



Bogotá D.C., 28 ENE. 2011

COPIA

Señora  
DIANA MARIA GIL SANTAMARIA  
Calle 23A N° 85A-25, Apto. 305, Balmoral I, Modelia  
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
31/1/2011 9:33:22 PM  
BOGOTÁ SITE: 1200-E2-2527  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
REMITENTE: DIANA MARIA GIL SANTAMARIA

Referencia: Asistencia a la Asamblea General y Otros, Derecho de Petición 4120-E1-2527 del 6 de enero de 2011.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 17 de enero de 2011.

Respetada señora Gil,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

Pregunta 1 y 2:

"¿Es posible que si dos personas son dueños de un apartamento, puedan los dos acudir a una asamblea e igualmente deliberar?"

"¿Es posible que si dos personas son dueños de un apartamento, puedan uno de ellos acudir a la misma asamblea como presidente del Consejo y el otro postularse para ser presidente de la asamblea?"

Al respecto de la deliberación de los copropietarios de un inmueble en la asamblea general, se puede inferir del articulado de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup> que para el ejercicio del derecho al voto en la asamblea general, cada unidad debe estar representada por un

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

<sup>3</sup> "Por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"





sólo dueño, toda vez que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del bien privado<sup>4</sup>; y éste no puede distribuirse y/o dividirse, ya que es uno solo.

Por lo tanto, de conformidad con lo establecido por el artículo 37<sup>5</sup> de la Ley 675 de 2001, cada unidad privada representada por sus propietarios, tiene derecho a participar en las decisiones que se adopten en razón a un voto por unidad privada.

En ese sentido para la designación del presidente de la asamblea general, en primera instancia deberá surtir el trámite previsto por el reglamento de propiedad horizontal, y en su defecto se sugiere aplicar el criterio mencionado.

Pregunta 3 y 4:

"Es necesario que el acta de la asamblea haya sido publicada para hacer efectivas las decisiones tomadas en asamblea?"

"¿Qué consecuencia trae que el administrador del edificio no publique o ponga a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en lugar determinado como sede de la administración, Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión?"

Para responder a lo señalado comencemos por indicar que el acta es un medio de prueba de lo tratado y aprobado en la asamblea por los copropietarios, y la decisión adoptada en asamblea de copropietarios es obligatoria para los "asambleístas" desde el momento mismo de su aprobación. Viene en el tiempo, la elaboración del acta y el deber del administrador, de fijar el acta y hacerla pública, para que quienes no estén conformes con su contenido, la impugnen dentro del término que fija la ley (Ley 675 de 2001 Arts. 37<sup>6</sup>; 47 inc. 3<sup>7</sup>; 49<sup>8</sup>).

<sup>4</sup> "Ley 675 de 2001, 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." (subrayado extratexto)

<sup>5</sup> "Ley 675 de 2001, 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." (subrayado fuera de texto)


<sup>6</sup> Véase pie de página N° 5.



De otra parte, debe precisarse que es obligación del administrador poner en conocimiento de los propietarios copia del acta de la asamblea, so pena de la sanción de carácter policivo, en los términos del parágrafo del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25<sup>B</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 24/01/2011

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. (subrayado fuera de texto)

<sup>6</sup> "Ley 675 de 2001. Artículo 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. (subrayado fuera de texto)

<sup>7</sup> "Ley 675 de 2001. Artículo 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

La impugnación solo puede intentarse ante los jueces dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento contemplado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o contemplen. ..." (subrayado fuera de texto)

<sup>B</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."