 2012.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 27 de diciembre de 2012.

Respetado: Señor Chaparro,

En atención a la consulta radicada bajo el número del asunto en este Ministerio, en la cual formula unos interrogantes relacionados con Propiedad Horizontal; a continuación le presento algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

PETICIÓN 1:

"(...) a la luz de la Ley 675 de 2001 se puede considerar el condominio santa ana como un desarrollo por etapas?"

En los términos del artículo 7 de la Ley 675 de 2001², se entiende por conjunto integrado por etapas, la construcción o el desarrollo inmobiliario que se despliega en

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 ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.



diferentes períodos conformado por varios edificios que se levantan sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad común.

Conforme a lo dispuesto, un conjunto residencial se considera desarrollado por etapas cuando el proyecto urbanístico general que lo contiene es aprobado mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, según sea el caso, es decir, la licencia urbanística que aprueba los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal es lo que determina que un conjunto residencial se considere desarrollado por etapas. Es decir el Condominio Santa Ana se excluye, ya que según su manifestación los sectores IV al VI carecen de aprobación urbanística.

PETICIÓN 2:

El fondo de empleados de Carulla, en su calidad de propietario inicial actúa como administrador provisional del condominio santa ana.

- A- *¿Foncarulla es el representante legal del condominio santa ana?,*
- B- *¿si no lo es, las actuaciones adelantadas invocando la condición de representante legal son válidas?,*
- C- *¿si no son como se impugnan?*

A-. De conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, quien ejerce la representación legal de la propiedad horizontal es el administrador designado por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, cuando sea el caso, que en su tenor literal cita:

ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias

Así mismo, el artículo 52³ de la Ley 675 de 2001 faculta al propietario inicial para nombrar un administrador provisional, hasta tanto no se efectúe la entrega de los bienes y sea designado por la asamblea general de propietarios el administrador definitivo al que hace relación el artículo 50 del régimen de propiedad horizontal.

Por lo tanto, es importante tener claro que sólo a quien la asamblea general de propietarios haya nombrado como administrador o en su defecto el administrador

³ ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión (...)



definitivo designado por el propietario inicial en los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, podrán ejercer la representación legal y judicial del edificio, siempre y cuando se cumpla con el requisito de inscripción ante la autoridad municipal o distrital, como se establece por el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, el administrador provisional podrá adelantar aquellos actos de administración que no impliquen la representación legal o judicial de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal.

B-. Las decisiones que se tomen por quien no esté facultado para hacerlo, que impliquen actos de representación legal o cuando no se ha respetado lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal carecerán de validez.

C-. IMPUGNACIÓN. El procedimiento a seguir es el consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio, dicho artículo consagra lo siguiente *“Las acciones de impugnación previstas en este Capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo Código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados por expresa remisión que hace la Ley 675 de 2001(artículo 49)⁴”,* este artículo se relaciona con el artículo 421 del Código de Procedimiento Civil⁵ ubicado dentro de los procesos abreviados. Es decir se presenta ante el Juez Civil Municipal, la reclamación que sería para éste caso una demanda mediante un proceso verbal sumario en única instancia, porque este proceso está expresamente definido en la Ley, y va a permitir controvertir la validez de las decisiones tomadas.

PETICIÓN 3:

- A- *El propietario inicial, Foncarulla, que ejerce las funciones de administrador provisional del Condominio Santa Ana está en la obligación de cumplir con las funciones establecidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2002?*
- B- *¿Existe otra norma que lo excluya del cumplimiento total o parcial de lo establecido en el artículo citado?*

⁴ 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.

⁵ ARTÍCULO 421. IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. <Artículo modificado por el artículo 1, numeral 224 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente:> La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas de accionistas o de juntas directivas o de socios de sociedades civiles o comerciales, sólo podrá proponerse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo, y deberá dirigirse contra la sociedad; 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 del acto impugnado; el juez la decretará si la considera necesaria para evitar perjuicios graves y el demandante presta caución en la cuantía que aquél señale. Este auto es apelable en el efecto devolutivo



Libertad y Orden

C- *¿Existen unas normas especiales para los deberes que debe cumplir un propietario inicial que actúa como administrador provisional?*

A-. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, Foncarulla en su condición de administrador provisional, debe cumplir con lo establecido en el régimen de propiedad horizontal, en lo señalado en el artículo 51, con excepción para los administradores provisionales de las que impliquen actos de representación legal, en razón a que ésta la ejerce el administrador designado por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración.

B y C-. No existe norma alguna que lo exonere de sus obligaciones, ni normatividad especial que señale los deberes que cumplir un propietario inicial que actúe como administrador provisional, diferente a la Ley 675 de 2001.

PETICIÓN 4:

¿Se debe calcular una sola tabla de coeficientes para los sectores I, II y III, que permita definir el valor de la cuota de administración para cada una de las unidades privadas?

