



[www.gobiernobogota.gov.co](http://www.gobiernobogota.gov.co)

# TEMAS VARIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Alcaldía Local de  
Usaquén





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

ALCALDÍA LOCAL DE  
**USAQUÉN**



**ESTA PRESENTACIÓN ES UNA HERRAMIENTA  
QUE SIRVE DE GUIA PARA EL EXPOSITOR EN EL  
DESARROLLO DEL TEMA PROPUESTO.**

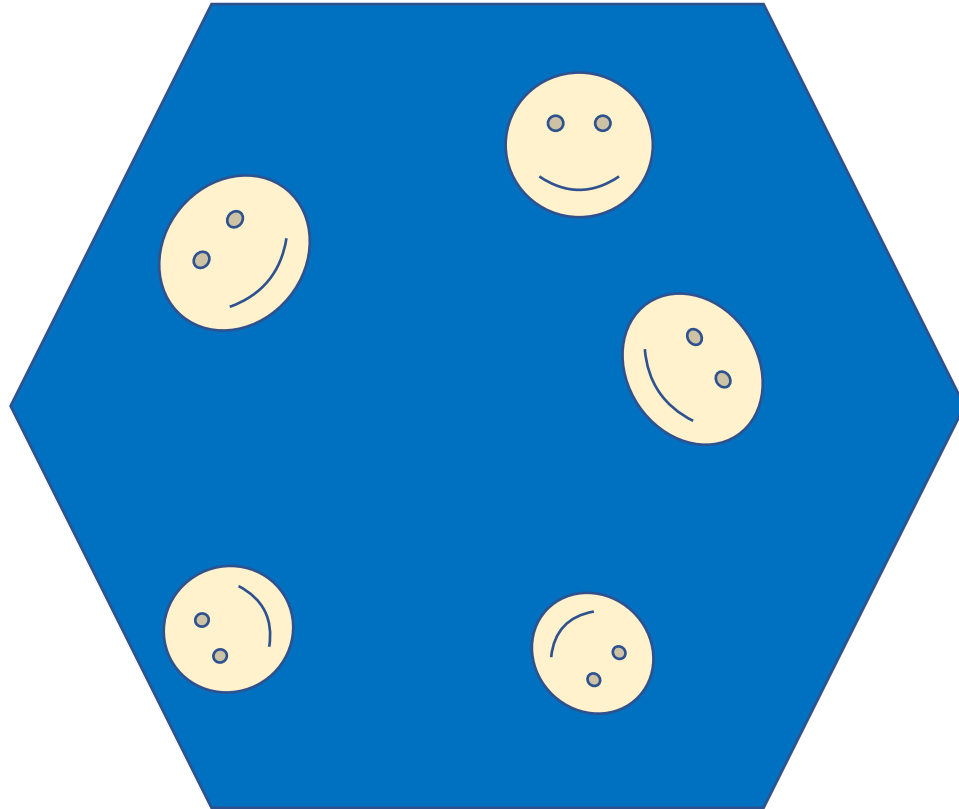
**EL CONFERENCISTA EMITE OPINIONES QUE  
ORIENTAN; RESPETA CRITERIOS DE QUIENES  
OPINAN DISTINTO; PERO SE ADIVIERTE:  
**¡LOS CONCEPTOS NO OBLIGAN !****

## ASUNTOS CONCERNIENTES A :

1. Consejos de Administración
2. Impugnaciones
3. Inscripción del administrador y Revisor Fiscal
4. Tres (3) puntos grises de la ley 675 de 2001
5. Actualización Jurisprudencia C-406 /2022

# CONCEPTO : CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ES UNO DE LOS  
ÓRGANOS DE  
ADMINISTRACIÓN DE  
LA PERSONA JURÍDICA  
DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL LEY 675  
DE 2001, ART. 36



