



Bogotá D.C.,

Señor  
ISMAEL ENRIQUE CARDENAS NIÑO  
ismaelcardenas@gmail.com

Asunto: Consulta – Asamblea General de Propietarios  
Radicado 2020ER0018097 del 25/02/2020.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 27/02/2020.

Respetado Señor Cardenas,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>2</sup>, 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>3</sup>.

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.<sup>4</sup>

Aclarado lo anterior, este Ministerio no resuelve asuntos de carácter particular, por lo que respecto a su consulta se mencionaran algunos aspectos que se consideran relevantes con el fin de orientarla en el tema.

<sup>1</sup> "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

<sup>2</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

<sup>3</sup> "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

<sup>4</sup> "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".



## CONSULTA 1:

“(…)

1. *Conyuge no propietario que representa al esposo en una asamblea de copropietarios sin poder, tiene voz y voto en la asamblea y puede postularse para ser miembro del consejo de administración? Y por tanto puede ser presidente del consejo?, que faltan y que sanciones se puede aplicar en caso de no ser legal?*

*El propietario aduce que el figura como único propietario de dicho apartamento pero que tiene una unión marital de hecho de hace mas de trece años y que por tanto ya se configuro una sociedad patrimonial de bienes y la señora esposa también es copropietaria.*

*En conclusión el propietario indica que su esposa tiene los mismos derechos y facultades en la propiedad conforme a lo establecido por la ley civil colombiana y puede postularse como miembro del consejo de administración de la propiedad horizontal. (...)*

En principio, es necesario remitirse a la definición de propietario como la persona física o jurídica que cuenta con los derechos reales de propiedad de un bien. El concepto de dominio que también se llama propiedad, de acuerdo con el artículo 669 del Código Civil, *“es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”*. Es el Certificado de Libertad y Tradición el instrumento que indica quién es el titular del derecho de dominio de un bien.

Ahora bien, el cónyuge que no tiene título de derecho real de dominio sobre el bien inmueble, no puede considerarse propietario del mismo, salvo que el bien haya sido adquirido por ambos cónyuges.

Aclarado lo anterior, frente a la asamblea general de propietarios, está se conforma por los propietarios de bienes privados o en caso de ausencia de estos, por delegados o representantes que los propietarios hayan designado para tal fin, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 es claro al determinar quiénes son los que pueden hacer parte del mencionado organismo: *“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. (...)*” (Subrayado extra texto)

Respecto a la figura del delegado, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, es necesario acudir al sentido natural de las palabras<sup>5</sup>. El sentido natural de la palabra delegado es: *“-a Participio de <<delegar>> @ n. Persona comisionada por otra para actuar en su nombre.”*, y a su vez delegar significa: *“tr. e intr. Autorizar una persona a otra para que obre en representación suya en algún asunto.”*<sup>6</sup>, por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta.

En ese orden, pese a que la Ley 675 de 2001 no establece ningún requisito especial para el poder otorgado a otra persona con el fin de ser representado en la asamblea general de propietarios, se

<sup>5</sup> Código Civil, Artículo 28, *“Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.”*

<sup>6</sup> Las definiciones de delegado y delegar fueron consultadas en: Moliner M., (2004), *DICCIONARIO DE USO DEL ESPAÑOL*, (2ª Edición, Tomo I), Gredos, Madrid, pág. 883.



toma a la ley civil indicando que es suficiente con la identificación y firma del poderdante y del apoderado y las facultades de representación de voz y voto en la respectiva asamblea.<sup>7</sup>

Igualmente, puede inferirse que para demostrar la calidad de apoderado, además del poder puede presentarse el documento de identificación para constatar que efectivamente es la persona autorizada conforme a las reglas de la costumbre como fuente de derecho<sup>8</sup>, sin que se especifique tampoco que deba tener o no la calidad de copropietario, pues esto equivaldría a limitar el derecho de representación.

Por otra parte, respecto al consejo de administración el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 señala lo siguiente:

*“Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”*

De la norma transcrita es preciso subrayar que en los conjuntos residenciales es potestativa la conformación del consejo de administración, contrario a los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con más de treinta bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos los cuales deben tener un consejo de administración, el cual se integra con un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios<sup>9</sup>.

Aunado a lo anterior la Ley 675 de 2001 señala en el artículo transcrito, que pueden ser elegidos como miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales ni restricciones.

Sin embargo, este último aspecto puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraríe lo dispuesto en la Ley en mención, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1<sup>o</sup><sup>10</sup> del artículo 5.

<sup>7</sup> Código Civil, Artículo 2156. “Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas.”

<sup>8</sup> Sentencia C-486/93, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz, “La invocación que la ley hace de la costumbre reafirma su pertenencia al sistema jurídico y su naturaleza normativa. La costumbre se mantiene como fuente de derecho y aporta al sistema jurídico flexibilidad y efectividad. Entre la ley y la costumbre justamente se ha observado la existencia de una relación dialéctica que es indisoluble del fenómeno jurídico.”

<sup>9</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

(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.(...) (subrayado extra texto)

<sup>10</sup> (...) Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”



## CONSULTA 2:

“(...)

2. *Puede el presidente de consejo de administración en función de su cargo tomar decisiones sin el consentimiento previo de los demás miembros del consejo de administración? (...)*

Respecto a las decisiones del consejo de administración, la ley 675 de 2001 en su artículo 54 menciona lo siguiente:

*“ARTÍCULO 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.”*

De acuerdo a la norma, las decisiones del consejo de administración son válidas siempre y cuando se cumpla con la votación y presencia de la mayoría de sus miembros, por lo que un solo miembro no puede tomar decisiones ya que las mismas carecen de validez al incumplir con lo mencionado en el artículo 54, o en el reglamento de propiedad horizontal que puede disponer un quórum mayor.

## CONSULTA 3:

“(...)

3. *En caso de que exista un conflicto con un vigilante con un propietario de propiedad horizontal y que por diferencias con el vigilante esté en riesgo la integridad del propietario, el presidente del consejo de administración puede omitir la petición del propietario de cambio de vigilante y dejar al colaborador en su sitio de trabajo?(...)*

Respecto a los posibles problemas ocurridos dentro de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 contempla acerca de la solución de conflictos en el artículo 58 lo siguiente:

*“Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

1. Comité de Convivencia. *Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*



2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. (...)" (Subrayado extra texto)

De la citada norma se puede colegir que, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, o cuando surja una controversia en razón de la convivencia puede acudir al comité de convivencia el cual está conformado por un número impar de tres o más personas y es elegido por la asamblea general de propietarios para periodos de un año, subrayando que en dicho comité no pueden imponerse sanciones a los copropietarios.

Así mismo contempla acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

Finalmente, lo invitamos a visitar el siguiente link de nuestra página web, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER00018097 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>11</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.  
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.  
Fecha: 18/03/2020

<sup>11</sup>"Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."