



Bogotá D.C., 2-octubre-2009

1200-E2-110278

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

Referencia: Representación en el Consejo de Administración y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-110278 y 4120-E1-110282 del 21 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:

- Radicación No. 4120-E1-110278:

“1°) Si en el reglamento de Propiedad Horizontal de un Edificio de uso residencial, con más de treinta (30) apartamentos, donde es potestativa la consagración del Consejo de Administración, se estipula su integración únicamente con PROPIETARIOS, desconociendo a los DELEGADOS, previstos en la norma legal, se puede aplicar lo señalado en el Parágrafo 1° del Artículo 5° de la misma ley, dado el carácter imperativo que tiene la disposición” (sic)

No obstante, ser potestativa la conformación del consejo de administración para los edificios o conjuntos de uso residencial de más de 30 unidades residenciales, al consagrarlo en el reglamento de propiedad horizontal como uno de los órganos de dirección y administración, debe ceñirse a las normas que la ley establece para los consejos de administración las cuales son de obligatorio cumplimiento. Por lo tanto, los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001¹.

¹ Ver Ley 675 de 2001, Artículo 5. parágrafo 1°.

“2° Si en el mismo Reglamento se acogió parcialmente la composición del Consejo, “integrado por un número impar de por tres (.3) o más propietarios” sin determinar un número exacto, se pregunta, cómo se aplica esta regla en las Asambleas ordinarias, de segunda convocatoria o extraordinarias, es decir, si en cada una de estas oportunidades hay la posibilidad de ajustar el número impar de miembros a lo que en sus reuniones se convenga o si por lo menos, se debe respetar el periodo para el cual fueron elegidos.” (sic)

En primera instancia, la asamblea general de propietarios se encuentra facultada para nombrar o remover los miembros del consejo de administración².

De otro lado, si el reglamento establece que el consejo de administración está conformado por un número impar de tres o más propietarios, con respecto a la consulta habría que hacer las siguientes distinciones respecto al ajuste del número de miembros que integran dicho órgano de dirección y administración, en razón a que el reglamento no estableció un número determinado para los miembros que integran el consejo de administración:

1. Que se convoque a la asamblea general de propietarios para reunión de segunda convocatoria, en la cual se puede proponer la remoción o el incremento de los miembros del consejo de administración.
2. Que se convoque a la asamblea general de propietarios para reunión extraordinaria, en la cual para poder realizar la remoción o el incremento de los miembros del consejo de administración, se deberá previamente en la convocatoria de la reunión haber establecido en el orden del día que se va a debatir este tema³. Otro aspecto a tener en cuenta, es que las reuniones extraordinarias se realizan cuando las necesidades *imprevistas o urgentes* del edificio o conjunto lo ameriten⁴, que para el caso subexamine no estaríamos ante un imprevisto o urgencia.

“3° Si en el Reglamento de Propiedad Horizontal se incluyó una norma que prevé el nombramientos de suplentes en el Consejo,-- la ley 675 no lo contempla--sin señalar el carácter PERSONAL o NUMÉRICO, de la figura, se pregunta, cómo se puede aplicar en la práctica esta reglamentación.” (sic)

² “Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:
(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
(...)” (subrayado fuera de texto)

³ “Ley 675 de 2001, ARTÍCULO 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.” (subrayado fuera de texto)

⁴ *Ibidem*

Conforme al artículo 5 del Régimen de Propiedad Horizontal, que habla del contenido del Reglamento de la PH, uno de sus incisos establece que: “Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”. Lo que nos lleva a afirmar que la propiedad horizontal se encuentra facultada para crear figuras como los suplentes que harían parte del consejo de administración. En virtud de lo cual, es al PH la llamada a determinar claramente como funcionaría dicha figura, la cual debe ser muy bien concebida en razón a la posibilidad que la ley contempla para los delegados dentro del consejo de administración.

“4° Que manejo deben tener los PODERES otorgados a los DELEGADOS para asistir a las Asambleas, cuando en ellos se lean solamente, conforme a la ley, AMPLIAS FACULTADES para representar en el certamen al PROPIETARIO del respectivo apartamento y no alusiones relacionadas con nombramientos que la Asamblea apruebe en cabeza de DELEGADOS, por ejemplo, Miembros del Consejo.” (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.

“5° Si los Miembros del Consejo, Principales o Suplentes, pueden acudir al mismo procedimiento de los PODERES, aceptados en las Asambleas, y designar en su reemplazo a terceros para asistir a las reuniones del Organismo con derecho a voz y voto en las deliberaciones.” (sic)

La figura del delegado 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 representante de quien lo faculta, que para el caso objeto de análisis sería el propietario de la respectiva unidad privada. Respecto a la autorización para ser delegado en el consejo de administración se observa la misma regla de la respuesta anterior, donde el propietario de la unidad

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.

privada miembro del consejo de administración deberá especificar claramente para que faculta a su delegado.

