



ASUNTO: Consulta – Asamblea virtual y otros PH
Radicado 2024ER0061368 del 3/05/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 7/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con la asamblea virtual y las multas en la propiedad horizontal, 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.

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: _____

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

"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 equiparan 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:

CONSULTAS 1, 2, 3 y 7:

- "1. ¿Las asambleas ordinarias se deben sesionar únicamente de manera presencial y no virtual?*
- 2. ¿Por qué las asambleas ordinarias no se pueden sesionar de manera virtual? ¿Qué artículo de la Ley lo menciona?*
- 3. ¿Las reuniones de consejo de la propiedad se pueden sesionar de manera virtual?*
(...)
- 7. ¿Las asambleas extraordinarias se pueden sesionar de manera virtual?" (sic)*

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3³ define dicho régimen como *"el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse"*, al igual que define el reglamento de propiedad horizontal como el *"estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."*

De igual manera, cabe precisar que la asamblea general está constituida por los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán

³ *Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*
Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal (...)"

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, y cuyas atribuciones están expresamente establecidas en la Ley 675 de 2001.

En ese orden, la asamblea general es la máxima autoridad de la copropiedad y está encargada de dirigir y administrar la propiedad horizontal, pues en ella concurre la voluntad colectiva de los copropietarios en lo relacionado con la administración de los bienes comunes, estableciendo en su artículo 37⁴ la integración y alcance de sus decisiones

Atendiendo al tema de consulta, se encuentra que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

La normatividad aplicable a las reuniones de la asamblea se encuentra en el capítulo X de la Ley 675 de 2001, observando que el legislador previó que la regla general fueran las reuniones presenciales, pero contemplando a su vez dos posibilidades adicionales: **i)** las reuniones no presenciales y **ii)** la toma de decisiones mediante comunicación escrita.

Respecto de las reuniones no presenciales, es claro que la ley de propiedad horizontal, excepto para las decisiones contenidas en el artículo 46⁵ de la misma ley, permite la realización de asambleas virtuales, en otras palabras, reuniones no presenciales atendiendo a lo regulado en el artículo 42 en armonía con lo preceptuado en el artículo 44, normativa que de una lectura detallada a su contenido, se colige que en este tipo de reuniones se tratan, discuten y toman

⁴ **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.

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.

⁵ Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

decisiones sobre los temas previstos en la convocatoria, a través de canales de comunicación simultánea (teleconferencia, chats o videoconferencia) o canales de comunicación sucesiva (correo o mensajes electrónicos en bloque y unos tras otros), dejando registro de todo lo conversado, normas que en su orden rezan:

"ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios."

"ARTÍCULO 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

De este modo, para la realización de las reuniones no presenciales se debe contar con el número de participantes requeridos para conformar el quórum deliberatorio y decisorio que la Ley 675 de 2001 determina atendiendo cada caso.

Consecuente con lo anterior, la realización de asambleas virtuales debe cumplirse en atención a lo preceptuado en los artículos 42 y 44 de la citada ley, los siguientes presupuestos: **(i)** Que quede prueba de la celebración de la asamblea no presencial, **(ii)** Que todos los propietarios participantes en la reunión no presencial deliberen, **(iii)** Que la deliberación y decisión conste en comunicación simultánea o sucesiva, **(iv)** Que se cumpla con el quórum decisorio requerido para cada caso.

Acorde con lo anterior, para las reuniones de las asambleas no presenciales, se debe tener en cuenta que dichas reuniones pueden ser celebradas siempre y cuando asista a la reunión el número de participantes necesarios para deliberar y decidir, es decir, que los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675 de 2001, deben interpretarse de manera armónica con el artículo 2.2.1.16.1⁶ del Decreto 1074

⁶ "ARTÍCULO 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a - todos

de 2015⁷, en el entendido que se deberá cumplir con el porcentaje mínimo para deliberar (quórum deliberatorio), y a su vez que el número de participantes sean los suficientes para contar con el quórum decisorio.

Es necesario aclarar que, como en efecto lo establece el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, y conforme a la interpretación sistemática del articulado contenido en el Capítulo X de la ley en mención, se considera que, si en la reunión no presencial alguno de los propietarios no participa en la comunicación simultánea o sucesiva, las decisiones adoptadas serán ineficaces. Esta Oficina entiende de lo anterior que es necesario para la eficacia de las decisiones adoptadas que todos los propietarios participantes en la reunión no presencial deliberen. Es decir que, la norma hace referencia a la totalidad de los propietarios participantes en la comunicación simultánea, sin perjuicio que se deba cumplir con el quórum decisorio requerido para cada caso.

