



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.

2/6/2010 8:45:12 FOLIOS:3 ANEXOS:0

AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-63717

TIPO DOCUMENTAL: OFICIO

REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA

DESTINATARIO: OLGA MARINA JAIMES

Bogotá D.C., Junio 2 de 2010

Señora

OLGA MARINA JAIMES

Carrera 23 No. 30-25, Torre 2, Apto. 803, Condominio Cajasan Parque

Bucaramanga, Santander

Referencia: Ejercicio de Funciones en la Propiedad Horizontal y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-63717 del 21 de mayo de 2010.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26 de mayo de 2010.

Previo a dar respuesta a la petición de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición de la referencia:

“1. En qué momento comienzan las funciones del Consejo de Administración en una Propiedad Horizontal?” (sic)

“2. En qué momento comienzan a ejercer las funciones el Revisor Fiscal en una Propiedad Horizontal?” (sic)

“4. La presidenta del Consejo debe esperar el tiempo condicionado por la ex – administradora, para comenzar a ejercer sus funciones y los miembros del consejo comiencen actuar?” (sic)

Las funciones de cada uno de los órganos de dirección, administración y vigilancia de la propiedad horizontal deben ser ejercidas desde el momento en que son designados los mismos (consejo de administración, administrador, revisor fiscal); no obstante lo anterior, para dar legalidad y validez a las decisiones adoptadas por ellos, se deberá efectuar la respectiva inscripción ante la autoridad municipal como lo establece el artículo 8° de la Ley 675 de 2001¹.

“3. El cambio de Representación Legal de la Propiedad Horizontal no se puede realizar hasta que la ex – administradora Rinda cuentas y entregue todo bajo su administración?” (sic)

¹ “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 8o. 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.”

Una de las funciones de la asamblea general de propietarios, o del consejo de administración, según sea el caso, es la de nombrar y remover libremente el administrador²; efectuado el nombramiento del administrador, éste deberá realizar la respectiva inscripción ante la autoridad municipal como lo establece el artículo 8° de la Ley 675 de 2001³, para así poder ejercer la representación legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Lo anterior, sin perjuicio de que el administrador saliente cumpla a cabalidad con sus funciones, específicamente la de “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.”⁴.

“5. La ley 675 faculta que los asistentes en la asamblea son los propietarios y/o delegados, pero en el manual de convivencia dice que el consejo estará integrado por Propietarios, podrán pertenecer, que pasa si son elegidos los cónyuges o son las madre quienes representan a sus hijas que son las propietarias de las unidades privadas?” (sic)

Para dar respuesta a este interrogante me permito transcribir la posición de esta oficina jurídica respecto a la delegación en los consejos de administración, emitida mediante el oficio 1200-E2-100196 del 15 de septiembre de 2009:

“(…) El régimen de propiedad horizontal en su artículo 53 establece que el consejo de administración estará “..., *integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.*”.

Conforme a lo anterior, se hace necesario precisar en que consiste la figura del delegado, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, por lo cual se debe acudir al sentido natural de las palabras⁵. El sentido natural de la palabra delegado es: “-a Participio de <<delegar>> ⊕ n. Persona comisionada por otra para actuar en su nombre.”, y a su vez delegar significa: “tr. e intr. Autorizar una persona a otra para que obre en representación suya en algún asunto.”⁶, por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de

² Ver Ley 675 de 2001, Artículo 38, Numeral 1.

³ “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 8o. 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.”

⁴ Ver Ley 675 de 2001, Artículo 51, Numeral 4.

⁵ “Código Civil, ARTÍCULO 28, Sentido natural de las palabras. Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.”

⁶ Las definiciones de delegado y delegar fueron consultadas en: Moliner M., (2004), DICCIONARIO DE USO DEL ESPAÑOL, (2ª Edición, Tomo I), Gredos, Madrid, pág. 883.

representante de quien lo faculta, que para el caso objeto de análisis sería el propietario de la respectiva unidad privada.

De otro lado, la Ley 675 de 2001 no establece los formalismos que se deben cumplir para ostentar la condición de delegado de los propietarios de unidades privadas para ser miembros de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, se considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario.

De otro lado, es de tener en cuenta que los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001⁷, siendo el tema subexámine una norma imperativa (artículo 53 ibídem) al tratarse de la integración de los consejos de administración en la propiedad horizontal, y al ser una norma de obligatorio cumplimiento los reglamentos de la PH no pueden ir en contra de lo que se establece en la ley.”

“6. Al Revisor Fiscal se le puede negar cualquier clase de información solicitada para sus funciones, argumentando que son inapropiadas las exigencias, y que tiene una actitud poco incoherente para lo cual fue contratada.” (sic)

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifiquen, razón por la cual la Ley 675 de 2001 no establece funciones específicas para los revisores fiscales, debiendo remitirse a las funciones señaladas por el artículo 207 del Código de Comercio.

En consecuencia, si los revisores fiscales efectúan un requerimiento en cumplimiento de sus funciones, especialmente las contenidas en la Ley 43 de 1990 y en el artículo 207 del Código de Comercio, deberá ser atendido por la copropiedad al presumirse legal.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano

⁷ “Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 5. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
(...)”

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

(...)”