



ASUNTO: Consulta – Delegación e Integración consejo de administración
Radicado 2024ER0051195, 2024ER0051165 del 16/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16/04/2024 y 18/04/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con la delegación en el consejo de administración en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de

¹ "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. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA 1:

"1 Tiene validez legal un poder otorgado por un propietario a un particular, cuando en el certificado de matrícula inmobiliaria figuran dos personas él y su esposa como propietarios, pero el poder es firmado por solo una de ellas?"

De conformidad con el artículo 37 de la Ley 675 de 2001³, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o sus delegados. Se entiende por propietario como aquella persona natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del inmueble.

Teniendo en cuenta que los propietarios de las unidades privadas pueden delegar un tercero para que los representen en la asamblea general de copropietarios, es necesario que se otorgue un poder a quien lo va a representar. Sobre el asunto es necesario abordar en primera medida la definición de *mandato*, por lo que se acude al artículo 2142 del Código Civil, que señala:

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

"ARTICULO 2142. <DEFINICIÓN DE MANDATO>. *El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario."

A su vez, el mismo código contempla que el contrato de mandato se perfecciona con la aceptación expresa o tácita del mandatario:

"ARTICULO 2150. <PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO>. *El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.*

Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.

Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes."

De igual manera, el artículo 2149 del código en comento, establece que *"el encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra."*

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 hace remisión en este aspecto a la ley civil, específicamente a lo indicado en el artículo 2156 del Código Civil, el cual dispone 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.

Ahora, en cuanto a la validez de los poderes, en el contexto de la propiedad horizontal, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece que cada propietario tiene derecho a participar en las asambleas de copropietarios. Es decir, si un inmueble está a nombre de más de una persona, estas deben designar a uno de ellos o a un tercero para que los represente en la asamblea. Y para que un poder sea válido en este contexto, no necesariamente se requiere la firma de todos los titulares del dominio, por lo que bastará con que solo uno otorgue poder a un tercero para que lo represente en la asamblea general de propietarios, siempre que este poder se refiera a su cuota de participación y derechos de voto.

No obstante, no puede perderse de vista, que será necesario consultar lo contemplado en el reglamento del conjunto o edificio frente al particular. Ya que vía reglamento se pueden determinar y establecer todo aquello que requiera reglamentar la asamblea de copropietarios, siempre y cuando no sea contrario a la Constitución ni la ley.

CONSULTA 2:

"2. ¿ En la copropiedad, una señora adquirió a través de Leasing Habitacional un inmueble, la propietaria no asiste a la Asamblea General de Propietarios pero envía a un particular quien presenta un poder emitido por la Entidad Financiera donde le da poder a este tercero que no es el locatario para asistir y participar con voz y voto en la Asamblea General de Propietarios, así mismo, para formar parte del Consejo de Administración. Tiene validez legal que quien haga parte del Consejo de Administración no sea el locatario sino ese tercero?"

Es claro que de manera expresa la asamblea general de propietarios está constituida por quienes son propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, siendo estos los habilitados para votar en la asamblea.

Es importante resaltar que, como la afirma la Corte Constitucional en sentencia C-318 de 2002, los residentes no propietarios - moradores pueden verse afectados por las decisiones tomadas por la Asamblea General de Propietarios, por lo cual pueden ser oídos en la citada asamblea y de este modo pueden participar de voz, mas no de voto en la misma:

"(...) De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho".

Para dar alcance a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, es necesario dar cuenta de la definición jurídica del concepto de propietario, el cual corresponde a 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 Civil⁴, "es el derecho real de 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.

En este orden, se puede concluir que se tendrá como propietario de una unidad privada, bien sea un apartamento, casa, local comercial, entre otros, a la persona o personas que aparezcan inscritas en la oficina de registro de instrumentos públicos, esto es, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición).

Respecto al contrato de leasing la Corte Constitucional ha establecido lo siguiente:

⁴ Ley 84 de 1873 del 26 de mayo

El leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo a cambio de una renta periódica pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues es el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretende ejercer la opción de compra; frente al segundo supuesto, la diferencia radica en que el objeto de leasing es transferir el uso de un bien de propiedad, mientras que en el crédito se entrega un bien fungible como es el dinero debiéndose devolver una cantidad igual a la recibida en el crédito, más los intereses pactados”⁵.

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia define este negocio jurídico de la siguiente manera:

“ El leasing es (...) un negocio jurídico en virtud del cual una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble- no consumible, ni fungible lato sensu, necesariamente productivo, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual) sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes⁶”

Al hacer la integración de las normas en mención resulta que, a la asamblea general, conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, deben asistir los propietarios y que en el caso del leasing habitacional el locatario sólo adquiere dicha calidad una vez haga uso de la opción de compra mediante el pago del valor residual. No obstante, se debe indicar que el artículo 37 en mención también dispone que los propietarios podrán delegar o dar representación a tercero. 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 hace remisión en este aspecto a la ley civil, específicamente a lo indicado en el artículo 2156 del Código Civil, el cual dispone 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. No hay una prohibición para que el locatario pueda asumir como apoderado dentro de la asamblea general de propietarios, por lo

⁵ Corte Constitucional. Sentencia T 734 de 2013. Magistrado Ponente: Alberto Rojas Ríos

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación n 6462 del 13 de diciembre de 2002. M. P: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

que basta con que se satisfagan las condiciones del derecho civil para el otorgamiento del poder.