**CUERPO  
COLEGIADO**

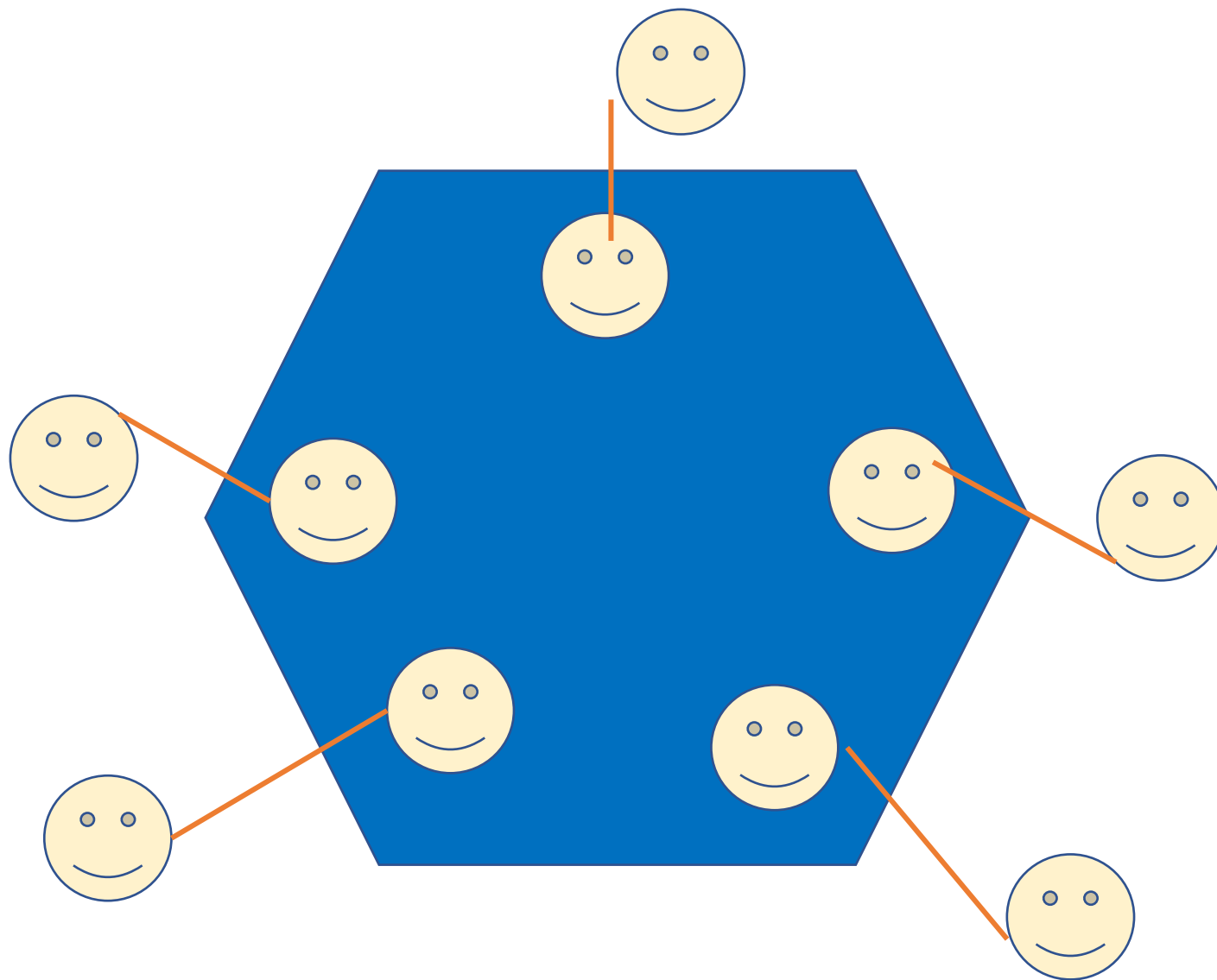
**NÚMERO IMPAR**

# 1. ¿CUÁNTAS CLASES DE SUPLENTE DE CONSEJEROS EXISTEN?

