



**CIRCULAR EXTERNA No.005**

**DE: OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA**

**PARA: COPROPIEDADES DE CHÍA, SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ASUNTO: SOLICITUD DE ACTUALIZACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS EN LAS CUALES SE ELIGEN DIGNATARIOS Y DE LAS EMANADAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN LAS QUE SE NOMBRA O SE RATIFICA EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**FECHA: 29 de diciembre de 2021**

**1. OBJETIVO:**

Requerir a los conjuntos residenciales de Chía, la actualización de sus actas de asamblea de copropietarios en las cuales se eligen los miembros del consejo de administración, así como de las emanadas de los consejos de administración que tienen la función de nombrar o ratificar al administrador de conformidad con lo preceptuado en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

Lo anterior, en razón a que se ha evidenciado por parte de la Oficina Jurídica que en los expedientes de varias copropiedades, no se ha procedido a actualizar la información correspondiente a las asambleas y reuniones del consejo de administración celebradas desde incluso el año 2016.

**2. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO:**

El artículo 8 de la Ley 675 de 2001, señala: La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley (propiedad horizontal), 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.

Por consiguiente, por delegación del Alcalde de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 1728 del 19 de junio de 2020, la Oficina Asesora Jurídica lleva a cabo el trámite de solicitud de inscripción y reconocimiento de la personería jurídica, y actualización del administrador y revisor fiscal.

El proceso de certificación sobre la existencia y representación jurídica requiere la presentación 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.

En consecuencia, la autoridad administrativa debe exigir los documentos actualizados que acrediten los nombramientos de quienes ejerzan la representación legal de una copropiedad y revisoría fiscal, y, si es el caso, abstenerse de inscribir la persona jurídica cuando los documentos aportados no observen lo establecido en la ley.

Por lo expuesto, en atención a las facultades de que tratan las normas citadas en precedencia, la Alcaldía Municipal a través de su Oficina Asesora Jurídica, considera necesario transmitir a los conjuntos residenciales y demás copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal de Chía, Cundinamarca los siguientes lineamientos:

### **3. LINEAMIENTOS:**

#### **3.1. De las actas de la asamblea general de copropietarios:**

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general de copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la cual se llevarán a cabo los nombramientos cuya elección corresponda, por ende se insta a las copropiedades de Chía sometidas al régimen de propiedad horizontal, a que procedan a radicar ante la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía, las actas de asamblea en las cuales se haya llevado a cabo actualización de nombramientos de los miembros del consejo de administración, administrador y revisor fiscal, o en las cuales se hayan ratificado las personas que ostentan dichos cargos, en concordancia con lo preceptuado





en el reglamento de propiedad horizontal, respecto del periodo establecido para ocupar los mismos.

### 3.2. De las actas de reuniones del consejo de administración:

El artículo 50 de la Ley 675 de 2001, dispone que 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, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad, de lo cual es claro que el administrador es nombrado y removido por el consejo de administración en las propiedades horizontales que tengan consejo de administración, dado que asume esta función, inicialmente conferida por la ley a la asamblea de propietarios.

Por ende, atendiendo el anterior precepto legal esta Oficina Asesora Jurídica exhorta a las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal de Chía para que tengan en cuenta que en caso de contar con consejo de administración, la elección del administrador debe llevarse a cabo por parte de dicho órgano en cumplimiento de las atribuciones que le confiere la ley y en el reglamento de la copropiedad.

En consecuencia, una vez finalice el período de elección que establezca el reglamento de la copropiedad, si se da lugar a una nueva elección o si presenta ratificación del cargo, deberá radicarse oportunamente la documentación que acredite tal designación conforme lo dispuesto en nuestra Circular Externa N° 001 del 7 de enero de 2021, la cual puede ser consultada en el siguiente enlace:

<https://www.chia-cundinamarca.gov.co/index.php/tramites-y-servicios/certificados-de-residencia-en-el-territorio-de-chia-y-personerias-juridicas-dentro-de-la-declaratoria-de-aislamiento-preventivo>

Lo anterior, deberá también ser llevado a cabo si se presentan otras causas que puedan dar lugar a la terminación de la designación, como son: renuncia, muerte y demás situaciones que impidan continuar con la ejecución del cargo.

### CONSIDERACIÓN FINAL:

Es de precisar, que la Alcaldía Municipal de Chía, a través de la Oficina Asesora Jurídica puede negarse a adelantar el trámite de la inscripción de nombramientos como autoridad





competente para la certificación de la existencia y representación, en los casos en que se evidencien discrepancias en los documentos aportados, respecto de los parámetros legales definidos en las normas vigentes sobre la materia.

Es por lo anterior, que esta administración en cada trámite adelanta la revisión de la legalidad de los documentos a efectos de validar su adecuación con los postulados expuestos en la norma de manera previa a la expedición de la certificación.

Por consiguiente, solicitamos a las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal de Chía a que antes de que procedan a radicar los documentos que son requeridos para el trámite de inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal revisen que estos cumplan con los presupuestos legales dispuestos en la Ley 675 de 2001.

Cabe decir, que la Oficina Asesora Jurídica adelanta el trámite del registro, inscripción y certificación, con la documentación que es radicada por parte de las propiedades horizontales a través de sus representantes legales, en definitiva la OAJ tiene en materia de registro de copropiedades una función registral y siempre bajo la presunción que los documentos allegados son producidos legal y estatutariamente, ciñéndose al postulado del principio constitucional de confianza legítima, en virtud del artículo 83 de la Constitución Política, bajo el postulado de la buena fe y teniendo en cuenta que las decisiones adoptadas tienen el carácter de actos privados, por lo cual nuestra competencia se limita a la revisión del cumplimiento de los presupuestos expuestos en la ley de manera previa a la expedición de la certificación.

Nota: Remitir la presente circular a la Oficina de Prensa de la Alcaldía de Chía, para su publicación en el marco del Programa: "Pedagogía Legal Segura".

Con invariable respeto,

  
**JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

**"Que la paz, la armonía, y unión familiar sea el regalo más importante en esta época. Disfrutemos con entusiasmo cada oportunidad de compartir con nuestros seres más amados."**

Revisó: JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS, Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Elaboró: Adriana Hernández, P.O.A.J.