En esta línea, cada propietario podrá delegar su participación en la asamblea general con el reglamento de un poder y de ninguna inhabilidad que impida que el locatario actúe como apoderado del propietario.

En conclusión, de acuerdo con el marco jurídico arriba expuesto, se indica que la Ley 675 de 2001 estableció en su artículo 37 que los miembros de la asamblea de propietarios deben ostentar tal calidad o ser delegados de estos, por la naturaleza del contrato de leasing, el locatario no adquiere un derecho real de dominio sobre el bien inmueble hasta que ejerza la opción de compra, motivo por el cual no satisface el requisito expresamente establecido en la norma en mención. Lo anterior no obsta para que, si se trata de un locatario que sea a su vez morador de la vivienda, pueda asistir a la Asamblea sin la capacidad de voto en la toma de decisiones ni afectando el quorum.

CONSULTAS 3 y 5:

"3. El hermano de un propietario presenta poder otorgado por su hermana quien es la propietaria del inmueble con voz y voto en Asamblea general de propietarios y esta a su vez en el mismo poder especifica lo siguiente: "el apoderado es mi delegado para pertenecer en los órganos de administración y control como son la Asamblea General y El Consejo de Administración de acuerdo a lo definido en el Artículo 53 de la Ley 675", el hermano es aceptado por la asamblea y elegido para pertenecer en el consejo de administración argumentando que cuenta el poder como bien se especifica, tiene esto validez?"

(...) 5. ¿ En el Edificio un Fideicomiso (persona jurídica) cuenta con la propiedad de 12 unidades quien otorga poder a través del representante Legal del mismo a tres particulares quienes asisten con voz y voto, ya que en el reglamento de propiedad horizontal existe una limitante que máxime una persona podrá representar cuatro (4) unidades por ello delegan a tres particulares diferentes. En el mismo poder esta persona jurídica menciona "el apoderado es mi delegado para pertenecer en los órganos de administración y control como son la Asamblea General y El Consejo de Administración de acuerdo a lo definido en el Artículo 53 de la Ley 675", es decir delega a estos particulares para que sean elegidos y pertenezcan al consejo de administración lo cual es aceptado por la Asamblea General de Propietarios".

Es pertinente traer a colación el artículo 3° de la Ley 675 de 2001⁷, el cual define el régimen de propiedad horizontal como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal

⁷ ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:
Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

El derecho de ser parte del consejo de administración está en cabeza del propietario y, en ese sentido, cuando se habla de propietario del bien privado, se trata de la persona que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, quien tiene " (...) *el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno*"⁸ y, por tanto, terceros distintos al propietario no tendrían derecho de ser miembros del consejo de administración y, solo podrán ser parte de dicho órgano, siempre y cuando exista una designación y autorización para que ese tercero pueda ser parte o integrar el órgano de administración.

Ahora, es importante dejar claro que el tema de delegación puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraría lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, pues de ser contrarias las disposiciones del reglamento con la ley, se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el párrafo 1^o del artículo 5 de la normatividad en mención.

Revisada la Ley 675 de 2001, respecto a los requisitos de los miembros del Consejo de Administración, esta no determina situación alguna, por tal se debe referenciar que, respecto de la conformación y reconocimiento de los miembros del consejo de administración, la referida ley establece:

"ARTÍCULO 53. 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".

La Ley 675 de 2001 señala en el artículo transcrito, que pueden ser elegidos miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales ni restricciones. Sin embargo, estos aspectos pueden ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraría lo dispuesto en la Ley en mención, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el párrafo 1^o del artículo 5. En este orden, el tema estará supeditado a lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal.

En ese orden, se sugiere revisar tanto el acto de designación y autorización del propietario para el ejercicio de su representación, como las disposiciones normativas de la copropiedad, al igual que la ley de propiedad horizontal y de esta manera efectuar los correspondientes reconocimientos de quienes ejercen

⁸ Código Civil; artículo 669

⁹ (...) Parágrafo 1^o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas con tenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas."

representación en los órganos de administración, teniendo en cuenta lo manifestado en líneas anteriores.

