



Bogotá D.C., 15-Septiembre-2009

1200-E2-100196

Señor
NESTOR BERNAL
Calle 12 No. 89-50, Apto 218, Multicentro
Cel. 315 4624077
Cali, Valle del Cauca

Referencia: Representación en el Consejo de Administración, Derecho de Petición No. 4120-E1-100196 del 31 de agosto 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 su solicitud de la referencia en donde se plantea que:

“EN EL CONJUNTO DONDE VIVO, EL REGLAMENTO INDICA QUE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO SOLO PUEDEN SER LOS COPROPIETARIOS DE LOS APTOS.

LA LEY 675 DICE QUE PUEDEN SER LOS COPROPIETARIOS O SUS REPRESENTANTES..

VIVO EN UN APARTAMENTO QUE ES DE PROPIEDAD DE MI SEÑOR PADRE Y EL ME DIO UN PODER AMPLIO Y SUFICIENTE REGISTRADO ANTE NOTARIO PARA QUE LO REPRESENTARA COMO MIEMBRO DEL CONSEJO DE LA UNIDAD.

EL ASESOR JURIDICO DE A UNIDAD CONSIDERA QUE PRIMA EL REGLAMENTPO DE LA UNIDAD SOBRE LA LEY.

HE CONSULTADO VARIOS ABOGADOS Y ME DICEN QUE PRIMA LA LEY.

QUIEN TIENE LA RAZÓN??” (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.*”.

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 palabras¹. 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.”², 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 2001³, siendo el tema subexámene 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.

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 “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.”

² 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.

³ “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.
(...)”