**PERSONALES**

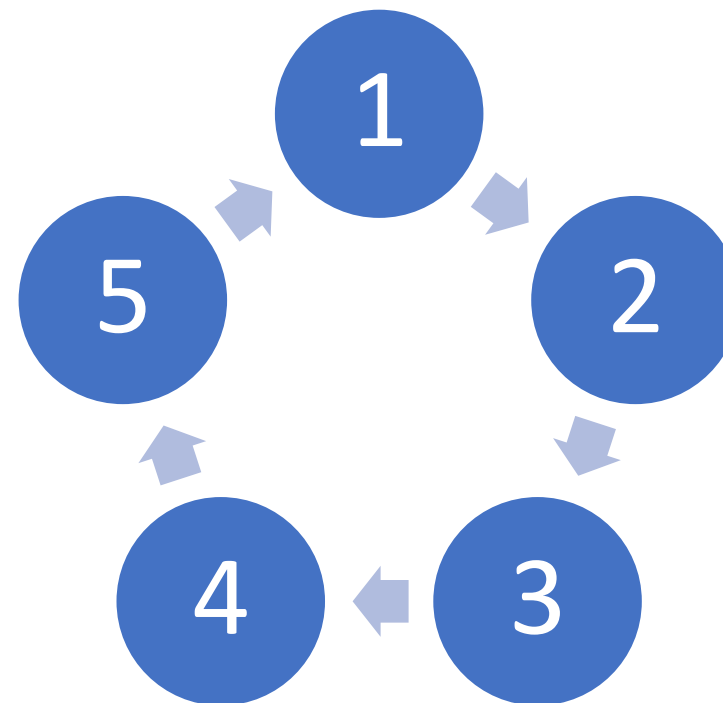
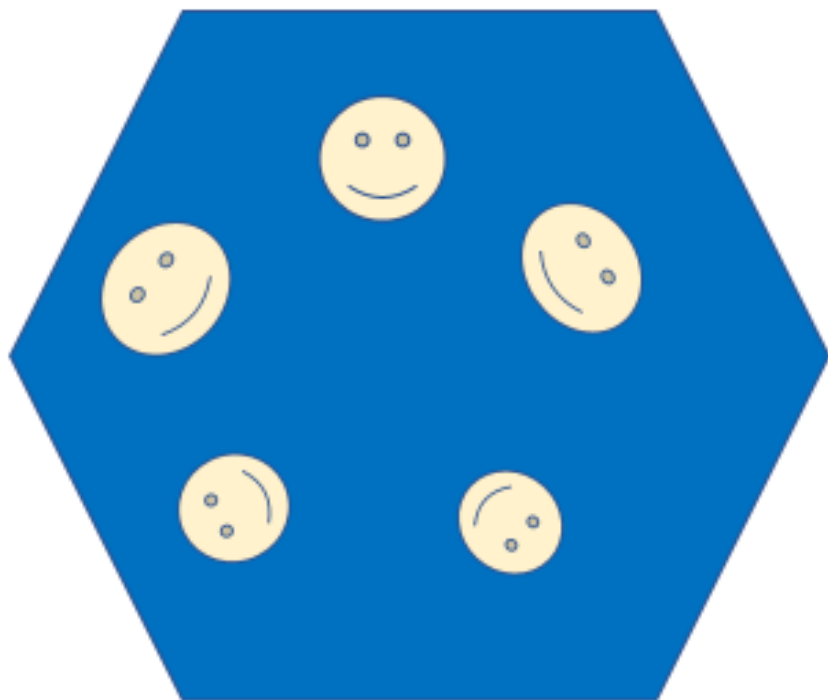
**NÚMERICOS  
ROTATIVOS**