Así las cosas, es pertinente indicar que la facultad otorgada por la ley para que los propietarios puedan designar un representante o delegado está dispuesta para garantizar el derecho a la participación que estos ostentan para la toma de decisiones en relación con el funcionamiento de la copropiedad, adicionalmente, las decisiones adoptadas por el representante o delegado autorizado por el propietario de una unidad privada para participar en la asamblea general en su nombre, con voz y voto, generan efectos jurídicos que comprometen directamente al representado, resaltando que siempre se debe tener en cuenta que el poder o autorización de delegación contenga tal facultad de manera expresa, es decir, que pueda postularse para ser miembro del órgano e incluso para adoptar decisiones en el mismo.

CONSULTAS 4 y 6:

"4. En una Asamblea General de Propietarios puede dos personas que tiene la propiedad de un inmueble participar con voz en cada intervención, pues suele suceder que ella y el esposo siendo propietarios de la misma unidad intervienen sin tener ningún límite para ello?"

(...)

6. ¿ Puede un propietario de un inmueble ser elegido para ser miembro del Consejo de Administración, pero este a su vez presenta un poder otorgado por un propietario quien le le da poder para ser elegido en el Consejo de administración de otra unidad de vivienda, en la primera reunión del Consejo, este propietario manifiesta que su voto vale por dos puesto que esta representando dos unidades, es cierto que un mismo propietario puede tener dos votos sobre unidades diferentes?.

En cuanto a la votación en la asamblea general de propietarios, la ley 675 de 2001 determina que:

"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. (...)"

De acuerdo con la norma, en principio el voto de un propietario equivale al porcentaje del coeficiente de copropiedad de su respectivo bien privado.

Subrayando que el cálculo de los coeficientes se lleva a cabo midiendo el área privada construida en relación con el área privada total del edificio o conjunto.

En lo que respecta al área privada construida, el artículo 3 del Ley 675 de 2001, la define como *"...Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales."*

Es pertinente mencionar que la Corte Constitucional dentro la sentencia C-522 de 2002, se refiere al tema de votación en la asamblea general de la siguiente forma *"(...) la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones: un voto por cada unidad privada" sin embargo más adelante, dentro de las consideraciones en la misma sentencia, dice lo siguiente, "(...) el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. (...)"*

En consonancia a lo anterior, la Corte Constitucional en sentencia C-738 del 11 de septiembre de 2002, reafirma lo planteado hasta el momento en relación a la votación en la asamblea general así:

"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 2002 (...). 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, 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 parágrafo 2º 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. (...)"

De lo anteriormente descrito se puede colegir que existe la regla de un voto por cada unidad privada residencial, cuando no se trata de decisiones de carácter económico. En tratándose de decisiones de carácter económico, prima el coeficiente de propiedad de cada unidad privada para establecer un voto porcentual, constituyéndose en una garantía de equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes.

Sin embargo, la Corte Constitucional¹⁰ ha considerado importante resaltar que en las asociaciones de copropietarios de bienes inmuebles destinados a la vivienda se toma múltiples decisiones que no responden a la regla económica del equilibrio entre derecho y deberes, sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial. Son decisiones que limitan los derechos fundamentales pero que no comprometen el patrimonio de los copropietarios y por ello, la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones: un voto por cada unidad privada.

Después de aclarado lo anterior y revisado lo dicho por la corte sobre este punto, que toda persona propietaria de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal tiene derecho al voto, bajo el siguiente criterio: para decisiones económicas se tendrá en cuenta el coeficiente de copropiedad, para decisiones no económicas, se aplicará la fórmula un voto por inmueble.

CONSULTA 7:

"7. Podrá dos propietarios solicitar una auditoría a los estados financieros año 2023 cuando ya fueron aprobados por la Asamblea General de Propietarios?"

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 1755 de 2015) prevé el derecho de petición ante organizaciones privadas con el fin de garantizar los derechos fundamentales, así:

"Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.

¹⁰ Corte Constitucional. Sentencia C- 522 de 2002. MP.

Salvo norma legal especial, el trámite y resolución de estas peticiones estarán sometidos a los principios y reglas establecidos en el Capítulo I de este título. Las organizaciones privadas solo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.

Las peticiones ante las empresas o personas que administran archivos y bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial, de servicios y las provenientes de terceros países se regirán por lo dispuesto en la Ley Estatutaria del Hábeas Data. (...)"

Es decir, el derecho de petición puede ser ejercido por cualquier persona ante organizaciones privadas (edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal), siempre y cuando busque garantizar derechos fundamentales (v.gr. vida, trabajo, etc.), en igual sentido, de requerirse documentos, estos pueden ser suministrados salvo en aquellos casos que se encuentren bajo reserva legal, es decir, que la ley haya determinado su prohibición para darlos a conocer.

Por lo tanto, en caso de requerir información sobre los estados financieros de la copropiedad y demás asuntos es posible elevar un derecho de petición a la administración quién tiene el deber legal de dar respuesta en los términos establecidos en la ley.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicadas bajo los números 2024ER0051195 y 2024ER0051165 siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹¹ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

¹¹ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones real izada s en ejercicio del derecho a formular co nsul tas n o serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

