



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D. C., 29 de enero de 2009.

1200-E2-002116

Señora
MARIA CRISTINA CASTRO DE ROLONG
Avenida Caracas No. 40 A – 08
Bogotá

ASUNTO: Nombramiento y remoción de administrador en la PH. Derecho de petición 4120-E1-2116 de enero 9 de 2009.

Este ministerio no tiene dentro de las funciones que la ley le asigna, la resolución de conflictos de carácter particular y concreto, generados con ocasión de la aplicación de la ley 675 de 2001, no obstante se plantea de manera general el contenido legal del asunto en referencia.

La peticionaria solicita respuesta con relación a:

“...me permito elevar consulta respecto del nombramiento y remoción de la administración de nuestra copropiedad, quien o qué órgano esta delegado para esta función, teniendo en cuenta que estamos acogidos a la Ley 675 de 2001 y tenemos un número de viviendas de 360 apartamentos.” (sic)

La ley 675 de 2001 en su artículo 38 numerales 1 y 5, señala que es función de la asamblea general “nombrar y remover” al administrador así como “elegir y remover” a los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal, lo cual quiere significar que dentro de las funciones discrecionales de la asamblea, está la elección y remoción de sus representantes, incluida la aceptación de la renuncia a quienes conforman el consejo de administración y ejercen la revisoría fiscal. Condicionada esta facultad de la asamblea con respecto al administrador a “cuando fuere el caso.”

“... ART. 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:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

“...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. “

La frase de “cuando fuere del caso” tiene significado frente a la disposición del artículo 50, norma que dispone:



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

“ART. 50.—*Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.” (...)

De donde es claro que el administrador es nombrado y removido por el consejo de administración en las propiedades horizontales que tengan “consejo de administración”, dado que asume esta función, inicialmente conferida por la ley a la asamblea de propietarios.

Es de señalar que esta disposición del artículo 50 de la ley 675 de 2001, fue declarado exequible por la Corte Constitucional mediante la sentencia C-127 de 2004, en donde consideró:

“La designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones. La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todas los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.”

Y conforme a lo señalado, resolvió: “Declarar EXEQUIBLE la expresión “salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración donde será elegido por dicho órgano”, contenida en el inciso primero del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, por los cargos analizados en esta providencia.”

El presente concepto se emite en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GOMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Preparó: Ricardo Hinestroza
Revisó: Andrés Mejía