

Bogotá, D.C.

2024EE0009105



Señora

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Asunto: Concepto – presidente del consejo de Administración
Radicado 2024ER0004617 del 16 de enero del 2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 1 de febrero del 2024

Cordial saludo:

En atención a la petición del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con el consejo de administración de la propiedad horizontal, 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de petición, para lo cual se cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

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

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." (...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

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 básico³.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas atinentes con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, en ese sentido, no puede brindar asesorías con el fin de resolver un conflicto particular, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

PETICIÓN:

“Buenas tardes, respetuosamente me dirijo a ustedes a fin de solicitarles se informe CONCEPTO sobre lo que es PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA. NORMAS Y DEMAS DOCUMENTOS QUE ALUDAN SU SIGNIFICADO. Porque existe esta imagen o persona nombrada por unanimidad dentro del grupo del Consejo de Administración en PH y si se hace necesario que para este nombramiento se escriba y exista un acta de consejo de administración.Cuál es su función, cual es finalidad o servicio que presta esta persona en el consejo. Se supone que consejo de administración esta nombrado dentro de la asamblea de propietarios que se lleva anual, estos consejeros deben ser propietarios, deben de estar al día con los valores. etc”. (sic)

Previo a emitir pronunciamiento sobre el tema de petición, y atendiendo a que la consulta está relacionada con el consejo de administración de la propiedad horizontal, es importante en primer lugar definir aquellos conceptos relacionados.

En primer lugar, es menester acudir al artículo 55 de la Ley 675 de 2001⁴ el cual señala que al *“consejo de administración le corresponderá tomar las*

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 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal."

Así, el consejo de administración debe ejercer sus funciones con la finalidad de que la persona jurídica cumpla sus fines, y esas funciones específicas serán las consignadas en el respectivo reglamento de propiedad horizontal el cual es el "*Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal*"⁵. En ese sentido, cuando se quieran identificar los alcances de las competencias específicas del consejo de administración, será necesario consultar lo contemplado en el reglamento del conjunto o edificio.

Es importante indicar que no es obligatorio constituir este órgano en todos los edificios o conjuntos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. En aquellos que son solamente residenciales, es potestativo de los copropietarios constituirlo.

No obstante, en aquellos de uso comercial o mixto con más de 30 bienes privados, sí es de obligatorio cumplimiento. Cabe destacar, que para este caso no se deben tomar en cuenta los parqueaderos ni depósitos. En las propiedades de uso comercial o mixto pero con menos de 30 bienes privados, su constitución es voluntaria o potestativa.

Acorde con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, los miembros del consejo de administración deben ser elegidos en asamblea de copropietarios. En ese sentido, el consejo debe estar integrado por tres (3) o más miembros, pero siempre por un número impar de personas.

Ahora bien, en cuanto a la toma de decisiones del consejo de administración, el artículo 54 de la Ley 675 de 2001 establece que este "*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.*"

En caso de que una de las personas que integra el consejo de administración no asista o renuncie a su cargo, se encuentra previsto que le corresponde a la asamblea general de propietarios como órgano de dirección de la persona jurídica, elegir y remover a los miembros del consejo de administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal que, en su defecto será de un año.

⁵ Ley 675 de 2001 "*por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*".

Es pertinente señalar que las decisiones del consejo de administración serán válidas si estas son adoptadas por la mayoría de sus miembros, o con el quórum que establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Finalmente 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”.

En consecuencia, la elección de los miembros del consejo de administración, los miembros suplentes, el presidente y demás asuntos relacionados con este órgano de administración, al no estar reglados por la Ley 675 de 2001, serán objeto de regulación en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0004617, 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 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 LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:
Gisella Chadid B.
Abogada contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastián Hernández Yunis
Profesional Especializado
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.

