



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C. 7 FEB. 2011

Señor
DUVEL J. SEQUEDA PICO
Carrera 50B N° 64-43, Torre 3, Apto. 1103
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
18/2/2011 9:46:38 FOLIOS:4 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-10640
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:DUVEL J. SEQUEDA PICO

COPIA

Referencia: Quórum de la Asamblea General de Propietarios e Inspección de Libros Contables, Derecho de Petición 4120-E1-10640 y 10641 del 2 de febrero de 2011.

Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 8 de febrero de 2011.

Respetado señor Sequeda,

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 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

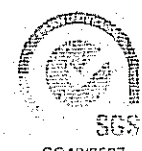
Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus peticiones, a saber:

PREGUNTA RADICADO 4120-E1-10640:

"En las reuniones de asamblea, de copropietarios; cuando se instala la Asamblea, porque existe quórum, y si posteriormente, se disuelve el quórum, y falta aun para el cumplimiento del orden del día, ¿Qué manejo se le da? ¿se entiende que se va para la segunda convocatoria? ¿Qué

¹ "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"

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





sucede con los puntos del orden del día que faltan? ¿se convoca a una nueva reunión para continuara con el desarrollo del orden del día?. Citar el sustento jurídico. (sic)"

En lo que atañe al quórum de la asamblea general de propietarios la Ley 675 de 2001³ establece en el artículo 45, lo siguiente:

"ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. (sic, texto repetido)"

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

Artículo que fue analizado por la Corte Constitucional en sentencia C-738 del 11 de septiembre de 2002, M.P. Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA, sosteniendo que:

"(...) 14. Para el examen de constitucionalidad de la anterior disposición, es necesario tener en cuenta las decisiones previas de la Corporación, especialmente las adoptadas mediante las sentencias C-488 y C-522 de 2002⁴. (...) Conforme al segundo, en las asambleas generales de los conjuntos o edificios destinados a vivienda sometidos al régimen de propiedad horizontal, las decisiones de contenido no económico se adoptarán siguiendo la fórmula una unidad un voto, y sólo las que sí tienen tal contenido podrán tomarse por las reglas basadas en índices de copropiedad.

De esta manera, en cuanto la norma que ahora se acusa contiene reglas relativas a quórum y mayorías para deliberar y decidir en las reuniones de las asambleas generales de los conjuntos o edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, reglas que se establecen acudiendo al coeficiente de copropiedad de cada propietario de unidades privadas, debe entenderse, conforme a lo decidido en la mencionada sentencia C-522 de 2002, que tales reglas, en las copropiedades destinadas a vivienda, sólo se aplican para la adopción de decisiones de contenido económico.

No obstante, en relación con las decisiones de contenido no económico en las copropiedades destinadas a vivienda, las reglas contenidas en el artículo que ahora se examina sigue teniendo aplicación en cuanto establece mayorías mínimas y máximas,

³ "Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

⁴ M.P. Álvaro Tafur Gálvis y Jaime Córdova Triviño, respectivamente.



pero ahora deben entenderse no referidas al índice de copropiedad, sino al número de votos emitidos, sobre la base de la fórmula "una unidad-un voto". Es decir, donde la disposición contenida en el artículo 45 dice que el quórum para sesionar será "un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad", el condicionamiento introducido al párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia C-522 de 2002 impone entender que tal quórum deliberatorio se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, más de la mitad de las unidades. Y donde el mismo artículo indica que la asamblea de copropietarios "tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión" debe entenderse que, tratándose de decisiones de contenido no económico en conjuntos o edificios destinados a vivienda, la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reunión. (...)"

En virtud de lo manifestado por la Honorable Corte y en concordancia con la normativa vigente, en principio se requiere establecer el tipo de decisión que se está tomando en la reunión⁵, para determinar si hay o no quórum, y en caso de ser insuficiente para adoptar decisiones, ceñirse a lo previsto por el reglamento de propiedad horizontal; en caso que éste no prevea nada, se considera pertinente suspender la reunión y continuar en la fecha y hora que acuerde la asamblea general de propietarios, como máximo órgano de dirección y administración, con el fin de discutir los temas que no se pudieran tratar; lo anterior, teniendo en cuenta que el régimen de propiedad horizontal carece de un trámite específico para esta clase de situaciones.

PREGUNTA RADICADO 4120-E1-10641:

"¿Los copropietarios, de una propiedad horizontal, podrán realizar la inspección de los libros contables y documentos de la copropiedad, conforme lo establece el código de comercio y el artículo 48 de la ley 222/95; con las mismas limitantes que consagra esta normatividad, como lo son "cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad..."; así como el momento indicado, es una vez se convoque a Asamblea?. De no ser así, citar el sustento jurídico. (sic)"

Del análisis sistemático y armónico de la Ley 675 de 2001, se puede colegir que los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables y documentos de la copropiedad; por tal razón, se debe facilitar el acceso a la información, dado que ellos, como partícipes que son de la asamblea general de propietarios, han debido tener acceso a

⁵ Si en la reunión de asamblea se están tomando decisiones de aspectos económicos o no, que hagan que las decisiones se adopten bajo el criterio de un voto por unidad o por el coeficiente de propiedad, como lo refiere el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.






los estados financieros y a la información y documentos complementarios que se ponen a consideración de éste órgano de dirección y administración para su aprobación⁶.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25⁷ 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: 10/02/2011

⁶ 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:
(...) 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. (...)"

"ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario." (Subrayado extra texto)

⁷ 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."

