CONTRATO DE VINCULACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001, arts. 50 y 51) · _____

Nombre, NIT y dirección del edificio o conjunto

Órgano que designa al administrador: asamblea general o consejo de administración (acta, número y fecha)

Quien firma por la persona jurídica: presidente del consejo de administración o, si no existe, presidente de la asamblea general (nombre y documento)

Administrador: persona natural o persona jurídica (nombre, documento o NIT y, si es persona jurídica, su representante legal)

Período del cargo (el que prevea el reglamento de copropiedad): del _____ al _____

Remuneración fijada por la asamblea (acta, número y fecha): _____

Verificación antes de firmar (arts. 38, 50 y 51)

- ☐ Designó al administrador la asamblea general o, si existe consejo de administración, lo eligió el consejo (art. 50).
- ☐ El período del cargo es el que prevé el reglamento de copropiedad (art. 50) y el nombramiento es para un período determinado (art. 38, numeral 1).
- ☐ Firma por la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, si no hay consejo, el presidente de la asamblea general (art. 50, parágrafo 1).
- ☐ La asamblea fijó la remuneración (art. 38, numeral 1) y el acta está anotada arriba.
- ☐ Si administra una persona jurídica, su representante legal actúa en representación del edificio o conjunto (art. 51, parágrafo).
- ☐ Idoneidad: el art. 50, parágrafo 2, la remite a un reglamento del Gobierno Nacional que no leímos. Pregunte a su abogado qué se exige hoy y anótelo: _____.
- ☐ Marqué el tipo de vinculación en el cuadro siguiente y mi abogado lo revisó.

Tipo de vinculación (marque una; la Ley 675 no la fija, decídala con su abogado)

- ☐ Contrato de trabajo.
- ☐ Contrato de prestación de servicios.
- ☐ Otra, según su abogado: _____.

Partes del contrato

Parte	Datos (nombre, documento o NIT, dirección, correo y teléfono)
Persona jurídica del edificio o conjunto	
Quien firma por ella (presidente del consejo o de la asamblea)	

Parte	Datos (nombre, documento o NIT, dirección, correo y teléfono)
Administrador	
Representante legal del administrador, si es persona jurídica	
Suplente, si la asamblea lo nombró (art. 38, numeral 1)	

Cláusulas del contrato

1. Objeto. El [edificio o conjunto], persona jurídica representada por [presidente del consejo de administración / presidente de la asamblea general], vincula a [administrador] para ejercer la administración inmediata del edificio o conjunto, con las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo que la ley le da (Ley 675 de 2001, art. 51).
2. Funciones. Son las funciones básicas del art. 51 de la Ley 675, las que prevean el reglamento de propiedad horizontal y las que defina la asamblea general (art. 51, numeral 14). Otras que se acuerdan: _____.
3. Período. El cargo va del [fecha] al [fecha], que es el período previsto en el reglamento de copropiedad: _____.
4. Remuneración. La fijó la asamblea general en el acta n.º [____] del [fecha]: [forma y valor, a completar con el acta]. Forma y fecha de pago: _____.
5. Tipo de vinculación. Las partes declaran que celebran [contrato de trabajo / contrato de prestación de servicios / otro: _____], según lo revisado con su abogado. Las condiciones de ese tipo de contrato (horario, subordinación, afiliaciones, aportes, factura) las define el contrato y la norma que su abogado indique: _____.
6. Cuentas e informes. El administrador somete a la asamblea el inventario, el balance general y el presupuesto detallado (art. 51, numeral 1), prepara y somete al consejo de administración las cuentas anuales y el informe para la asamblea (art. 51, numeral 4), y lleva la contabilidad del edificio o conjunto (art. 51, numeral 5).
7. Responsabilidad. El administrador responde por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros (Ley 675 de 2001, art. 50). Otras garantías o pólizas que se acuerdan: _____.
8. Terminación. El contrato termina por [causas y aviso: _____]. La asamblea general puede remover libremente al administrador (art. 38, numeral 1); el aviso y los efectos sobre este contrato dependen de su tipo y de lo que acuerden las partes.
9. Entrega. Al terminar, el administrador entrega la administración mediante un acta de entrega con los libros, las cuentas, los fondos y los documentos del edificio o conjunto, en el plazo de [_____] (la ley no fija el plazo).
10. Ley y reglamento. Este contrato se interpreta con la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea general adoptadas de acuerdo con ellos.