Respecto a la determinación del coeficiente de propiedad, la Ley 675 de 2001 en su artículo 26 establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”

Por lo que los coeficientes se deben calcular midiendo el área privada construida en relación con el área privada total (incluyendo el área privada no construida) del edificio o conjunto.

En relación con el inciso segundo del artículo citado, se hace necesario precisar que el área privada construida es la extensión de superficie cubierta de cada bien, excluyendo los bienes comunes de uso exclusivo, localizados dentro de sus linderos; en tanto que el área privada libre es la extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, también con exclusión de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.



PETICIÓN 5:

- A. *Los gastos de administración deben ser cancelados por la totalidad de las unidades privadas. 409 lotes, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad?*
- B. *¿Las unidades privadas en cabeza de Concorvel Ltda, están exceptuados del pago de las cuotas de administración?*
- C. *En el punto anterior se manifestó que no existe un coeficiente de copropiedad para las unidades privadas que conforman el Condominio Santa sectores I al III, entonces como se procede para liquidación de la cuota?*

A. y B. El artículo 25 de la Ley 675 de 2001, dispone que todo reglamento de propiedad horizontal debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio; los cuales pueden ser calculados ponderando los factores de área privada y destinación⁶. Dichos coeficientes de copropiedad determinarán *“El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)”*⁷

Conforme a lo anotado, las cuotas de administración fijadas por la asamblea general de propietarios deben atender el criterio de determinación por coeficiente de copropiedad previsto en el numeral 3° del artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

El cobro de las expensas comunes se realiza con el objeto de cubrir los gastos que se generan por la administración provisional y prestación de servicios comunes esenciales (p. ej. vigilancia, limpieza, energía, acueducto, piscina, etc.), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago⁸, el cual debe hacer parte del presupuesto de gastos de la copropiedad (pago de expensas comunes, entre otros).

C. La liquidación de la cuota se hará con base en los coeficientes que se deben calcular midiendo el área privada construida en relación con el área privada total del edificio.

PETICIÓN 6:

- A. *¿Qué valor tienen frente a la Ley las actas levantadas en desarrollo de una reunión de propietarios y no de convocatoria a la asamblea (numeral 1 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001)?*

⁶ Ver párrafo del artículo 26 de la Ley 675 de 2001.

⁷ Numeral 3 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001.



- B. *La certificación de una deuda, para su cobro ejecutivo la hace el administrador fundamentado en el acta que corresponde a la reunión en donde se tomó la decisión correspondiente, en esa acta, debe corresponder a la reunión de una asamblea o a una reunión de propietarios?*
- C. *¿El propietario inicial que se desempeña como administrador provisional puede adelantar este trámite sin ostentar la calidad de Representante Legal de la persona jurídica Condominio Santa Ana?*
- A. El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 consagra:
*DE LA ASAMBLEA GENERAL.
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.*

Así mismo en su artículo 39⁹, establece que anualmente se debe llevar a cabo una reunión ordinaria de Asamblea General de Propietarios, de conformidad a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, o dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; al no haberse convocado a dicha reunión la norma establece que por derecho propio la asamblea se reunirá de forma ordinaria el

⁹ "Ley 675 de 2001. 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 periodo 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 1°. 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. ..." (Subrayado fuera de texto)



primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, según el artículo 40 ibídem.

Adicionalmente el artículo 39 precitado, establece las reuniones extraordinarias cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, en las cuales únicamente pueden ser tratados los temas objeto de convocatoria.

Es importante determinar que las funciones de la asamblea general están establecidas en su mayor parte por el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 y/o en el reglamento de propiedad horizontal, teniendo como alternativas a la luz del régimen de propiedad horizontal para deliberar la asamblea general de propietarios las reuniones no presenciales y las decisiones por comunicación escrita, entre otras; lo que implica que las disposiciones adoptadas a través de dichas alternativas de deliberación gozan de plena validez.

Por lo expuesto se puede inferir que las demás reuniones de Asamblea General de Propietarios tienen el carácter de reuniones extraordinarias y son obligatorio cumplimiento para los copropietarios, siempre y cuando se haga cumpliendo lo señalado en el régimen de propiedad horizontal.

B. De lo anterior, se tiene que se puede expedir certificación de una deuda en virtud de la reunión de la Asamblea constituida por propietarios.

C. Cabe recalcar que solo a quien la asamblea general de propietarios haya nombrado como administrador o en su defecto el administrador definitivo designado por el propietario inicial en los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, podrá ejercer la representación legal y judicial del edificio, siempre y cuando se cumpla con el requisito de inscripción ante la autoridad municipal o distrital, como se establece por el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, y así llevar a cabo lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001¹⁰.

¹⁰ En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.



En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada en el radicado 4120-E1-89556-2012, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



DORIS ALICIA JURADO REGALADO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Gisella Chadid Bonilla.
Fecha: 2/12/2012.

¹¹ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. 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."