



Bogotá. D.C., 4 de marzo de 2010

Rad.- 1200-E2-024877

Señora
ROSALIA HERNANDEZ
Calle 119 A No.57-97
Bogotá

Asunto Respuesta Derecho de Petición radicado 4120-E1-24877 del 25 de febrero del 2010.
Propiedad Horizontal-

Por medio del presente me dirijo a usted para responder el derecho de petición de la referencia, para lo cual esta Oficina procederá a absolver sus inquietudes de manera general y abstracta, conforme lo establece el Decreto-Ley 216 de 2003

1- En cuanto a su inquietud si el alcalde menor de la localidad puede asignar a un funcionario de la alcaldía o al inspector de policía para que actúe como presidente de la asamblea de copropietarios, le informo que de acuerdo al artículo 47 y la Ley 675 de 2001, le corresponde al Presidente de la Asamblea firmar junto con el Secretario de la misma, la respectiva acta de la reunión, por su parte el paragrafo1º del artículo 50 de la citada ley, dispone que para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general.

Por lo anterior las funciones que cumple el presidente de una Asamblea General de Copropietarios, el cual es elegido por la Asamblea dentro de sus miembros, para que dirija la reunión como es el caso consultado, están dadas por la Ley 675 de 2001 y no pueden ser asumidas por un funcionario público de la Alcaldía o Inspector de Policía, por cuanto dentro de las funciones asignadas a dichos funcionarios no se encuentra presidir las reuniones de las asambleas de copropietarios.

Sin perjuicio de lo anterior, las solicitudes de acompañamiento por parte de las alcaldías locales, deberán ser dirigidas a las autoridades de la respectiva localidad.

2- Respecto a su manifestación, en el sentido que existen una serie de copropietarios que no cumplen la Ley 675 de 2001, que no dejan participar a nadie; la Ley 675 de



2001 prevé en el capítulo II, artículos 59 al 62, las clases de sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros. Estas sanciones serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según se haya atribuido la facultad en el reglamento de propiedad horizontal y corresponde al administrador hacerlas efectivas. Las sanciones se impondrán respetando el debido proceso y el derecho de defensa. Se advierte que tal y como lo establece la ley, las conductas y sus respectivas sanciones deben indicarse en el reglamento. Toda sanción debe constar en acta, la cual podrá ser impugnada por el sancionado dentro del mes siguiente a su comunicación.

3- En cuanto a la calidad de las personas que participan en la Asamblea General de Copropietarios y miembros del Consejo de Administración, la Ley 675 de 2001 en su artículo 37, prevé que la Asamblea General la conforman los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados. De otra parte y de acuerdo a la jurisprudencia se sostiene que, *“quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, y puedan 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”* (Sentencia C-318 y C-738 de 2002), se aclara que las intervenciones de los no propietarios, como son los arrendatarios, no dan derecho a votar dentro de las reuniones.

Por su parte, la conformación del Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, es por los propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados.

4- Por último y de acuerdo a su sugerencia de expedir un decreto que disponga que la Superintendencia de Sociedades vigile tanto a los administradores de las copropiedades como a los miembros de los consejos de administración, para que los pueda sancionar y realizar auditorías a las contabilidades de éstas, cuando existan dudas sobre el manejo de los dineros.

Frente a las funciones del administrador, la Ley 675 de 2001, dispone en el artículo 51 numerales 4 y 5, las siguientes:

“4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”



Ahora bien el artículo 50 de la ley en comento, dispone que los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Por otra parte cabe señalar que el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, establece que los conjuntos mixtos y comerciales deben contar con Revisor Fiscal, mientras que los conjuntos residenciales pueden optar por tener la revisoría fiscal, quien deberá cumplir con las funciones señaladas en la Ley 43 de 1990, dentro de la cual se destaca la de certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros.

Por lo tanto, las funciones de contabilidad son responsabilidad del administrador, y cuando en las copropiedades exista el Revisor Fiscal, le compete a éste, certificar sobre el balance general. En todo caso ante los incumplimientos del administrador, el Consejo de Administración o la Asamblea General, podrán demandarlo ante las autoridades competentes.

Por lo anterior, se considera que las normas legales vigentes ofrecen las herramientas necesarias para que los órganos de administración de la copropiedad ejerzan vigilancia sobre las funciones del administrador, entre ellas la de llevar la contabilidad del edificio o conjunto.

Atentamente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DIAZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Carmen Lucía Pérez R- Asesora
Revisó: Andrés Mejía P-