



Bogotá D.C., Septiembre 28 de 2010

Rad.- 1200-E2-116530

Señor  
GERMAN DIEGO GUZMÁN Q.  
e-mail. hermandgq@hotmail.com

Referencia: Representación Consejo de Administración y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-116530 del 13 de septiembre de 2010.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16 de septiembre de 2010.

Respetado señor Guzmán.

Previo a dar respuesta a su inquietud 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

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

## PREGUNTA 1 y 2

"1.- El Art. 53 autoriza que el propietario puede nombrar un delegado **"Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados"** quiero quedar claro, este delegado puede ser su arrendatario, o tiene que ser un profesional titulado o con alguna condición?. ¿Es válida la limitación de los estatutos en este sentido?

2.- Respecto a este mismo artículo, en los estatutos quitaron la parte **"o sus delegados"**, y en otro artículo aclaran que solo puedes propietario, pero un propietario quiere acogerse a este Art. 53. para darle el poder general, amplio y extenso a un arrendatario para que pueda formar parte del Consejo. Mi consulta es si prima la Ley 675, sobre el reglamento interno o esta propietaria no puede nombrar como delegado a su arrendatario?" (sic)

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.*" (Subrayado extratexto).

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 palabras<sup>1</sup>. 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.”<sup>2</sup>, por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de 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 2001<sup>3</sup>, siendo el tema subexamine 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.

### PREGUNTA 3.

“3.- Se aprobó en asamblea hacer una auditoría externa, que cotizada vale aproximadamente \$8.000.000, y se estableció que se pagara con dineros del fondo de imprevistos, a mi parecer este no es un imprevisto. Este pago se puede hacer del fondo de imprevistos?”

En lo que atañe al fondo de imprevistos, el artículo 35<sup>4</sup> del régimen de propiedad horizontal establece que estos recursos son para atender obligaciones o expensas

<sup>1</sup> “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.”

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> “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.

(...)”

<sup>4</sup> “Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 35. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

imprevistas, por lo que la asamblea general de propietarios es quien deberá determinar la calidad de imprevisto de los gastos que se efectúen con cargo a dicho fondo.

#### PREGUNTA 4:

“4.- En el caso de la Administradora o administrador, este debe recibir autorización del Consejo incluido el presidente, para contratar, pagar, etc. o es potestad única del Administrador quien ejerce como Representante Legal responsable por los contratos que haga, o dineros que pague? y en su concepto porque no debe existir una Co-administración?” (sic)

El régimen de propiedad horizontal no establece límite alguno para que el administrador de la copropiedad realice sus labores de representación legal; sin embargo, el reglamento de propiedad horizontal puede poner límites para la contratación por parte del administrador, o condicionarla a la autorización de determinado órgano de dirección y/o administración.

#### PREGUNTA 5:

“5.- El centro comercial por efecto de los cobros jurídicos ha recibido locales, los cuales están arrendando, en qué casos y cuál es el manejo legal que de le debe dar a estos locales, para que el centro comercial no pierda su calidad de "sin ánimo de lucro" y se convierta en comercial.”

Respecto al tipo de actividades que pueda ejercer la propiedad horizontal sin perder su condición de persona jurídica sin ánimo de lucro, el parágrafo del artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que: “La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.”; por lo cual, se podría aseverar que el provecho económico de los bienes de la copropiedad no desvirtúan su condición de entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando sean para sufragar expensas comunes.

#### PREGUNTA 6:

“6.- De quién es la responsabilidad si no hay comité de convivencia, activo?” (sic)

Conforme al numeral 3° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, es una función de la asamblea general de propietarios: “Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.”, función que puede ser delegada en el consejo de administración conforme al parágrafo del artículo 38 ibídem.

---

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.  
(...) (Subrayado fuera de texto)



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Al tenor de lo enunciado, el comité de convivencia es un mecanismo de solución de conflictos contemplado únicamente para los conjuntos o edificios de uso residencial. Siendo responsabilidad de la asamblea general de propietarios o del consejo de administración, según sea el caso, la elección de dicho comité.

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

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Héctor Alexander Torres Morales



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.  
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362  
Telefax: 340 62 12  
[www.minambiente.gov.co](http://www.minambiente.gov.co)



Certificado No.SC 6794-1



GP 153-1