Carta de terminación del contrato (borrador)

[Ciudad], [fecha]. Señor(a) [administrador]. Referencia: terminación del contrato de administración del [edificio o conjunto].

Le comunicamos que [la asamblea general / el consejo de administración, si su abogado confirma que puede hacerlo: ver notas] decidió [removerlo del cargo / dar por terminado su contrato] en la reunión [ordinaria / extraordinaria] del [fecha], según consta en el acta n.º [____], con efectos a partir del [fecha].

La terminación se rige por [las cláusulas del contrato y las normas que su abogado indique: _____]. La ley dice que la asamblea puede remover libremente al administrador (art. 38, numeral 1); en el texto que leímos no fija un aviso, una forma ni efectos para esa terminación.

Le pedimos entregar la administración el [fecha], con el acta de entrega de la administración: libros de actas y de registro de propietarios y residentes, correspondencia, contabilidad, fondos y documentos.

[Presidente del consejo de administración / presidente de la asamblea general / quien indique su abogado], por la persona jurídica. El art. 50, parágrafo 1, señala quién firma el contrato de vinculación; quién firma la terminación no lo dice la ley. Nombre, documento y firma.

Carta de renuncia del administrador (borrador)

[Ciudad], [fecha]. Señores [consejo de administración / asamblea general de propietarios] del [edificio o conjunto]. Referencia: renuncia al cargo de administrador.

Presento mi renuncia al cargo de administrador del [edificio o conjunto], con efectos a partir del [fecha] [o: desde que se designe y acepte mi reemplazo].

Aviso: la presento con [____] días de aviso, según [el contrato / lo que indique mi abogado]. La ley no fija un plazo de aviso para la renuncia del administrador.

Pongo a disposición la entrega de la administración el [fecha], con el acta de entrega: libros, cuentas, fondos y documentos.

Quién representa legalmente a la persona jurídica entre mi salida y la aceptación de mi reemplazo: _____ (la ley no lo dice: consulte a su abogado). El cambio de representante legal debe inscribirse ante la entidad competente (art. 51, numeral 9).

[Administrador], con nombre, documento y firma.

Lo que dice la ley (notas, no parte del contrato)

Quién lo designa y por cuánto tiempo: «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.» (art. 50).

Quién firma el contrato: «Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.» (art. 50, parágrafo 1).

Quién lo remueve y fija la remuneración: «Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.» (art. 38, numeral 1).

Persona jurídica como administrador: «Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.» (art. 51, parágrafo).

Responsabilidad: «Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.» (art. 50).

Tipo de contrato: la Ley 675 no dice si es laboral o de prestación de servicios. Lo que dice el Código Sustantivo del Trabajo: «Una vez reunidos los tres elementos de que trata este artículo, se entiende que existe contrato de trabajo y no deja de serlo por razón del nombre que se le dé ni de otras condiciones o modalidades que se le agreguen.» (art. 23, numeral 2) y «Se presume que toda relación de trabajo personal está regida por un contrato de trabajo.» (art. 24).

Qué no encontramos: ni un plazo ni una forma de aviso para la renuncia o la terminación, ni quién representa a la persona jurídica entre una salida y el reemplazo, ni si el consejo que eligió al administrador puede también removerlo. Consulte a su abogado.

Observaciones

Por la persona jurídica: presidente del consejo de administración o de la asamblea general (nombre, documento, firma y fecha)

Nombre, documento, firma y fecha

El administrador (nombre, documento o NIT, firma y fecha)

Nombre, documento, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los artículos 38, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 y deja abierto el tipo de contrato; el reglamento de su edificio o conjunto puede agregar requisitos. Revíselo con su abogado antes de firmarlo.