



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C. 4 MAR. 2011

COPIA

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
14/3/2011 15:20:39 FOLIOS:3 ANEXOS:2
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-26928
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

Referencia: Asamblea General de Entrega por parte del Constructor y Otros, Derecho de Petición 4120-E1-26928 del 3 de marzo de 2011.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 4 de marzo de 2011.

Respetado señor Cuenca,

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 su petición, a saber:

PREGUNTA 1:

"¿Qué carácter, ordinario o extraordinario tiene esta asamblea? ¿Además de ocuparse del nombramiento del Administrador del Edificio, pueden incluirse otros temas, relacionados, por ejemplo, con la entrega de los bienes comunes de que trata el Artículo 24 de la ley 675," a la personas o personas designadas por la Asamblea...", con la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos, con el nombramiento del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal, de tal manera que si no se han insertado, en la convocatoria, sean objeto de adición en el orden del día propuesto?" (Sic)

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"





Para atender este interrogante, me permito remitirle la respuesta que se le brindó mediante el oficio 1200-E2-44072 del 21 de abril de 2010. (Anexo en un (1) folio)

PREGUNTA 2:

"Si la Asamblea de que trata la norma, no fue convocada por el Propietario inicial, ni por el Administrador Provisional, " una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad " sino después, por lo cual no cesó " la gestión " a ellos asignada, ¿ es legal que la convocatoria se suscriba por una persona diferente de quien es el LIQUIDADOR de la Empresa Propietaria de la Construcción y se le exija a los propietarios asumir los gastos en que se incurrió con posterioridad a ese tiempo ¿" (Sic)

El artículo 52 de la ley 675 de 2001, establece que:

"ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. (Subrayado extra texto).

Así mismo, en lo que respecta a la forma de convocatoria de la asamblea general de propietarios el artículo 39 del régimen de propiedad horizontal:

"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 período 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.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. (Subrayado extra texto).





Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

De la normativa trascrita, se puede aseverar que una es la obligación del propietario inicial de informar a los propietarios para que se reúna la asamblea (artículo 52) y otra es la forma de convocatoria de la asamblea general de propietarios (artículo 39), en virtud de lo cual, si se considera que existió alguna irregularidad el régimen de propiedad horizontal establece que se *"podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*³

PREGUNTA 3:

"¿Es asimismo legal que el Propietario de la Construcción le exija a los Copropietarios asumir los gastos propios de los honorarios o salarios fijados al Administrador Provisional, sin que se hayan ejercido por éste, funciones propias del cargo previstas en el Artículo 51 de la Ley 675 del 2.001? (Sic)"

Para atender este interrogante, me permito remitirle la respuesta que se brindó en un caso similar mediante el oficio 1200-E2-17179 del 20 de marzo de 2009, a la consulta elevada por la señora CLAUDIA CUENCA MANTILLA. (Anexo en un (1) folio)

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁴ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexo lo enunciado en dos (2) folios.

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 09/03/2011

³ Ver artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

⁴ 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."

