



Bogotá D.C., -8 FEB. 2011

Señora
NOHORA GÓMEZ
Calle 142 N° 12B-51, Casa 12
La Ciudad

COPIA

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
9/2/2011 10:16:5 FOLIOS:2 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-7000
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:NOHORA GOMEZ

Referencia: Poder para ser Designado Miembro del Consejo de Administración,
Derecho de Petición 4120-E1-7000, del 25 de enero de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 4 de febrero de 2011.

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², 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, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición sobre "... si un ciudadano que actúa mediante poder general en las asambleas generales de Propietarios puede ser designado como Miembro del Consejo de Administración."

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 fuera de texto).

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 palabras³. 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."⁴, por lo que se puede decir que el delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta.

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

³ "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."

⁴ 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.



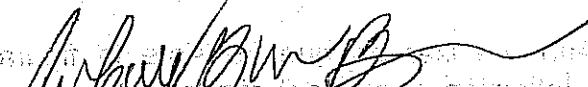
De otro lado, la Ley 675 de 2001⁵ no establece los formalismos que se deben cumplir para ostentar la condición de delegado de los propietarios de unidades privadas para ser miembro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, se considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario⁶.

Así mismo, es de tener en cuenta que los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001⁷, 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.

En este orden de ideas, se puede inferir que la delegación que haga un propietario para que su representante y/o autorizado sea parte del consejo de administración, debe encontrarse de manera clara y expresa en el documento que se haya utilizado para hacerlo saber a los demás copropietarios que hacen parte de la asamblea general. Sin embargo, hay que tener en cuenta que uno es el poder para actuar en la asamblea general de propietarios y otro es el poder para ser delegado en el consejo de administración, sin perjuicio que éstos se otorguen en un mismo documento.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁸ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 07/02/2011

⁵ Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".

⁶ La delegación para ser parte del Consejo de Administración bien podría hacerse a través de un poder general, un poder especial o una autorización, entre otros.

⁷ 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.(...)

⁸ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

