



Bogotá D.C.,

19 MAYO 2011

Señor

DUVEL J. SEQUEDA PICO

Carrera 50 B No. 64-43, Torre 3. Apto. 1103
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
2/6/2011 15:39:7 FOLIOS:2 ANEXOS:0

AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-49490

TIPO DOCUMENTAL:OFICIO

REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA

DESTINATARIO:DUVEL J. SEQUEDA PICO

Referencia: Mayoría Calificada del 70%, Derecho de Petición 4120-E1-49490 del 19 de abril de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 5 de mayo 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, como el que plantea en su comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes sobre las decisiones que requieren mayoría calificada, a saber:

PREGUNTA 1 y 2:

"En cuanto a la Ley 675, cuando habla de mayorías calificadas hace referencia a que se necesita el voto favorable del 70%, o que se requiere de un 70% de quórum, ya que en algunos apartes la ley habla de que se refiere del 70% del voto favorable y en otros hable de un quórum del 70% (...)" (Sic).

Una vez efectuado el análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se evidencia que cuando establece que se requieren del 70% de los coeficiente de copropiedad del edificio o conjunto para adoptar determinada decisión, hace referencia a que se requiere de una mayoría calificada para la validez de la decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios, como lo consagra en los artículos 13³, 20⁴, 28⁵ y 32⁶, normativa que se recopila en el artículo 46, a saber:

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"

³ "ARTÍCULO 13. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

(...)

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad (...)" (Subrayado extratexto)



COLOMBIA 19.05-2011

3 Pcs



"ARTÍCULO 46. 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. (...)" (Subrayado extratexto)

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 25⁷ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 10/05/2011.

⁴ "ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. (...)" (Subrayado extratexto)

⁵ "ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: (...)" (Subrayado extratexto)

⁶ "ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. (...)

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto. (Subrayado extratexto)

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."

