



Bogotá D.C.,

2022EE0012927



Señora

DIANA PATRICIA GALINDO MARTINEZ
CALLE 17 No. 9 - 36 Bogotá, Colombia

Asunto: Consulta –Certificado de existencia y representación
Radicado - 2022ER0010882 del 30/01/2022
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica 01/02/2022

Respetada señora Galindo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual solicita concepto sobre la renovación y actualización del representante legal, 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 2011¹, 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 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

CONSULTA:

“PRIMERO. Sírvase indicar si las copropiedades que alcanzaron a hacer su asamblea de manera presencial debían hacer los trámites de actualización y renovación de la Representación Legal usando las herramientas virtuales que muy acertadamente la Alcaldía dispuso para dicho fin o si por el contrario les cobijo también los términos ampliados a casi un año. SEGUNDO. Solicito sea indicado cuales son los efectos jurídicos por no renovar una REPRESENTACION LEGAL oportunamente en una copropiedad. TERCERO. Solicito sea informado cuantas veces se ha Renovado la Representación Legal de la Unidad Dos de Metropolis de Bogotá D.C.” (Sic)

Con el fin de dar claridad sobre el tema de consulta es menester señalar lo siguiente:

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

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. (...)”

Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co



acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico².

Precisado lo anterior y con el fin de dar respuesta a su consulta, revisará el tema relacionado con la existencia y representación de la copropiedad, para dar claridad a la petición enviada por usted.

Certificación de existencia y representación:

En lo que respecta a la representación legal de la copropiedad, es importante tener en cuenta que, según el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, *“la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos (...)”*³, de lo que se concluye que tal nombramiento, es una decisión de la asamblea general de copropietarios, que se adopta en ejercicio de la competencia otorgada por el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, en el que se plasma que, es función de la asamblea la de *“nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración”*⁴

Como el nombramiento del administrador es una decisión de asamblea general, desde el momento en que la asamblea adopta tal decisión, el administrador nombrado deberá comenzar a ejercer sus funciones, incluida la representación legal de la copropiedad, lo cual, tiene fundamento en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, en el que se concibe que *“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”*⁵, de manera que se hace obligatorio que la persona que fue nombrada como administrador, comience a ejercer tal cargo dentro de la copropiedad.

Debe aclararse que la inscripción del administrador ante la alcaldía del lugar donde se encuentra la copropiedad, es un acto que permite hacer público el nuevo nombramiento y para que sea oponible a terceros, lo cual se hace de conformidad con lo señalado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, en el cual se ha establecido lo siguiente:

“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

² “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”.

³ Ibídem, artículo 50.

⁴ Ibídem, artículo 38, numeral 1.

⁵ Ibídem, artículo 37, inciso 3.



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.”⁶ (subrayado fuera texto)

De lo anterior se deduce que la ley de propiedad horizontal obliga a que se inscriba al representante legal, lo cual se hará ante la alcaldía municipal o distrital del lugar donde se encuentre la copropiedad, sea virtual o presencial según indicaciones de la misma entidad, anexando los documentos que acreditan dicho nombramiento.

Los cambios que se hagan respecto de la representación legal de la copropiedad, deben ser inscritos ante la alcaldía del lugar donde se ubica el conjunto o edificio, y esa inscripción debe hacerse para que, como se señaló anteriormente, la nueva representación legal pueda hacerse oponible frente a terceros.

La obligación de realizar la inscripción del cambio de representante legal ante la entidad competente la tiene el administrador de la copropiedad, lo cual tiene asidero en lo consagrado en el numeral 9 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, según el cual, el administrador tiene la función de *“elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica”^{7[2]}*, de lo cual se colige que desde el momento en que se dé un acto relacionado con la existencia y representación legal de la copropiedad, tal como el cambio de representante legal, el mismo administrador tiene la obligación de realizar tal inscripción ante la alcaldía del municipio o distrito donde se ubica la copropiedad.

Si no se inscribe el cambio de representante legal, ello podría generar que el nuevo representante legal no sea considerado como tal por terceros, y en ese sentido, pueden generarse inconvenientes teniendo en cuenta que si el nuevo administrador no aparece en el certificado de existencia y representación de la copropiedad no tendrá efectos contra terceros, como por ejemplo suscribir contratos.,

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que todo tercero frente al cual la copropiedad deba adelantar actos o suscribir documentos a través de su representante legal, tendrá el deber de constatar que quien ejerce como representante legal de la copropiedad es la misma persona que se encuentra en el certificado de existencia y representación legal, ya que dicho documento es el que prueba de la calidad de representante legal del nuevo administrador, razón por la cual, entidades tales como las financieras o la Dian, exigen que se inscriba el cambio de representante legal, lo cual les permite conocer la situación actualizada de la copropiedad y tener prueba suficiente de que la persona que ejecuta actos jurídicos ante ellas, tales como la suscripción de documentos, es realmente quien tiene la calidad de representante legal de la copropiedad.

⁶ Ibídem, artículo 8.



Además, en los procesos judiciales en los cuales deba hacer parte la copropiedad, solo podrá intervenir a través de su representante legal, y en esos casos, será indispensable que se pueda probar la calidad de representante legal, para lo cual es necesario que quien sea el actual administrador, este inscrito como representante en el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad.

Las anteriores podrías ser las consecuencias de la no inscripción del cambio de representante legal.

Por otra parte, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda> en el cual puede acceder a las cartillas de propiedad horizontal y de asamblea general de propietarios 2021, 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 2022ER0010882 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁸ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón. OAJ.
Revisó: Mike Castro Roa -OAJ
Fecha: 15/02//2022

⁸"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."