



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Noviembre 22 de 2010

RAD.- 1200-E2-141324

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

Referencia: Administrador Provisional y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-141324 del 29 de octubre de 2010.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 11 de noviembre de 2010.

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 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

Consulta 1:

“En la comunicación de la referencia, después de citar lo dispuesto en el Art. 52 de la Ley 675 del 2001 y según el cual “ mientras el órgano competente –Asamblea o Consejo, donde lo haya—no elija al administrador del Edificio o conjunto ---ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero”, se expresa lo siguiente;

“En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable al propietario inicial realizar el cobro de las cuotas de administración tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes proporcionados a los propietarios de unidades privadas, hasta el momento en que se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% del coeficiente de copropiedad, el propietario inicial deberá hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general y enviar comunicación a los propietarios para que se reúna la Asamblea y proceda a nombrar el administrador definitivo.”.

CONSULTA¿ Quiere decir lo anterior que el Propietario inicial del predio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, convertido en ADMINISTRADOR PROVISIONAL, debe inscribir su designación como representante legal de la Copropiedad conforme lo dispone el Art. 8° de la Ley 675 ¿”

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, quien ejerce la representación legal de la propiedad horizontal es el administrador designado por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, cuando sea el caso, que en su tenor literal cita:

“ARTÍCULO 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. (...)” (Subrayado extratexto)

Así mismo, el artículo 52¹ *ibidem* faculta al propietario inicial para nombrar un administrador provisional, hasta tanto no se efectúe la entrega de los bienes y sea designado por la asamblea general de propietarios el administrador definitivo al que hace relación el artículo 50 del régimen de propiedad horizontal.

Por lo tanto, es importante tener claro que sólo a quien la asamblea general de propietarios haya nombrado como administrador o en su defecto el administrador definitivo designado por el propietario inicial en los términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, podrán ejercer la representación legal y judicial del edificio², siempre y cuando se cumpla con el requisito de inscripción ante la autoridad municipal o distrital, como se establece por el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Consulta 2:

“¿ Quiere decir lo anterior que el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, debe adelantar los tramites de formulación del nuevo ente jurídico, ante las autoridades tributarias, NIT, RUT, retención de impuestos, presentación de declaraciones, registro de libros de contabilidad.?”

Las obligaciones descritas en su consulta son exigibles a la propiedad horizontal una vez se haya constituido y se haya inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos³, hecho con el cual surge la persona jurídica que debe someterse al cumplimiento de las diferentes obligaciones tributarias y contables que le sean aplicables.

Adicionalmente, es de tener en cuenta que es una función del administrador “Eleva a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.”⁴.

¹ Ley 675 de 2001. “ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

² Circunstancia que se infiere de las funciones del administrador establecidas por el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

³ Ley 675 de 2001. “ARTÍCULO 4°. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.” (Subrayado fuera de texto)

⁴ Ver Ley 675 de 2001, Artículo 51, Numeral 9°.



En consecuencia, el administrador provisional podrá adelantar aquellos actos de administración que no impliquen la representación legal o judicial de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal.

Consulta 3 y 4:

“¿ Quiere decir así mismo que el Propietario inicial debe separar los movimientos contables de tal manera que los que correspondan a la nueva figura Jurídica, que surge de “la escritura pública registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, _” Art. 4° de la Ley 675 --- y que provienen de “cuotas de administración (que él imponga) tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios proporcionados a los propietarios de unidades privadas ---y por ende a quienes ostenten un título que les otorga ese carácter ---, hasta el momento en que se haya terminado la construcción y enajenación de los bienes privados que representen el 51% del coeficiente de copropiedad, estén debidamente identificados como se expresa en su carta ¿”

“¿ Quiere decir que los recursos que exige a los PROPIETARIOS del inmueble, el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, tengan como beneficiario al nuevo ente jurídico y por ende no ingresen al patrimonio del Constructor?”

Conforme a lo enunciado en las anteriores respuestas, se puede concluir que una vez surja la persona jurídica del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, emerge la obligación de llevar la contabilidad de ésta persona jurídica, independientemente de la que lleve el propietario inicial; ahora bien, dicha contabilidad puede ser llevada por el administrador provisional o por el administrador nombrado por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, según sea el caso.

Consulta 5:

“¿ Cual es el quórum suficiente para tomar decisiones, que debe tener la Asamblea que debe reunirse cuando se hayan configurado ventas del predio en más de un 51% de la coeficientes? ¿ Si no existe el 100% de ese porcentaje, la reunión es inválida ¿”

El régimen de propiedad horizontal en su artículo 37 establece que “La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”.

De igual forma, en el artículo 45 ídem, establece sobre el quórum y mayorías lo siguiente:

“ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. (...)” (subrayado extratexto)

No obstante lo anterior, el artículo 46 ibídem, establece un excepción a esta regla consistente en una serie de decisiones que requieren mayoría calificada del setenta por



ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, para ser tomadas.

Consulta 6:

“Teniendo en cuenta que el Art. 24 de la precitada ley, consagra que “ los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de la copropiedad se PREGUNTA, ¿tiene este plazo un término máximo para que culmine ¿”

Conforme a las normas que tratan la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial a la copropiedad⁵, se puede establecer que el plazo para realizar dicha entrega se encuentra condicionado únicamente a que el propietario inicial haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, sin existir un límite temporal para efectuar la referida entrega.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago

⁵ Ley 675 de 2001. “ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (...)” (Subrayado fuera de texto)