P  
E  
R  
S  
O  
N  
A  
L  
E  
S





# NÚMERICOS ROTATIVOS



# ¿CÚANDO PARTICIPAN EN SESIONES?

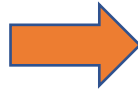
EN FALTAS  
TEMPORALES DEL  
PRINCIPAL

EN FALTAS  
DEFINITIVAS DEL  
PRINCIPAL

**¿Existe fundamento jurídico del por que un consejero moroso este impedido para pertenecer al consejo?**

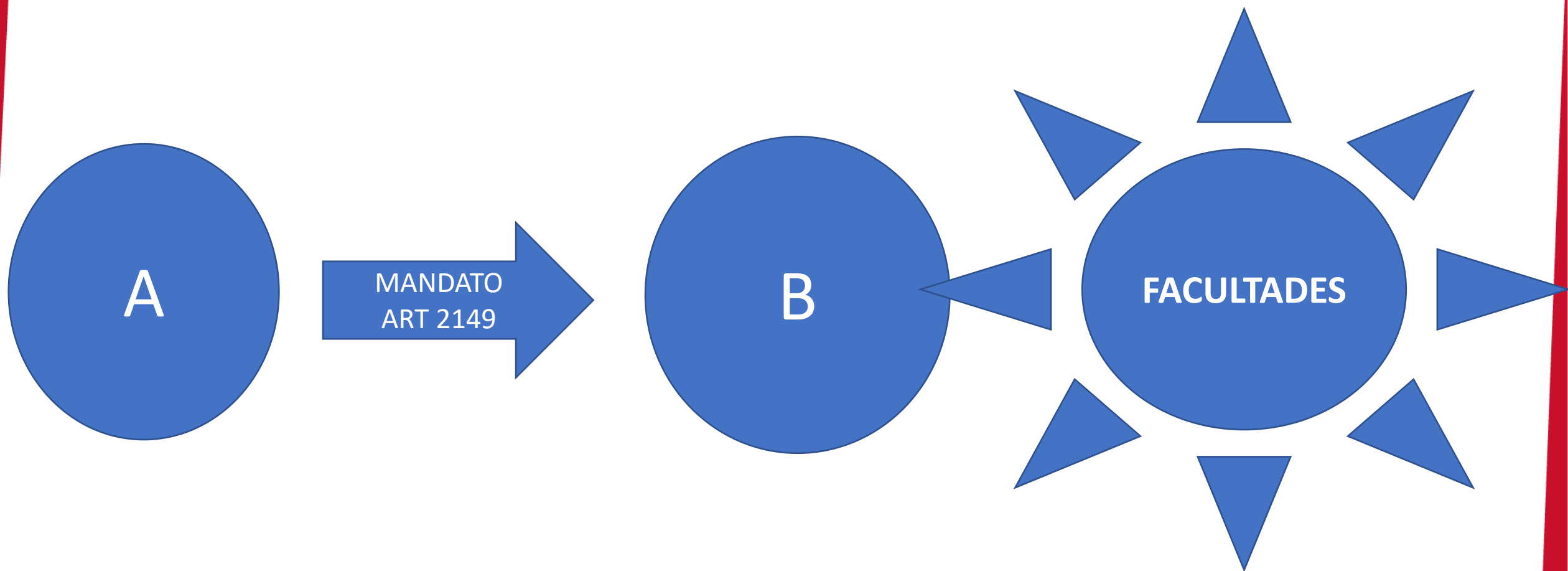
## ARTÍCULO 55. *Funciones.*

Al consejo de administración le corresponderá **tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines,** de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal



1. **ARTÍCULO 32. *Objeto de la persona jurídica.*** Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados **y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.**

**Diferencia entre ser consejero como apoderado, a nombre personal ,como delegado, como representante legal de persona natural o jurídica**



# REPRESENTANTE LEGAL

1.BANCO  
PEPITA

2.SUCESION

3.FIDEICOMISO

4.MENOR DE EDAD

5.ADULTO MAYOR

6. INTERDICTO

7. DISIPADOR

1. ¿Por qué no se puede demandar directamente al consejo de administración por omisiones o excesos?

**PORQUE COMO CONSEJO  
NO TIENE PERSONERÍA**



- **IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA**

## CONSIDERO POR ASUNTOS DE FORMA

FALTA DE REQUISITOS ART 47 LEY 675 DE 2001

### CONVOCATORIAS DEFICIENTES

- ART 186 Y 190 Código de Comercio
- INCISO TERCERO ART 37 LEY 675 DE 2001



ALCALDÍA LOCAL DE  
**USAQUÉN**



**IDPAC**



**CONSEJO LOCAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL-USAQUÉN**

# PROCEDIMIENTOS





ALCALDÍA LOCAL DE  
**USAQUÉN**



**IDPAC**



**CONSEJO LOCAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL-USAQUÉN**

# IMPUGNACIÓN DECISIONES DE ASAMBLEA



## Código General del Proceso

### Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios

La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, **solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.**

**Si se tratare de acuerdos o  
actos sujetos a registro, el  
término se contará desde  
la fecha de la inscripción.**

**ARTÍCULO 49.** *Impugnación de decisiones.* El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

**NOTA:** Texto subrayado declarado **EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-318 de 2002](#), bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. *<El texto derogado era el siguiente> La impugnación sólo podrá intentarse 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 consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen*



# ***IMPUGNACIÓN DE SANCIONES.***

**Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

**La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen**

**NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.**

**❖ INSCRIPCIÓN DEL**  
**ADMINISTRADOR ANTE**  
**LA ALCALDIA,**  
**CUANDO ES PERSONA**  
**NATURAL.**

**Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, **corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.**

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente **de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.** También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CUANDO ES PERSONA JURIDICA  
SIN FACULTAD PARA DELEGAR,

CUANDO SE CONCIENTE LA  
DELEGACION (ART 2163 DEL CODIGO  
CIVIL)

## Código Civil

### Artículo 2163. Mandato nuevo por delegacion autorizada

Cuando la delegación a determinada persona ha sido autorizada expresamente por el mandante, se constituye entre el mandante y el delegado un nuevo mandato que sólo puede ser revocado por el mandante, y no se extingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario.