- Radicación No. 4120-E1-110282:

“1°) Si los trámites indicados en la norma transcrita, es decir la “ inscripción y certificación “ de la persona jurídica, así como de quien “ provisionalmente” la representa, están a cargo del Constructor del Predio sometido al régimen de la P.H.” (sic)

Para poder ostentar la representación legal de la PH, se deben inscribir los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal ante el funcionario competente de la correspondiente Alcaldía Municipal o Distrital⁷, quien es el ente encargado de expedir la respectiva Certificación sobre la Existencia y Representación Legal de la PH; inscripción que debe ser realizada por el mismo administrador⁸.

“2°) Si corresponde al mismo Constructor o por el contrario al representante legal “provisionalmente ” por él elegido, requerir de quienes van adquiriendo la propiedad de los apartamentos, aportes para el pago de las necesidades previstas en el Artículo 4° de la misma ley.” (sic)

Si su inquietud se dirige a quien es el encargado de cancelar los gastos de registro del sometimiento de un edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal, conforme a la definición de propietario inicial de la Ley 675 de 2001: “Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.⁹”, se podría afirmar que dichos gastos corresponderían al propietario inicial y no a los nuevos propietarios de las unidades privadas.

“3°) Si al cesar “ la gestión del propietario inicial como administrador inicial”, y reunirse por primera vez la Asamblea con los propietarios que representan más del 51% de los coeficientes de la copropiedad, como reza en el Art.62 de la misma Ley, se debe presentar a éste órgano y por tanto se puede exigir por los Asambleístas, una rendición detallada de cuentas de los recursos provenientes de cuotas de administración que a ellos se les requirieron, de tal

⁷ “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.” (subrayado fuera de texto)

⁸ “Ley 675 de 2001, Artículo 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

9. 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.

(...)” (subrayado fuera de texto)

⁹ Ver Ley 675 de 2001, Artículo 3.

manera que se facilite su verificación y causación imputable al nuevo ente jurídico, funciones afines al máximo Órgano de la Copropiedad” (sic)

Aunque el Régimen de Propiedad Horizontal no establece que el administrador provisional deba presentar ante la Asamblea General una rendición de cuentas de su gestión, la medida que se propone es viable en razón a que como órgano de dirección y administración de la PH, tiene todo el derecho de solicitar una rendición de cuentas al administrador provisional, debido a que los recursos que ha manejado fueron aportados por cada uno de los propietarios que conforman la propiedad horizontal.

“4°) Si la misma “Administración provisional “ debe formalizar los asientos contables de las operaciones que se cometan en el párrafo anterior y que originaron tanto los ingresos, como los gastos, junto con los comprobantes que los soportan, o si por el contrario, es aceptable, de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, convenir en la Asamblea, que tales movimientos queden en cuentas y libros a nombre del Constructor, y solamente inicien su registro a nombre de la Copropiedad, cuando se obtenga por parte de la Asamblea, la “inscripción y certificación de la persona jurídica, así como de la persona” que ella designe como Administradora del Edificio.” (sic)

Para atender esta consulta me permito transcribir un aparte de la Orientación Profesional del Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre el “EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, expedido el 1° de julio de 2008, a saber:

“3.5 CONTABILIDAD:

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación fidedigna de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.

3.5.1 Obligatoriedad de llevarla:

De las funciones establecidas por el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 para el administrador que se refieren, por una parte a “Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior...”, y por la otra a “Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, ... el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal”, fluye la obligatoriedad de llevar contabilidad.

El Estado incorporó en la normatividad relativa a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, constituyéndolas como personas jurídicas sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyentes de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

Sin embargo, la condición de no contribuyente de impuestos no implica una exclusión al régimen tributario, pues éste les fija obligaciones a través del artículo 364 de Estatuto Tributario y el inciso segundo del artículo 2° del Decreto 2500 de 1986, normas mediante las cuales se remite el manejo de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro al Título IV del Código de Comercio y consecuentemente a su reglamentación, dentro de la cual se encuentra el Plan Único de Cuentas para Comerciantes que debe ser aplicado por todas las personas naturales o jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad y no tengan que cumplir un Plan de Cuentas especial, de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio, como lo advierte el artículo 5° del Decreto 2650 de 1993.

Al mismo tema relacionado con la contabilidad de entidades sin ánimo de lucro se refirió el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y tal obligatoriedad establece la aplicación de principios o normas generalmente aceptadas.

Se infiere de lo anterior que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la ley 675 de 2001.



Teniendo que, como ya se anotó, la obligación de llevar contabilidad surge en el momento mismo del nacimiento a la vida jurídica del ente, resulta necesario puntualizar que, como ocurre con mucha frecuencia, las empresas constructoras legalizan la constitución de la copropiedad tempranamente y aun sin haber vendido la totalidad de las unidades que la componen, desde el primer momento surge la obligación de organizar en debida forma su contabilidad, para luego ser entregada a los copropietarios en el momento en que el avance del proyecto y las disposiciones legales así lo indiquen.” (subrayado fuera de texto)

Conforme a la precitada orientación, se podría afirmar que llevar las cuentas de la copropiedad es una obligación que surge desde el momento de su constitución, pero en caso de haberlas llevado el Constructor, este las deberá entregar a la persona jurídica que conforma la PH.

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