

## **CONSEJO DE ADMINISTRACION ATRIBUCIONES - FUNCIONES - INCOMPATIBILIDADES**

Debemos decir que la Ley 675 de Agosto 3 de 2001 se quedo un poco corta en lo referente a este aspecto, ya que en tres breves articulos (53°, 54° y 55°) resume los aspectos esenciales.

Dice la ley en el articulo 53° que las copropiedades de uso COMERCIAL O MIXTO integradas por mas de treinta (30) bienes privados, (Excluidos parqueaderos y depósitos) tendrán un "Consejo de Administración", integrado por un numero impar de tres o mas propietarios o sus delegados...

Lo anterior nos indica que solo es obligatorio el Consejo en las copropiedades de Uso Comercial o Mixto de treinta o mas bienes privados, siendo en todos los otros casos, como lo dice la misma ley, potestativo consagrar tal órgano de administración en el Reglamento de Propiedad Horizontal. También se deduce del articulo anterior, que no solo los propietarios podran formar parte del Consejo, sino sus "Representantes", que suponemos son aquellos a quienes se delego la participacion con poderes amplios y suficientes en la respectiva Asamblea General. Ello debera tenerse en cuenta en aquellos casos en los que las copropiedades quieran evitar que los consejeros sean arrendatarios o personas ajenas a la copropiedad.

En cuanto a las funciones, el articulo 55°, dice: "Al consejo de administración, le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal" lo que nos da a entender que finalmente tendra que ser la comunidad, en su Asamblea General quien asigne las funciones al Consejo, cuidando eso si, de no atribuirle las que se otorgaron, en virtud de la misma ley, a la Asamblea General o al Administrador.

Tambien debera la Asamblea señalar algunos requisitos e incompatibilidades, puesto que no lo hace la ley, por lo que recordamos algunos aspectos dignos de tener en cuenta:

El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre esta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma.

Los miembros del Consejo ejercerán su cargo "Ad Honorem" y cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuaran siempre en función del bien común.

## *Conjunto Residencial Las Américas*

Los miembros del Consejo de Administración no pueden ser parientes del Administrador ni del Revisor Fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.

En consecuencia, tampoco podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio como consejeros, ni mucho menos como empleados de la administración

Los miembros del Consejo deben actuar siempre en beneficio de la Copropiedad y no pueden aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.

Los miembros del Consejo deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran sus determinaciones.

Los miembros del Consejo deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.

En pocas palabras, los miembros del Consejo deben tener la Autoridad Moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido