



Bogotá D.C., 12 ENE. 2011

1200-2-170309

Señora
ÁNGELA PATRICIA BUITRAGO ROJAS
Representante Legal ECO S.A.
Calle 72 N° 12-65, Oficina 503
Teléfono 211 4870
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
12/12/2011 17:03:33 FOLIO 004 ANEXO 00
AL CONTACTAR CITE: 1200-EZ-170309
TIPO DOCUMENTAL: DERECHO DE PETICION
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: REPRESENTANTE LEGAL DE ECO

Referencia: Administrador Provisional, Derecho de Petición N° 4120-E1-170309 del 27 de diciembre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 29 de diciembre 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 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.

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

Consulta 1 y 2:

- "1. Sírvasse informar cuáles son las funciones del propietario inicial que actúa en calidad de administrador provisional."
- "2. Sírvasse informar cuáles son las responsabilidades del administrador provisional respecto de la persona jurídica del conjunto."

De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, son funciones de los administradores las establecidas en el artículo 51, con excepción para los administradores provisionales de las que impliquen actos de representación legal, en razón a que ésta la ejerce el administrador designado por la asamblea general de propietarios o el consejo de administración, cuando sea el caso, según lo establecido por el artículo 50 ibídem, que en su tenor literal cita:

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"



"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. (...)" (Cursiva y subrayado extratexto)

Designación que debe ser inscrita ante el "(...) Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. (...)", con el fin de certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas que se someten al régimen de propiedad horizontal, conforme lo establece el artículo 8º de la Ley 675 de 2001.

No obstante lo anterior, el administrador provisional deberá velar por el cumplimiento del objeto de la persona jurídica, que consiste en "administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y reglamento de propiedad horizontal"³.

Consulta 3:

"3. Sírvase informar a partir de qué momento el propietario inicial como administrador provisional, puede cobrar las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes?"

De conformidad con el artículo 29 Ley 675 de 2001, "Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal". En consecuencia, se podría afirmar que el pago de expensas comunes debe efectuarse siempre que se preste el servicio de administración, y servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal. Lo que conlleva el cobro de los servicios brindados por parte del propietario inicial obrando en calidad de administrador provisional.

Consulta 4:

"4. Sírvase informar si se pueden realizar cobros de expensas retroactivamente."

Teniendo en cuenta el contexto de su consulta, una de las funciones del administrador es: "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando

³ Artículo 32 de la Ley 675 de 2001.



*oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*⁴. Con lo que se puede entender que el cobro de expensas retroactivas que realiza el administrador provisional se considera viable, debido a que puede efectuar el cobro de aquellas cuotas de administración (expensas comunes necesarias) que se han dejado de pagar por parte de los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

Consulta 5:

"5. Sírvase informar cómo se determinan dichas expensas y a partir de que momento se generan?"

En lo que respecta a la determinación de las expensas comunes necesarias, estas se efectúan cuando la asamblea general aprueba el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, según la función establecida por el numeral 4° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, quienes por autonomía fijan la entrada en vigencia de las mismas, es decir, la fecha a partir de la cual se debe efectuar el respectivo pago por parte de los propietarios de los bienes privados.

En los casos de existir una administración provisional, el régimen de propiedad horizontal no establece la forma de determinar las expensas comunes necesarias, pero de lo anteriormente enunciado es posible colegir que el propietario inicial debe contar con el respectivo presupuesto provisional de gastos, en el cual se logre establecer el correspondiente monto con el cual deberán contribuir al pago de las expensas comunes necesarias los propietarios de los bienes privados del conjunto o edificio.

De otra parte, cabe resaltar que los coeficientes de copropiedad determinan, entre otros aspectos: *"El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento."*⁵

Consulta 6:

"6. Sírvase informar cuál es la correcta interpretación del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, y si en este orden de ideas, es necesario que el constructor transfiera la propiedad de mínimo 51% para poder efectuar la Asamblea de propietarios en donde se crean los órganos de Ley y se entrega la administración, o por el contrario, desde la primera transferencia de inmuebles se puede realizar esa gestión tal y como se explicó en el numeral quinto de los hechos."

El artículo 52 de la Ley 675 de 2001 establece que:

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 38, Numeral 8.

⁵ Ley 675 de 2001, Artículo 25, Numeral 3.



"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 el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo." (Cursiva y subrayado extratexto)

Lo que refiere la norma transcrita es que una vez el propietario inicial haya construido y enajenado como mínimo el 51% de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión de éste como administrador provisional; para lo cual, debe informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna dentro del tiempo establecido en la norma, y proceda a nombrar el administrador. De no efectuarse dicho nombramiento en su término, el propietario inicial se encuentra facultado para nombrar al administrador definitivo.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25⁶ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Builrago
Fecha: 08/01/2011

⁶ 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."