En conclusión, no se requiere la participación del 100% de los copropietarios en la asamblea para que las decisiones sean eficaces, sino que debe atenderse a lo señalado en cada caso particular con respecto al quórum contenido en la norma para cada caso. Como se indicó, las normas contenidas en los artículos 42 y 44 de la Ley 675 de 2001, en criterio de esta Oficina Asesora, deben ser interpretadas de manera armónica con el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015, relacionado con las reuniones no presenciales de juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas.

CONSULTA 4:

"4. ¿Por qué un apoderado con poder de representación en el consejo no puede participar en el consejo de la propiedad horizontal?"

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

"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.*

los socios o miembros- se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente.

El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.

Las disposiciones legales y estatutarias sobre convocatoria, quórum y mayorías de las reuniones presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012.

PARÁGRAFO. Las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva."

⁷ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo

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.”⁸

La Ley 675 de 2001 señala en el artículo transcrito que pueden ser elegidos miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales ni restricciones.

El derecho de ser parte del consejo de administración y de la asamblea general está en cabeza del propietario y, en ese sentido, cuando se habla de propietario del bien privado, se trata de la persona que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, quien tiene “ (...) *el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno*”⁹ y, por tanto, terceros distintos al propietario, no tendrían derecho de ser miembros del consejo de .

En el caso que el consejero principal no pueda asistir a las reuniones del consejo, podrá hacerlo quien haya sido designado como su suplente, razón por la cual se considera que al consejero principal no le es viable realizar la delegación para que sea representado por un tercero. Lo anterior, dado que se trata de una designación intuitu persona por cuanto, en los dignatarios su elección se da por sus condiciones específicas, en quienes los copropietarios depositan su confianza y otorgan un mandato de representación sin que sea posible sustituir el mandato (poder) otorgado, precisamente, por ello, el marco jurídico posibilita la elección de suplentes como fórmula de solución para cuando el principal no pueda asistir a las reuniones programadas.

Debe precisarse que la facultad que otorga la ley para que los propietarios puedan designar un representante o delegado, está dispuesta para garantizar el derecho a la participación que estos ostentan para la toma de decisiones en relación con el funcionamiento de la copropiedad, y que las decisiones adoptadas por el representante o delegado autorizado por el propietario de una unidad privada para participar en la asamblea en su nombre, con voz y voto, genera efectos jurídicos que comprometen al representado. Sin embargo, **esta delegación se da para ser elegido miembro del consejo**, pero la ley no establece que dicho consejero otorgue poder o delegue a otra persona que lo represente en las sesiones, pues como se dijo, para esto existe la figura del consejero suplente que debió ser elegido en la asamblea general de propietarios.

Sin embargo, el tema de delegación puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraría lo dispuesto en la ley en mención, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1^o¹⁰ del artículo 5.

⁸ Ibídem, artículo 53

⁹ Código Civil; artículo 669

¹⁰ (...) Parágrafo 1º. 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 ese orden, debe revisarse tanto el poder presentado por el delegado donde se determina que facultades le fueron dadas al mismo por parte del propietario, subrayando que este sólo puede actuar frente a lo que sea expresamente indicado en el poder.

Ahora bien, para dar mayor claridad al tema, es necesario aclarar en qué consiste la figura de la delegación, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, se debe acudir al sentido natural de las palabras¹¹. El sentido natural de la palabra delegado es: "*-a Participio de <<delegar>> ⊕ n. Persona comisionada por otra para actuar en su nombre.*", y a su vez delegar significa: "*tr. e intr. Autorizar una persona a otra para que obre en representación suya en algún asunto.*"¹², por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta.

Conforme a lo anterior, y teniendo en cuenta que la delegación en el Consejo de Administración se da en la misma forma y bajo los mismos requisitos que en la asamblea de copropietarios, pero en este caso bajo el tenor del artículo 53 de la Ley 675 de 2001, es decir que pueden existir delegados.

