



Bogotá D.C., 2-October-2009

1200-E2-111592

Señor
BORIS JOSUÉ BAJAIRE GÓMEZ
Calle 120 No. 7-38
Tel. 6208084
La Ciudad

Referencia: Representación en el Consejo de Administración y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-111592 del 23 de septiembre de 2009.

Respetado señor,

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 sus solicitudes de la referencia:

Pregunta 1.-

“1. En una copropiedad de vivienda, recientemente constituida, si en una asamblea de copropietarios asiste un apoderado presentando un poder que le otorga PLENAS FACULTADES para votar sobre todos los temas que se sometan, y lo represente con esas facultades, es posible que esta apoderado sea designado miembro del Consejo de Administración?

Teniendo en cuenta que el apoderado se le permitió igualmente obrar con “plena autonomía”, puede entenderse que dicho apoderado al poder votar sobre todos los temas con plena autonomía, le era posible así mismo, ser miembro del Consejo, si la Asamblea así lo determinase.” (sic)

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, en el cual exprese claramente para que se encuentra facultado su delegado, es decir, que si se otorga una autorización para asistir a una reunión de asamblea general, es únicamente para asistir a la misma, y en caso de que se quiera que el delegado haga parte del consejo de administración, se deberá expresar claramente que se autoriza al delegado para tal efecto.



Pregunta 2.-

“2. En una copropiedad de vivienda, recientemente constituida, en donde se ha determinado contar con Consejo de Administración y se ha determinado y designado en asamblea a sus miembros tanto principales como suplentes, es posible que estos, para asistir a las reuniones de Consejo, otorguen poderes a terceros para que los representen en dichas reuniones?

Teniendo en cuenta que es en la asamblea en donde participan como tales los propietarios y en el consejo las personas propietarias o delegadas así designadas por la asamblea, no se trata de miembros personales que no permiten que apoderados de estos asuman este rol? (sic)

El consejo de administración puede estar conformado por el propietario de la unidad privada o por su delegado¹; donde la figura del delegado carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal, por lo cual se debe acudir al sentido natural de las palabras². 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.”³, 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. No obstante lo anterior, la autorización para ser delegado en el consejo de administración debe observar la misma regla de la respuesta anterior, donde el propietario de la unidad privada miembro del consejo de administración deberá especificar claramente para que faculta a su delegado.

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

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales

Revisó: Andrés Mejía

¹ “Ley 675 de 2001, Artículo 53. **OBLIGATORIEDAD.** 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. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.” (subrayado fuera de texto)

² “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.”

³ 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.