



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Junio 16 de 2010

1200-E4-068702

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

Referencia: Representación en Asamblea General, Derecho de Petición No. 4120-E1-68702 del 31 de mayo de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 2 de junio de 2010.

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 y el Decreto-Ley 216 de 2003, 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

“1º) ¿ Es factible que cuando los predios sometidos al régimen de PH., según la escritura debidamente inscrita en el Registro Publico, contenga mas de un nombre de persona natural como propietario , sólo uno de ellos, pueda asistir a las Asambleas con derecho a voz y voto, sin mediar PODER, otorgado por cada uno de los demás propietarios?” (sic)

“2º)¿ O puede también asistir a las Asambleas, con los mismos derechos de voz y voto, sin existir el PODER, suscrito por todos los demás propietarios, quien, por ejemplo, se conoce como copropietario, habitante del apartamento y cubre las cuotas de administración?” (sic)

La ley de propiedad horizontal no hace referencia expresa en tal sentido, pero de su articulado puede deducirse que para el ejercicio del derecho al voto en la asamblea general, cada unidad debe estar representada por un sólo dueño. Debido a que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del bien privado¹; y éste no puede distribuirse, ya que es uno solo.

¹ “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)



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6794-1



GP 153-1





Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Por lo tanto, lo que debe interesar a la asamblea general de propietarios es que la unidad privada se encuentre representada con voz y voto, por uno de los propietarios de la misma, para poder tomar las decisiones a que haya lugar.

“3°) ¿ Si el mensaje con que se convoca a las Asambleas o se informa lo relacionado con la publicación de las Actas, debe ser enviado “ a cada uno de los propietarios “(dos, cinco o más) o dirigido a todos, bajo un mismo texto, con su nombre ¿” (sic)

El régimen de propiedad horizontal no trata de manera expresa el tema consultado, pero la convocatoria a la asamblea y la publicación del acta, pueden ser de carácter general a cada inmueble privado, sin determinar quiénes son los propietarios, siempre y cuando, esté dirigida a los mismos.

“4°) ¿ Si la impugnación de las decisiones de las Asambleas, cuando el predio, según la escritura, tiene varios propietarios (padres, hijos, nietos) puede ser suscrita por uno solo de ellos o se requiere la firma de todos o el otorgamiento a través de un poder a nombre de quien los represente ¿” (sic)

“6°) ¿ Qué trámite debe seguirse cuando se hayan presentado en las reuniones de Asambleas, situaciones como las descritas, que no reúnan las condiciones de legalidad que debieron cumplirse?” (sic)

Al respecto el artículo 49 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece lo relativo a la impugnación de actas, que en su tenor literal manifiesta: “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 contemplan.”.

De lo anotado se puede concluir que la impugnación se debe intentar ante los jueces civiles, en la forma prevista por el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados, a iniciativa del administrador, el revisor fiscal o los propietarios de los bienes privados, en este último caso, sin importar que sea copropietario.

“5°) ¿ Si la Asamblea ha aprobado sanciones por no asistencia a las reuniones convocadas, es posible dejar de aplicarlas, cuando ha fallecido el titular del predio y no existe la sentencia, producto del juicio de sucesión, que indique el nuevo o nuevos propietarios, o puede aceptarse, con derecho a voz y voto o también con derecho a otorgar PODER a un tercero que por su condición de familiar del occiso(caso de la esposa) continua habitando el apartamento ¿” (sic)

En primera instancia, debe consultarse el reglamento de copropiedad si refiere a este tipo de situaciones; de otra parte, la Ley 675 de 2001 es clara en cuanto a quienes pueden hacer parte como “asambleístas” en las reuniones de la propiedad horizontal, al hacer referencia a los propietarios² y sus representantes o delegados.

² Ver Ley 675 de 2001, Artículo 37, Inciso 1°. Nota al pie 1.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

En conclusión, en la asamblea general de propietarios sólo se admiten con voz y voto o plenitud de sus derechos, a los propietarios de bienes privados de la respectiva propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, es facultativo de la asamblea general de propietarios acordar si se deben aplicar las sanciones por no asistencia a las reuniones, cuando el propietario del bien ha fallecido y no se ha dado apertura al proceso de sucesión.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales

Revisó: Andrés Mejía Pizano



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1