Se enfatiza en que la Ley 675 de 2001 no establece formalismos especiales que se deben cumplir para ostentar la condición de delegado de los propietarios de unidades privadas para ser miembro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, se considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario¹³, resaltando que siempre se debe tener en cuenta que el poder o autorización de delegación contenga tal facultad de manera expresa, es decir, que pueda postularse para ser miembro del consejo de administración e incluso para adoptar decisiones en el mismo.

CONSULTA 5:

"5. ¿Las multas que se puedan generar por parte del consejo de administración a los deudores morosos deben ser aprobadas por la asamblea?"

Sea lo primero señalar que la Ley 675 de 2001, establece en el artículo 36 los órganos de dirección de la administración de la propiedad horizontal, dentro de los cuales se incluyen:

"ARTÍCULO 36. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. *La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea*

¹¹ Código Civil, Artículo 28, "Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal."

¹² Las definiciones de delegado y delegar fueron consultadas en: Moliner M., (2004), DICCIONARIO DE USO DEL ESPAÑOL, (2ª Edición, Tomo I), Gredos, Madrid, pág. 883.

¹³ La delegación para ser parte de las Asambleas Generales de Propietarios y/o Consejo de Administración bien podría hacerse a través de un poder general, un poder especial o una autorización, entre otros.

general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto”.

Es menester acudir al artículo 55 de la Ley 675 de 2001 el cual señala que al *“consejo de administración le corresponderá tomar las 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.

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.

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.”*

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, 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”.*

De ahí que, el consejo de administración es el órgano encargado de la administración y buen funcionamiento del edificio o conjunto residencial, debe actuar conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la asamblea de copropietarios y puede decidir sobre las sanciones a imponer a los copropietarios que incurran en morosidad, siempre y cuando estas sanciones estén contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

En cuanto a la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal, el artículo 38 de la Ley 675 de 2011 señala todas las funciones que tiene la asamblea general de copropietarios en la propiedad horizontal, que a continuación se señalan:

"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:*

(...)

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".

Por su parte, en cuanto a la imposición de sanciones, la Ley 675 de 2001 regula quien debe imponer las sanciones en la propiedad horizontal, otorgando en su artículo 60 tal facultad sancionatoria a la asamblea de copropietarios, una excepción es que en el reglamento de propiedad horizontal se haya otorgado la función sancionatoria a otro ente como el consejo de administración, caso en el cual, no se requerirá la aprobación por parte de la asamblea.

CONSULTA 6:

"6. ¿Es posible que a un deudor moroso no se le recoja la basura como parte de la multa?"

Teniendo en cuenta que la Ley 675 de 2001 determina en el numeral 7 del artículo 51 como función de la administración *"Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal"*, se debe tener presente el siguiente precepto establecido por la Corte Constitucional en Sentencia T - 108 de 2005:

"Naturalmente que la Administración de un conjunto puede ejecutar una amplia gama de actividades que le permitan atender, de manera razonable, sus cometidos y en esa medida "tiene un amplio ámbito de injerencia sobre las zonas comunes" mayor que el que pueden desplegar sobre los bienes de dominio particular. No obstante, su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes. Como lo ha venido sosteniendo de tiempo atrás esta Corporación, "si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental."

La Corte quiere llamar la atención en el sentido de que estos organismos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, siempre y cuando éstos no afecten la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos. Dicho en otros términos, su margen de acción tiene

como límite los objetivos legales para los cuales fueron diseñados (seguridad y armónica convivencia). Así, por ejemplo, la Corte ha explicado que los miembros de un consejo de administración no pueden impedir el ingreso de familiares y amigos de los residentes porque ello vulnera el derecho a la intimidad”

De lo anterior, se puede concluir que dentro de una copropiedad los órganos de administración pueden fijar los mecanismos necesarios para garantizar la protección del interés general de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal, sin embargo estas medidas no pueden sobrepasar los derechos fundamentales de los residentes o propietarios, por lo que en caso de existir una limitación a los mismos se debe dar aplicación a lo determinado en el parágrafo 1 del artículo 5 de la citada norma, “(...) *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.*”.

De esta manera puede concluirse que el procedimiento con el que cuenta la propiedad horizontal para recuperar la cartera morosa es a través del cobro judicial; que lo deberá hacer un abogado iniciando el respectivo proceso ejecutivo, previo los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, y decisiones como no recoger la basura del deudor moroso se podría considerarse contrario al sentir del reglamento de propiedad horizontal y la ley.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0061368, 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 28¹⁴ 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:

Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

¹⁴ "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.