MINVIVIENDA	**NOTIFICACIÓN POR AVISO OTRAS DEPENDENCIAS**	Versión: 3.0 Fecha: 21-04-2015 Código: GD-F-19

Bogotá D.C., 4 de julio de 2018

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 por la siguiente causal NO APORTA DIRECCIÓN NI NÚMERO DE CELULAR PARA CONTACTAR AL USUARIO, no fue posible notificar personalmente al ciudadano ANONIMO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2018EE0047449.

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. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación: 4 de julio 2018

Fecha de desfijación: 11 de julio de 2018

MIKE CASTRO ROA
Coordinador Grupo de Conceptos de la Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Mike Castro Roa - OAJ
Elaboro: Sandra Judith Soto Angel - OAJ

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 18-06-2018 17:42
Al Contestar Cite Este No.: 2018EE0047449 Fol:5 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / BLANCA NURY LEGUIZAMON GALINDO
DESTINO ANONIMO
ASUNTO ELECCION MIEMBROS CONSEJO DE ADMINISTRACION
OBS PROYECTÓ SANDRA JUDITH SOTO ANGEL

GOBIERNO DE COLOMBIA

2018EE0047449

MINVIVIENDA

Bogotá D.C.,

Señor
ANONIMO
Bogotá D.C.

ASUNTO: Consulta- Elección del Consejo de Administración Propiedad Horizontal
Radicado 2018ER0038981 del 02/05/2018
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 03/05/2018

Respetado Usuario:

En atención a la consulta del asunto, en la que solicita se informe cual es la posición del Ministerio con respecto a la elección del consejo de administración, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011[1], 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.

Será atendido en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo[2]".

CONSULTA:

"Si la asamblea general de copropietarios eligió un nuevo consejo y uno de los elegidos no desea o no puede asumir el cargo, está obligado a aceptarlo?" (sic).

---

[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 14. Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción.*
(...)2. Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción."

En primera instancia, me permito informarle 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[3].

En segundo lugar, es dable precisar que la Ley 675 de 2001 no estableció una entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibídem[4].

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

---

[3] *"Artículo 1° 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".*

[4] *Ley 675 de 2001, 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:*
1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
(...) 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. (...)".

común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal[5]. 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 conjunto[6].

La asamblea general por disposición legal, está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevé la ley y el reglamento de propiedad horizontal, cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es la máxima autoridad de la copropiedad, en ese orden de ideas, es la que se encargada de dirigir y administrar, por cuanto es en ella en donde concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

En consecuencia, la asamblea general en la que participan todos los propietarios con derecho a deliberar y votar en ella, tiene dentro de sus funciones la de nombrar libremente al administrador cuando fuere el caso, de elegir y remover a los miembros del consejo de administración.

En relación a la integración del Consejo de Administración, el mismo artículo 53 de la Ley 675 de 2001, establece que estará *"(...), integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados."* (Subrayado fuera de texto).

Adicional a ello, en los artículos 53, 54 y 55 ibídem dispone los casos en que los conjuntos sometidos a propiedad horizontal deben conformar el consejo de administración, el quorum y las funciones del mismo, sin determinar los requisitos para ser postulado como miembro del consejo, realizado un análisis al articulado en mención, se puede concluir que los miembros del consejo de administración son elegidos por la asamblea de copropietarios por postulación que hacen las personas interesadas en integrar el consejo, bajo el derecho de participación ante la asamblea, que sus cargos son ad-honorem y por consiguiente es de libre albedrio la renuncia al mismo en cualquier momento de su periodo.

---

[5] *Artículo 32 de la Ley 675 de 2001*
[6] *Artículo 36 de la Ley 675 de 2001*

Cabe recordar, que las decisiones que tome la asamblea general de propietarios pueden ser impugnadas, tal como el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, nos lo dice: *"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."*

Por último, se considera necesario señalar que de conformidad con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cualquier conflicto que llegare a presentarse en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal, 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 copropiedad, puede resolverse acudiendo al comité de convivencia de la copropiedad, 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 la inquietud planteada en el radicado 2018ER0038981, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28[7] del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Atentamente,

CLAUDIA ELISA GARZON SOLER
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel – OAJ
Revisó: Nadia Lorena Rodriguez Piñeros-OAJ
Fecha: 18/06/2018

[7] *"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."*

Ver documento 2018ER0038981

Información General

Tipo de Documento	Consultas
Tiempo de respuesta	30 dias
Privacidad	Publico
Asunto/Referencia	Vivienda, Ciudad y Territorio
Folios fisicos	0
Dependencia destino	GRUPO DE ATENCIÓN AL USUARIO Y ARCHIVO/GRUPO DE ATENCION AL USUARIO Y ARCHIVO
Destinatario	Carlos Alberto Villavicencio Reyes
Remitente	Usuario Anonimo
Identificación	[illegible] E-mail
Dirección	[illegible] ND Ubicación [illegible]
Teléfono	[illegible] Celular [illegible]
Empresa de Mensajeria	
Número de guia	

Observaciones
Medio de respuesta: Dirección fisica

Descripción:
TEMA: PROPIEDAD HORIZONTAL SI LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS ELIGIO UN NUEVO CONSEJO Y UNO DE LOS ELEGIDOS NO DESEA O NO PUEDE ASUMIR EL CARGO, ESTA OBLIGADO A ACEPTARLO?

Soporte	Archivo Electronico	**Medio de envio**	Digital
Unidad de correspondencia	UNIDAD DE CORRESPONDENCIA		
Número de caso en BIZAGI	2272751		
Anexos	0 / Folios fisicos 0		
Digitalizado	No		
Imágenes digitalizadas			
Estado	En Trámite /		

Informacion del acceso

Quien registró / radicó	Carlos Alberto Villavicencio Reyes
Fecha de creación	02-05-2018 22:32
Última Actualización	02-05-2018 22:32
Fecha de radicación	02-05-2018 22:32
Fecha De Recepción	dd-mm-aaaa
Fecha De Asignación	dd-mm-aaaa
Fecha De Trámite	dd-mm-aaaa
Fecha final	dd-mm-aaaa

Anexos

No hay documentos

Respuesta a radicado(s) N°

No hay documentos

Radicado(s) que lo responden

2018EE0047449

Tesauro

No hay [illegible]

Registros de auditoria

[illegible]