



Bogotá, D.C.

Señora

ASUNTO: Consulta – Integración del Consejo de Administración
Radicado 2024ER0062121 del 06/05/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 08/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con a la elección del Consejo de Administración, al respecto comedidamente 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.

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 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 1:

"Solicito a la entidad determinar si un consejo que fue elegido por asamblea puede deliberadamente por cualquiera de sus miembros realizar una reunion inicial, y con votación de la mayoría (mas del 50% mas uno) estar autorizados para nombrar y elegir los cargos y roles que lo integraran, esto debido a que se presenta una erronea interpretacion de que el consejo no se pude reunir extralegalmente sin que sean citados por primera vez por la administración o por el expresidente saliente del consejo del año anterior." (Sic)

Es importante señalar que la ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en su artículo 3º, define dicho régimen como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Respecto al consejo de administración el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, señala lo siguiente:

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

"ARTÍCULO 53. Obligatoriedad. *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal."*

De la norma transcrita es preciso subrayar que en los conjuntos residenciales es potestativa la conformación del consejo de administración contrario a los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con mas de treinta bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos los cuales deben tener un consejo de administración, el cual se integra con un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios.

En consonancia con lo anterior, el artículo 54 de la Ley 675 de 2001, establece que:

"ARTÍCULO 54. QUÓRUM Y MAYORÍAS. *El consejo de administración 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."*

No obstante, lo relacionado con la organización y funcionamiento del consejo de administración no esta regulado de manera especifica en la Ley 675 de 2001, sin embargo, el reglamento de propiedad horizontal puede regular dichos aspectos según lo establecido en el inciso 10 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001³ en el cual se ha indicado que en el reglamento de propiedad horizontal se "*incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto*" y en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001⁴ se define dicho reglamento como "*Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietario de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal*".

Por lo tanto, lo relacionado con la convocatoria para la reunión inicial del consejo de administración, así como el nombramiento y elección de los cargos y roles que lo integran, son asuntos que se tratarán según lo regulado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En consecuencia, es importante revisar detenidamente los estatutos y reglamentos internos de la copropiedad, toda vez que es posible que estos

³ Ibidem, artículo 5, inciso 10.

⁴ Ididem.

documentos puedan contener disposiciones específicas frente a los asuntos que le ocupan.

CONSULTA 2:

"si en los estatutos la entidad determino que serían 5 miembros, pero a su vez fueron elegidos 7, pueden los 7 ejercer este derecho de consejo? deben ser retirados dos? y si son retirados dos ellos deben renunciarle a la asamblea?o pueden renunciarle al cosejo existente?." (Sic)

Como ya se indicó en este documento, el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 señala que, el consejo de administración se debe integrar con un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 38 de la Ley en mención.

"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.*
- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*
- 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.*
- 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*
- 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.*
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
- 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.*
- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.*
- 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.*
- 12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal."*

Ahora bien, resulta pertinente reiterar que lo atinente al consejo de administración, se encuentra regulado mediante los artículos 53, 54 y 55 de la Ley 675 de 2001, los cuales no disponen ningún aspecto relacionado con la vinculación o desvinculación de los miembros que lo integran, razón por la cual es una cuestión que le corresponde definir a la propiedad horizontal, a través de su reglamento interno o estatutos.

En consecuencia, es importante revisar los estatutos y analizar lo concerniente a la cantidad de miembros que pueden integrar el consejo de administración, lo anterior toda vez que, sí este documento establece expresamente que serán 5 miembros, estos y no más, deberán ser los integrantes del consejo; no obstante, si establece que deberán ser mínimo 5 miembros, da la posibilidad, que el consejo de administración, se pueda integrar por un número superior, siempre que sea impar, de conformidad con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001.

De igual manera, en lo que respecta a la desvinculación de los miembros del consejo de administración, resulta necesario indicar que es la asamblea general de propietarios el organismo que ostenta la facultad de elegir y remover los miembros del consejo de administración, tal y como lo indica el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

En conclusión, esta Oficina Asesora considera que es una situación que tendrá que definir la copropiedad de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, revisando allí la cantidad de miembros que conforma el consejo de administración, no sin antes recordar que el reglamento de propiedad horizontal no puede ser contrario a las disposiciones contempladas en la Ley 675 de 2001, ya que en tal caso se tendrán por no escritas, pues así lo estipula claramente el parágrafo 1 del artículo 5 ibídem:

« [...] En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. »

En todo caso, si existen controversias a raíz de la interpretación de las normas que regulan la propiedad horizontal, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietario o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquello y el administrado, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternativos 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 las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0062121, 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 28⁵ 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 Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Cindy Fernanda Vargas Soler
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁵ **"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.