# VERIFICACIÓN DE REQUISITOS DEL ACTA DE ASAMBLEA ARTICULO 47 LEY 675 DE 2001;.

“...ARTÍCULO 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá **indicarse si es ordinaria o extraordinaria**, además la forma de la convocatoria, **orden del día**, nombre y calidad de los asistentes, **su unidad privada** y su respectivo coeficiente, **y los votos emitidos en cada caso**.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el **reglamento**, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión...”

**Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. **El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.**

# LA INSCRIPCIÓN DEL REVISOR FISCAL

ART 8 LEY 675 DE 2001

# ¿POR QUÉ LA FECHA DE INICIO Y TERMINACIÓN DEL PERIODO DE EJERCICIO?

## Art 50 ley 675 de 2001

Para el período que se diga en el reglamento

## Art 38 de ley 675 de 2001

Consejo y revisor fiscal ; para el período que se diga en el reglamento de propiedad horizontal y en silencio por un año

## DECRETO 2150 DE 2017

Las entidades calificadas en el Régimen Tributario Especial deberán **actualizar anualmente** la información contenida en el **Registro Web** y presentar la memoria

## LAS ESALES

**1.2.12 Deben renovar su registro** A partir de la expedición del Decreto 019 de 2012 , las entidades sin ánimo de lucro deben renovar su inscripción ante las cámaras de comercio dentro de los tres primeros meses de cada año. Según el artículo 166 de dicha norma al Registro Único Empresarial (RUE) de que trata el artículo 11 de la Ley 590 de 2009 que integró el Registro Mercantil y el Registro Único de Proponentes, se incorporarán e integrarán las operaciones del Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro creado por el Decreto 2150 de 199510 denominado hoy en día Registro Único Empresarial y Social (RUES).

**La inscripción en los registros que integran el Registro Único Empresarial y Social, y el titular del registro renovará anualmente dentro de los tres primeros meses de cada año, con el objeto de mantener la actualización del registro y garantizar la eficacia de este.** El organismo que ejerza el control y vigilancia de las cámaras de comercio establecerá los formatos y la información requerida para inscripción en el registro y la renovación de estos. <https://recursos.ccb.org.co/ccb/recursos-aplicaciones/manual-esales/Manual%20b%C3%A1sico%20sobre%20entidades%20sin%20%C3%A1nimo%20de%20lucro.pdf>

## LAS ESALES

**DECRETO DE PANDEMIA 806 DE 2020**

**LEY 2213 DE 2022**



- ACTUALIZACION JURISPRUDENCIAL

Sentencia C-406-2022 y el acceso de la Policía a los circuitos cerrados de tv en los conjuntos residenciales

**ARTÍCULO 48.** Adiciónese el Artículo [237B](#) a la Ley [1801](#) de 2016. Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, el cual quedara así:

**ARTÍCULO 237B. Acceso a circuitos de vigilancia y seguridad privada.** La policía nacional podrá acceder a los circuitos cerrados de vigilancia y seguridad privada, para acciones de ~~prevención~~, de identificación o judicialización.

**SEGUNDO.-** Declarar **EXEQUIBLE** el artículo 48 de la Ley 2197 de 2022, en el entendido de que los integrantes de la Policía Nacional que ejercen funciones de Policía Judicial, **podrán acceder a los circuitos cerrados de vigilancia y seguridad privada para acciones de identificación o judicialización en el marco de una investigación de carácter penal, previa autorización de la autoridad judicial correspondiente, salvo en los actos urgentes, los casos de flagrancia** y en otras actuaciones que no requieren autorización judicial previa. para su realización. Esto, acorde con la normativa procesal penal y los principios que rigen la protección de datos personales.

**GRACIAS**



